



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Ă R E A NR. 193
din 28 martie 2019

privind respingerea proiectului de hotărâre nr. 107/2018 referitor la aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism aferent (RLU): "Zonă servicii, comerț și industrie", Zona Industrială Nord, Municipiul Arad, Județul Arad, teren intravilan, pășune și ape stătătoare, conform C.F. nr. 344346, 338590, 338656, 347804, 349581, 347777-Arad C.F. nr. 349580-Arad, C.F. nr. 338770-Arad, C.F. nr. 347799, 347776, 347778, 347805, 347934, 347803, 347784, 347937, 347488, 348668-Arad,
beneficiari: Luca Petru-Adrian, S.C. Ronde Bosse Art S.R.L. și Municipiul Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Expunerea de motive nr. 14010 din 26.02.2019,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 11863 din 18.02.2019, 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. 13610 din 25.02.2019 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. 5 din 25.02.2019,

Ținând seama de rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad,

Având în vedere prevederile art. 25 alin. (1), art. 56 alin. (1) și alin. (6) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare prevederile art. 2 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

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

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

Având în vedere rezultatul votului deschis exprimat în ședința Consiliului Local al Municipiului Arad din 28.03.2019: 11 pentru și 2 abțineri și 5 împotrivă și 1 consilier nu a participat la vot (19 prezenți din totalul de 23),

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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD
HOTĂRĂȘTE

Articol unic: Ca urmare a neîndeplinirii prin vot a majorității necesare de voturi, prevăzute de art. 45 alin. (2) din Legea nr. 215/2001, pentru adoptarea hotărârii, se respinge proiectul de hotărâre nr. 107/2018 referitor la aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism aferent (RLU): "Zonă servicii, comerț și industrie", Zona Industrială Nord, Municipiul Arad, Județul Arad, teren intravilan, pășune și ape stătătoare, conform C.F. nr. 344346, 338590, 338656, 347804, 349581, 347777-Arad C.F. nr. 349580-Arad, C.F. nr. 338770-Arad, C.F. nr. 347799, 347776, 347778, 347805, 347934, 347803, 347784, 347937, 347488, 348668-Arad, beneficiari: Luca Petru-Adrian, S.C. Ronde Bosse Art S.R.L. și Municipiul Arad.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Marius SFÂRÂILĂ

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETARUL MUNICIPIULUI ARAD
Lilioara STEPANESCU

HOTĂRÂREA Nr. _____
din _____

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism aferent (RLU): ”Zonă servicii, comerț și industrie”, Zona Industrială Nord, Municipiul Arad, Județul Arad, teren intravilan, pășune și ape stătătoare,
conform C.F. nr. 344346, 338590, 338656, 347804, 349581, 347777-Arad C.F. nr. 349580-Arad, C.F. nr. 338770-Arad, C.F. nr. 347799, 347776, 347778, 347805, 347934, 347803, 347784, 347937, 347488, 348668-Arad, beneficiari: Luca Petru-Adrian, S.C. Ronde Bosse Art S.R.L. și Municipiul Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Expunerea de motive nr. 14010 din 26.02.2019,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 11863 din 18.02.2019, 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. 13610 din 25.02.2019 al Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monimente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal,

Analizând avizul tehnic al Arhitectului Șef nr. 5 din 25.02.2019,

Ținând seama de rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad,

Având în vedere prevederile art. 25 alin. (1), art. 56 alin. (1) și alin. (6) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare prevederile art. 2 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

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

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

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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD
HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent obiectivului de investiție ”Zonă servicii, comerț și industrie”, Zona Industrială Nord, Municipiul Arad, Județul Arad, teren intravilan, pășune și ape stătătoare, conform C.F. nr. 344346, 338590, 338656, 347804, 349581, 347777-Arad, C.F. nr. 349580-Arad, C.F. nr. 338770-Arad, C.F. nr. 347799, 347776, 347778, 347805, 347934, 347803, 347784, 347937, 347488, 348668-Arad, conform documentației anexate, care face parte din

prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize și cu următoarele date generale:

1. Beneficiari: Luca Petru-Adrian, S.C. Ronde Bose Art S.R.L. și Municipiul Arad;
2. Elaborator: S.C. Plasis S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Gheorghe Seculici, proiect nr. 130/2018;
3. Suprafața totală aferentă prezentului P.U.Z. este de 496.061,63 mp, identificată prin:

A. Suprafața care își schimbă categoria de folosință: 481.908 mp, compusă din:

1. Suprafața incintă reglementată, propusă pentru lotizare: 450.450 mp

Proprietar S.C. RONDE BOSSE ART S.R.L., suprafața totală 4.000 mp:

-C.F. nr. 349580-Arad, în suprafață de 4.000 mp, pășune în intravilan, proprietar S.C. RONDE BOSSE ART S.R.L.;

Proprietar Luca Petru-Adrian, suprafața totală de 446.450 m:

-C.F. nr. 349581-Arad, în suprafață de 174.921 mp, pășune în intravilan, proprietar Luca Petru-Adrian;

-C.F. nr. 344346-Arad, în suprafață de 74.300 mp, pășune în intravilan, proprietar Luca Petru-Adrian;

-C.F. nr. 338590-Arad, în suprafață de 170.534 mp, pășune în intravilan, proprietar Luca Petru-Adrian;

-C.F. nr. 338656-Arad, în suprafață de 1.471 mp, pășune în intravilan, proprietar Luca Petru-Adrian;

-C.F. nr. 347804-Arad, în suprafață de 15.600 mp, pășune în intravilan, proprietar Luca Petru-Adrian;

-C.F. nr. 347777-Arad, în suprafață de 9.624 mp, pășune în intravilan, proprietar Luca Petru-Adrian;

2. Suprafață propusă pentru realizarea unei rețele de drumuri în Zona Industrială Nord a Municipiului Arad: 31.458 mp

Proprietar Municipiul Arad:

-C.F. nr. 347799-Arad, în suprafață de 3.666 mp, pășune în intravilan, proprietar Municipiul Arad;

-C.F. nr. 347776-Arad, în suprafață de 3.070 mp, pășune în intravilan, proprietar Municipiul Arad;

-C.F. nr. 347778-Arad, în suprafață de 360 mp, pășune în intravilan, proprietar Municipiul Arad;

-C.F. nr. 347805-Arad, în suprafață de 1.348 mp, pășune în intravilan, proprietar Municipiul Arad;

-C.F. nr. 347934-Arad, în suprafață de 372 mp, pășune în intravilan, proprietar Municipiul Arad;

-C.F. nr. 347803-Arad, în suprafață de 9.222 mp, pășune în intravilan, proprietar Municipiul Arad;

-C.F. nr. 347784-Arad, în suprafață de 211 mp, pășune în intravilan, proprietar Municipiul Arad;

-C.F. nr. 347937-Arad, în suprafață de 5.837 mp, pășune în intravilan, proprietar Municipiul Arad;

-C.F. nr. 347488-Arad, în suprafață de 4.478 mp, pășune în intravilan, proprietar Municipiul Arad;

-C.F. nr. 348668-Arad, în suprafață de 2.894 mp, pășune în intravilan, proprietar Municipiul Arad.

B. Suprafața care nu își schimbă categoria de folosință: 14.153,63 mp, compusă din:

1. Parcela având extrasul C.F. nr. 338770-Arad, în suprafață de 1.318 mp, trup izolat al intravilanului Municipiului Arad, proprietate U.A.T. Arad (ape stătătoare) nu își va schimba categoria de folosință.

2. Canale-suprafață totală 12.799,60 mp, compusă din: segment 1 extravilan: 8.394,35 mp și segment 2 extravilan: 4.405,25 mp;
3. Porțiune drum de exploatare De 1596 cuprins în zona reglementată tot ca drum: 36,03 m.

Art. 2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

1. Funcțiunea principală: zonă servicii, comerț și industrie pentru parcelele identificate cu extrasele C.F. nr. 344346, 338590, 338656, 347804, 349581, 347777-Arad și realizare rețea de drumuri de deservire în Zona Industrială Nord a Municipiului Arad, pentru parcelele identificate prin extrasele C.F. nr. 347799, 347776, 347778, 347805, 347934, 347803, 347784, 347937, 347488, 348668-Arad, iar pentru parcela identificată cu C.F. nr. 338770-Arad (ape stătătoare) nu se schimbă funcțiunea;

Din punct de vedere funcțional, lotizarea este structurată în cinci zone:

Z1-Zonă cu destinația PRODUCȚIE INDUSTRIALĂ (67 parcele individuale)-în partea de nord;

Z2-Zonă cu destinația COMERȚ, SERVICII-în parte de sud, sud-vest, spre D.N.7;

Z3-Zonă cu destinația SPAȚIU VERDE AMENAJAT;

Z4-Zonă cu destinația existentă APE STĂTĂTOARE;

Z5-Zonă funcțională cu destinația DRUMURI/CĂI DE COMUNICAȚIE.

2. P.O.T. max = 60%;

Z1- Zonă cu destinația PRODUCȚIE INDUSTRIALĂ:

-subzona industrie/logistică P.O.T. max = 60%;

-subzona de birouri/administrativă P.O.T. max = 30%.

Z2-Zonă cu destinația COMERȚ, SERVICII:

-subzona comerț/servicii P.O.T. max = 60%;

3. C.U.T. max = 2,00;

Z1- Zonă cu destinația PRODUCȚIE INDUSTRIALĂ:

-subzona industrie/logistică C.U.T. max = 2,00;

-subzona de birouri/administrativă C.U.T. max = 1,50%.

Z2-Zonă cu destinația COMERȚ, SERVICII:

-subzona comerț/servicii P.O.T. max = 2,00%;

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

Z1- Zonă cu destinația PRODUCȚIE INDUSTRIALĂ:

-subzona industrie/logistică: P+3E, Hmax = 20,00 m;

-subzona de birouri/administrativă: P+2E, Hmax = 12,00 m;

Z2-Zonă cu destinația COMERȚ, SERVICII: P+3E, Hmax = 20,00 m.

5. Zone verzi: pe zona reglementată: min 17,82% - max 18,59%;

Z1- Zonă cu destinația PRODUCȚIE INDUSTRIALĂ: min 20% pe fiecare lot propus;

Z2-Zonă cu destinația COMERȚ, SERVICII: între 5% și 20%;

Z3-Zonă cu destinația SPAȚIU VERDE AMENAJAT: min 2,72%.

6. Dimensiunile drumurilor nou create, cât și a drumurilor din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi executate conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997, aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Drumurile din incinta reglementată se vor executa pe cheltuiala investitorilor. Rețeaua de drumuri de deservire a Zonei Industriale Nord a Municipiului Arad se va realiza de către Municipiul Arad, împreună cu dotările edilitare necesare zonei industriale (alimentare cu apă și canalizare), conform Studiului de Fezabilitate pentru asigurarea de utilități (apă, canal) și drumuri în Zona Industrială Nord – Municipiul Arad Extindere. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice.

Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

7. Construcțiile vor fi executate după stabilirea obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați. Astfel se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitori interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

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

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

Art. 4. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarul Luca Petru-Adrian 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

EXPUNERE DE MOTIVE

referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU): **ZONĂ SERVICII, COMERT ȘI INDUSTRIE, Zona Industrială Nord,**

Municipiul Arad, Județul Arad, teren intravilan, pășune și ape stătătoare, conform C.F. nr. 344346, 338590, 338656, 347804, 349581, 347777-Arad (proprietar Luca Petru-Adrian), C.F. nr. 349580-Arad (proprietar S.C. RONDE BOSSE ART S.R.L.), C.F. nr. 338770-Arad (proprietar U.A.T. Arad), C.F. nr. 347799, 347776, 347778, 347805, 347934, 347803, 347784, 347937, 347488, 348668-Arad (proprietar Municipiul Arad),

1. Beneficiari: Luca Petru-Adrian, S.C. RONDE BOSSE ART S.R.L. și Municipiul Arad;
2. Elaborator: S.C. PLASIS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Gheorghe Seculici, proiect nr. 130/2018;
3. Suprafața totală aferentă prezentului P.U.Z. este de 496.061,63 mp, identificată prin:

A. Suprafața care își schimbă categoria de folosință: 481.908 mp, compusă din:

1. Suprafața incintă reglementată, propusă pentru lotizare: 450.450 mp

Proprietar S.C. RONDE BOSSE ART S.R.L., suprafața totală 4.000 mp:

-C.F. nr. 349580-Arad, în suprafață de 4.000 mp, pășune în intravilan, proprietar S.C. RONDE BOSSE ART S.R.L.;

Proprietar Luca Petru-Adrian, suprafața totală 446.450 m:

-C.F. nr. 349581-Arad, în suprafață de 174.921 mp, pășune în intravilan, proprietar Luca Petru-Adrian;

-C.F. nr. 344346-Arad, în suprafață de 74.300 mp, pășune în intravilan, proprietar Luca Petru-Adrian;

-C.F. nr. 338590-Arad, în suprafață de 170.534 mp, pășune în intravilan, proprietar Luca Petru-Adrian;

-C.F. nr. 338656-Arad, în suprafață de 1.471 mp, pășune în intravilan, proprietar Luca Petru-Adrian;

-C.F. nr. 347804-Arad, în suprafață de 15.600 mp, pășune în intravilan, proprietar Luca Petru-Adrian;

-C.F. nr. 347777-Arad, în suprafață de 9.624 mp, pășune în intravilan, proprietar Luca Petru-Adrian;

2. Suprafață propusă pentru realizarea unei rețele de drumuri în Zona Industrială Nord a Municipiului Arad: 31.458 mp

Proprietar Municipiul Arad:

-C.F. nr. 347799-Arad, în suprafață de 3.666 mp, pășune în intravilan, proprietar Municipiul Arad;

-C.F. nr. 347776-Arad, în suprafață de 3.070 mp, pășune în intravilan, proprietar Municipiul Arad;

-C.F. nr. 347778-Arad, în suprafață de 360 mp, pășune în intravilan, proprietar Municipiul Arad;

-C.F. nr. 347805-Arad, în suprafață de 1.348 mp, pășune în intravilan, proprietar Municipiul Arad;

-C.F. nr. 347934-Arad, în suprafață de 372 mp, pășune în intravilan, proprietar Municipiul Arad;

-C.F. nr. 347803-Arad, în suprafață de 9.222 mp, pășune în intravilan, proprietar Municipiul Arad;
-C.F. nr. 347784-Arad, în suprafață de 211 mp, pășune în intravilan, proprietar Municipiul Arad;
-C.F. nr. 347937-Arad, în suprafață de 5.837 mp, pășune în intravilan, proprietar Municipiul Arad;
-C.F. nr. 347488-Arad, în suprafață de 4.478 mp, pășune în intravilan, proprietar Municipiul Arad;
-C.F. nr. 348668-Arad, în suprafață de 2.894 mp, pășune în intravilan, proprietar Municipiul Arad.

B.Suprafața care nu își schimbă categoria de folosință: 14.153,63 mp, compusă din:

1.Parcela având extrasul C.F. nr. 338770-Arad, în suprafață de 1.318 mp, trup izolat al intravilanului Municipiului Arad, proprietate U.A.T. Arad (ape stătătoare) nu își va schimba categoria de folosință.

2.Canale-suprafață totală 12.799,60 mp, compusă din: segment 1 extravilan: 8.394,35 mp și segment 2 extravilan: 4.405,25 mp;

3.Porțiune drum de exploatare De 1596 cuprins în zona reglementată tot ca drum: 36,03 m.

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr.9262/08.01.2019 de către Luca Petru-Adrian, cât și a completărilor solicitate depuse prin adresa nr.13110/21.02.2019;
- raportul de specialitate nr. 13610/25.02.2019, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal;
- raportul informării și consultării publicului nr. 11863/18.02.2019, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;
- avizul tehnic nr. 5/25.02.2019 al Arhitectului –Şef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin certificatul de urbanism nr. 288 din 14 februarie 2018, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

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

1. Funcțiunea principală: zonă servicii, comerț și industrie pentru parcelele identificate cu extrasele C.F. nr. 344346, 338590, 338656, 347804, 349581, 347777-Arad și realizare rețea de drumuri de deservire în Zona Industrială Nord a Municipiului Arad, pentru parcelele identificate prin extrasele C.F. nr. 347799, 347776, 347778, 347805, 347934, 347803, 347784, 347937, 347488, 348668-Arad, iar pentru parcela identificată cu C.F. nr. 338770-Arad (ape stătătoare) nu se schimbă funcțiunea;

Din punct de vedere funcțional, lotizarea este structurată în cinci zone:

Z1-Zonă cu destinația PRODUCȚIE INDUSTRIALĂ (67 parcele individuale)-în partea de nord;

Z2-Zonă cu destinația COMERȚ, SERVICII-în parte de sud, sud-vest, spre D.N.7;

Z3-Zonă cu destinația SPAȚIU VERDE AMENAJAT;

Z4-Zonă cu destinația existentă APE STĂTĂTOARE;

Z5-Zonă funcțională cu destinația DRUMUIRI/CĂI DE COMUNICAȚIE.

2. P.O.T. max = 60%;

- Z1- Zonă cu destinația PRODUCȚIE INDUSTRIALĂ:
-subzona industrie/logistică P.O.T. max = 60%;
-subzona de birouri/administrativă P.O.T. max = 30%.
- Z2-Zonă cu destinația COMERȚ, SERVICII:
-subzona comerț/servicii P.O.T. max = 60%;
3. C.U.T. max = 2,00;
Z1- Zonă cu destinația PRODUCȚIE INDUSTRIALĂ:
-subzona industrie/logistică C.U.T. max = 2,00;
-subzona de birouri/administrativă C.U.T. max = 1,50%.
- Z2-Zonă cu destinația COMERȚ, SERVICII:
-subzona comerț/servicii P.O.T. max = 2,00%;
4. Regimul de înălțime: P+3E, Hmax = 20,00 m;
Z1- Zonă cu destinația PRODUCȚIE INDUSTRIALĂ:
-subzona industrie/logistică: P+3E, Hmax = 20,00 m;
-subzona de birouri/administrativă: P+2E, Hmax = 12,00 m;
Z2-Zonă cu destinația COMERȚ, SERVICII: P+3E, Hmax = 20,00 m.
5. Zone verzi: pe zona reglementată: min 17,82% - max 18,59%;
Z1- Zonă cu destinația PRODUCȚIE INDUSTRIALĂ: min 20% pe fiecare lot propus;
Z2-Zonă cu destinația COMERȚ, SERVICII: între 5% și 20%;
Z3-Zonă cu destinația SPAȚIU VERDE AMENAJAT: min 2,72%.
6. Dimensiunile drumurilor nou create, cât și a drumurilor din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi conform Ordonanței de Guvern nr.43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr.82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Drumurile din incinta reglementată se vor executa pe cheltuiala investitorilor. Rețeaua de drumuri de deservire a Zonei Industriale Nord a Municipiului Arad se va realiza de către Municipiul Arad, împreună cu dotările edilitare necesare zonei industriale (alimentare cu apă și canalizare), conform Studiului de Fezabilitate pentru asigurarea de utilități (apă, canal) și drumuri în Zona Industrială Nord – Municipiul Arad Extindere. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice.
- Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.
7. Construcțiile vor fi executate după stabilirea obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați. Astfel se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitori interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.
8. Pe cheltuiala investitorului se va asigura realizarea, în incinta reglementată, a rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone cu funcțiunea zonă servicii, comerț și industrie, 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.

PRIMAR
Ing. Gheorghe Falcă

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

Cod:PMA-S1-01

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
ARHITECT-ŞEF
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ŞI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 13610 din 25.02.2019

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea documentaţiei de urbanism P.U.Z.
ZONĂ SERVICII, COMERŢ ŞI INDUSTRIE, Zona Industrială Nord,
Municipiul Arad, Judeţul Arad, teren intravilan, păşune şi ape stătătoare,
conform C.F. nr. 344346, 338590, 338656, 347804, 349581, 347777-Arad (proprietar Luca
Petru-Adrian), C.F. nr. 349580-Arad (proprietar S.C. RONDE BOSSE ART S.R.L.), C.F.
nr. 338770-Arad (proprietar U.A.T. Arad), C.F. nr. 347799, 347776, 347778, 347805,
347934, 347803, 347784, 347937, 347488, 348668-Arad (proprietar Municipiul Arad)

- beneficiari: Luca Petru-Adrian, S.C. RONDE BOSSE ART S.R.L. şi Municipiul Arad;
- elaborator: S.C. PLASIS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Gheorghe
Seculici, proiect nr. 130/2018;

Încadrarea în localitate

Zona luată în studiu este situată în Zona Industrială Nord, în intravilanul Municipiului Arad.

Situația juridică a terenului

Suprafața totală aferentă prezentului P.U.Z. este de 496.061,63 mp, identificată prin:

A. Suprafața care își schimbă categoria de folosință: 481.908 mp, compusă din:

1. Suprafața incintă reglementată, propusă pentru lotizare: 450.450 mp

Proprietar S.C. RONDE BOSSE ART S.R.L., suprafața totală 4.000 mp:

-C.F. nr. 349580-Arad, în suprafață de 4.000 mp, pășune în intravilan, proprietar S.C. RONDE BOSSE ART S.R.L.;

Proprietar Luca Petru-Adrian, suprafața totală 446.450 m:

-C.F. nr. 349581-Arad, în suprafață de 174.921 mp, pășune în intravilan, proprietar Luca Petru-Adrian;

-C.F. nr. 344346-Arad, în suprafață de 74.300 mp, pășune în intravilan, proprietar Luca Petru-Adrian;

-C.F. nr. 338590-Arad, în suprafață de 170.534 mp, pășune în intravilan, proprietar Luca Petru-Adrian;

-C.F. nr. 338656-Arad, în suprafață de 1.471 mp, pășune în intravilan, proprietar Luca Petru-Adrian;

-C.F. nr. 347804-Arad, în suprafață de 15.600 mp, pășune în intravilan, proprietar Luca Petru-Adrian;

-C.F. nr. 347777-Arad, în suprafață de 9.624 mp, pășune în intravilan, proprietar Luca Petru-Adrian;

2. Suprafață propusă pentru realizarea unei rețele de drumuri în Zona Industrială Nord a Municipiului Arad: 31.458 mp

Proprietar Municipiul Arad:

-C.F. nr. 347799-Arad, în suprafață de 3.666 mp, pășune în intravilan, proprietar Municipiul Arad;

-C.F. nr. 347776-Arad, în suprafață de 3.070 mp, pășune în intravilan, proprietar Municipiul Arad;

-C.F. nr. 347778-Arad, în suprafață de 360 mp, pășune în intravilan, proprietar Municipiul Arad;

-C.F. nr. 347805-Arad, în suprafață de 1.348 mp, pășune în intravilan, proprietar Municipiul Arad;

-C.F. nr. 347934-Arad, în suprafață de 372 mp, pășune în intravilan, proprietar Municipiul Arad;

-C.F. nr. 347803-Arad, în suprafață de 9.222 mp, pășune în intravilan, proprietar Municipiul Arad;

-C.F. nr. 347784-Arad, în suprafață de 211 mp, pășune în intravilan, proprietar Municipiul Arad;

-C.F. nr. 347937-Arad, în suprafață de 5.837 mp, pășune în intravilan, proprietar Municipiul Arad;

-C.F. nr. 347488-Arad, în suprafață de 4.478 mp, pășune în intravilan, proprietar Municipiul Arad;

-C.F. nr. 348668-Arad, în suprafață de 2.894 mp, pășune în intravilan, proprietar Municipiul Arad.

B. Suprafața care nu își schimbă categoria de folosință: 14.153,63 mp, compusă din:

1. Parcela având extrasul C.F. nr. 338770-Arad, în suprafață de 1.318 mp, trup izolat al intravilanului Municipiului Arad, proprietate U.A.T. Arad (ape stătătoare) nu își va schimba categoria de folosință.

- 2.Canale-suprafață totală 12.799,60 mp, compusă din: segment 1 extravilan: 8.394,35 mp și segment 2 extravilan: 4.405,25 mp;
- 3.Porțiune drum de exploatare De 1596 cuprins în zona reglementată tot ca drum: 36,03 m.

Situația existentă

Parcelele menționate mai sus fac parte din Plan Urbanistic Zonal “Zona Industrială Nord Municipiul Arad - Extindere”, aprobat prin H.C.L.M. Arad nr.58/2005.

Parcelele cu extrasele C.F. nr. 347799, 347776, 347778, 347805, 347934, 347803, 347784, 347937-Arad au fost oferite spre donație de dl. Luca Petru-Adrian, iar oferta de donație a fost acceptată de Municipiul Arad prin Hotărârea nr.35/2018. Parcelele cu extrasele C.F. nr. 347488, 348668-Arad au fost oferite spre donație de dl. Sturza Alexandru, iar oferta de donație a fost acceptată de Municipiul Arad prin Hotărârea nr.118/2018.

Pe parcelele menționate mai sus, Municipiul Arad dorește să realizeze drumuri și rețele edilitare pentru buna funcționare a Zonei Industriale Nord a Municipiului Arad.

Suprafața menționată mai sus, are următoarele vecinătăți:

- vest: De 1592;
- nord: De 1592, De 1596, parcele cedate Municipiului Arad, cu extrasele C.F. nr. 348668, 347776-Arad;
- sud: DN7/Strada Ovidiu, pășune, proprietăți private (C.F. nr. 1381/1/2-Arad), parcelă cedată Municipiului Arad, cu extrasul C.F. nr.347937-Arad și parcelă S.C. FERONERIA S.A., cu extras C.F. 344345-Arad;
- est: parcele cedate Municipiului Arad, cu extrasele C.F. nr. 347799, 347488-Arad.

Descrierea soluției propuse

Obiectul PUZ constă în rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de modificare a folosinței parcelor menționate mai sus, aflate în proprietatea S.C. RONDE BOSSE ART S.R.L. și a dlui Luca Petru-Adrian, din teren având categoria de folosință pășune în intravilan, în zonă servicii, comerț și industrie. Se propune divizarea terenului în 81 de loturi (suprafețe cuprinse între 2000 mp și 15858 mp). Pentru parcelele aflate în proprietatea Municipiului Arad, se propune schimbarea folosinței din teren având categoria de folosință pășune în intravilan, în categoria de folosință drum, în vederea realizării rețelei de drumuri de deservire a Zonei Industriale Nord a Municipiului Arad.

Reglementări urbanistice propuse:

1. Funcțiunea principală: zonă servicii, comerț și industrie pentru parcelele identificate cu extrasele C.F. nr. 344346, 338590, 338656, 347804, 349581, 347777-Arad și realizare rețea de drumuri de deservire în Zona Industrială Nord a Municipiului Arad, pentru parcelele identificate prin extrasele C.F. nr. 347799, 347776, 347778, 347805, 347934, 347803, 347784, 347937, 347488, 348668-Arad, iar pentru parcela identificată cu C.F. nr. 338770-Arad (ape stătătoare) nu se schimbă funcțiunea;

Din punct de vedere funcțional, lotizarea este structurată în cinci zone:

Z1-Zonă cu destinația PRODUCȚIE INDUSTRIALĂ (67 parcele individuale)-în partea de nord;

Z2-Zonă cu destinația COMERȚ, SERVICII-în parte de sud, sud-vest, spre D.N.7;

Z3-Zonă cu destinația SPAȚIU VERDE AMENAJAT;

Z4-Zonă cu destinația existentă APE STĂTĂTOARE;

Z5-Zonă funcțională su destinația DRUMUIRI/CĂI DE COMUNICAȚIE.

2. P.O.T. max = 60%;

Z1- Zonă cu destinația PRODUCȚIE INDUSTRIALĂ:

-subzona industrie/logistică P.O.T. max = 60%;

-subzona de birouri/administrativă P.O.T. max = 30%.

Z2-Zonă cu destinația COMERȚ, SERVICII:

-subzona comerț/servicii P.O.T. max = 60%;

3. C.U.T. max = 2,00;

Z1- Zonă cu destinația PRODUCȚIE INDUSTRIALĂ:

-subzona industrie/logistică C.U.T. max = 2,00;

-subzona de birouri/administrativă C.U.T. max = 1,50%.

Z2-Zonă cu destinația COMERȚ, SERVICII:

-subzona comerț/servicii P.O.T. max = 2,00%;

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

Z1- Zonă cu destinația PRODUCȚIE INDUSTRIALĂ:

-subzona industrie/logistică: P+3E, Hmax = 20,00 m;

-subzona de birouri/administrativă: P+2E, Hmax = 12,00 m;

Z2-Zonă cu destinația COMERȚ, SERVICII: P+3E, Hmax = 20,00 m.

5. Zone verzi: pe zona reglementată: min 17,82% - max 18,59%;

Z1- Zonă cu destinația PRODUCȚIE INDUSTRIALĂ: min 20% pe fiecare lot propus;

Z2-Zonă cu destinația COMERȚ, SERVICII: între 5% și 20%;

Z3-Zonă cu destinația SPAȚIU VERDE AMENAJAT: min 2,72%.

6. Dimensiunile drumurilor nou create, cât și a drumurilor din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi conform Ordonanței de Guvern nr.43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr.82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Drumurile din incinta reglementată se vor executa pe cheltuiala investitorilor. Rețeaua de drumuri de deservire a Zonei Industriale Nord a Municipiului Arad se va realiza de către Municipiul Arad, împreună cu dotările edilitare necesare zonei industriale (alimentare cu apă și canalizare), conform Studiului de Fezabilitate pentru asigurarea de utilități (apă, canal) și drumuri în Zona Industrială Nord – Municipiul Arad Extindere. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice.

Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

7. Construcțiile vor fi executate după stabilirea obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați. Astfel se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitori interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

8. Pe cheltuiala investitorului se va asigura realizarea, în incinta reglementată, a rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone cu funcțiunea zonă servicii, comerț și industrie, urmând ca după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul.

Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate ale parcelei:

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

-pentru parcelele propuse: min 3,00 m față de limitele laterale, dar nu mai puțin de H/2;

-față de limitele de proprietate posterioare: min 6,00 m, dar nu mai puțin de H/2;

-dacă retragerile menționate mai sus sunt mai mici de H/2 din înălțimea construcțiilor, se va respecta o retragere corespunzătoare la H/2 din înălțimea construcțiilor;

-parcelele de colț pot avea retrageri inegale de 10,00 m și 6,00 m cu respectarea caracterului predominant al frontului stradal în care se integrează;

-se va respecta zona de protecție de 3,0 m față de partea superioară a taluzului canalului de desecare Gai 5.

Circulația: accesul carosabil și pietonal la parcela reglementată se va realiza din giratoriul existent pe DN 7/Strada Ovidiu, printr-o rețea de drumuri de deservire în Zona Industrială Nord a Municipiului Arad, compusă din parcelele identificate prin extrasele C.F. nr. 347799, 347776, 347778, 347805, 347934, 347803, 347784, 347937, 347488, 348668-Arad, preluate de Municipiul Arad în urma acceptării ofertei de donație prin H.C.L.M. Arad nr.35/2018 și nr. 118/2018.

Locurile de parcare, vor fi amplasate în incintele loturilor și vor fi dimensionate conform normativelor în vigoare, iar numărul lor conform funcțiunilor, și vor fi amplasate în interiorul parcelei.

Profilele transversale tip propuse ale străzilor noi: 14,00 m, din care parte carosabilă 2x3,50 m, zonă verde 2x2,00 m, trotuar 2x1,50 m.

Utilități: Echiparea tehnico-edilitară: rețelele de apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, 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 cheltuiuala beneficiarilor.

Documentația s-a întocmit în baza certificatului de urbanism nr. 288 din 14 februarie 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	241760959/12.11.2018	14.02.2020
2	Agencia pentru Protecția Mediului Arad	1584/04.02.2019	-
3	Inspectoratul pentru Situații de Urgență”Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	756/18/SU-AR/19.12.2018	-
4	Inspectoratul pentru Situații de Urgență”Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	844/18/SU-AR/19.12.2018	-
5	Direcția de Sănătate Publică a jud. Arad	1232/15.11.2018	-
6	A.N.I.F. Arad	222/31.10.2018	31.10.2020
7	APELE ROMÂNE	122/26.11.2018	26.11.2020
8	S.C. Compania de Apă Arad S.A.	21045/06.11.2018	-
9	TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.	484/13.11.2018	13.11.2019
10	Delgaz Grid S.A.	220/03.12.2018	03.12.2019
11	C.N.A.I.R. S.A.	92/40785/11.06.2018	11.06.2019
12	O.C.P.I. Arad	PV recepție 269/2018	-
13	AUTORIT. AERONAUTICĂ CIVILĂ ROMÂNĂ	32265/1741/13.12.2018	13.12.2019
14	M.A.I.-I.G.P.R.-Direcția rutieră	2834885/S4/GR/02.07.2018	-
15	I.P.J. Arad – Serviciul Rutier	207112/02.04.2018	-
16	S.T.S. UM 0500 București	14614/16.11.2018	14.02.2020
17	TRANSGAZ S.A.	ETA/3771/06.11.2018	06.11.2019
18	P.M.Arad-D.T.-Serv. într. și rep. căi de com. ter.	79186/T6/13.11.2018	-
19	TRANSELECTRICA S.A.	14679/12.12.2018	-
20	Adeverință P.M.A. - Arhitect Șef - Serviciul date urbane și spațiale, evidență construcții	92020/A2/14.12.2018	-
21	Declarație notarială-încheiere de autentificare S.C. RONDE BOSSE ART S.R.L.	582/21.02.2019	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 14.02.2019, cât și a completărilor solicitate depuse prin adresa nr. 13110/21.02.2019, s-a emis Avizul tehnic nr. 5 din 25.02.2019.

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

Arhitect șef,
arh. Radu Drăgan

Șef Serviciu,
arh. Sandra Dinulescu

Consilier,
ing. Laurențiu Florescu

VIZA JURIDIC

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de dl. Luca Petru-Adrian, cu domiciliul în localitatea Dumbrăvița, str. Tudor Vladimirescu nr.3A, jud. Timiș, înregistrată cu nr.9262/08.02.2019, cât și a completărilor solicitate depuse prin adresa nr.13110/21.02.2019, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 5 Din 25.02.2019

pentru Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent, **ZONĂ SERVICII, COMERȚ ȘI INDUSTRIE, Zona Industrială Nord, Municipiul Arad, Județul Arad, teren intravilan, pășune și ape stătătoare, conform C.F. nr. 344346, 338590, 338656, 347804, 349581, 347777-Arad (proprietar Luca Petru-Adrian), C.F. nr. 349580-Arad (proprietar S.C. RONDE BOSSE ART S.R.L.), C.F. nr. 338770-Arad (proprietar U.A.T. Arad), C.F. nr. 347799, 347776, 347778, 347805, 347934, 347803, 347784, 347937, 347488, 348668-Arad (proprietar Municipiul Arad), generat de imobilul cu suprafața totală de 496.061,63 mp, identificată prin:**

A.Suprafața care își schimbă categoria de folosință: 481.908 mp, compusă din:

1.Suprafața incintă reglementată, propusă pentru lotizare: 450.450 mp

Proprietar S.C. RONDE BOSSE ART S.R.L., suprafața totală 4.000 mp:

-C.F. nr. 349580-Arad, în suprafață de 4.000 mp, pășune în intravilan, proprietar S.C. RONDE BOSSE ART S.R.L.;

Proprietar Luca Petru-Adrian, suprafața totală 446.450 m:

-C.F. nr. 349581-Arad, în suprafață de 174.921 mp, pășune în intravilan, proprietar Luca Petru-Adrian;

-C.F. nr. 344346-Arad, în suprafață de 74.300 mp, pășune în intravilan, proprietar Luca Petru-Adrian;

-C.F. nr. 338590-Arad, în suprafață de 170.534 mp, pășune în intravilan, proprietar Luca Petru-Adrian;

-C.F. nr. 338656-Arad, în suprafață de 1.471 mp, pășune în intravilan, proprietar Luca Petru-Adrian;

-C.F. nr. 347804-Arad, în suprafață de 15.600 mp, pășune în intravilan, proprietar Luca Petru-Adrian;

-C.F. nr. 347777-Arad, în suprafață de 9.624 mp, pășune în intravilan, proprietar Luca Petru-Adrian;

2.Suprafață propusă pentru realizarea unei rețele de drumuri în Zona Industrială Nord a Municipiului Arad: 31.458 mp

Proprietar Municipiul Arad:

-C.F. nr. 347799-Arad, în suprafață de 3.666 mp, pășune în intravilan, proprietar Municipiul Arad;

-C.F. nr. 347776-Arad, în suprafață de 3.070 mp, pășune în intravilan, proprietar Municipiul Arad;

-C.F. nr. 347778-Arad, în suprafață de 360 mp, pășune în intravilan, proprietar Municipiul Arad;

-C.F. nr. 347805-Arad, în suprafață de 1.348 mp, pășune în intravilan, proprietar Municipiul Arad;

-C.F. nr. 347934-Arad, în suprafață de 372 mp, pășune în intravilan, proprietar Municipiul Arad;

-C.F. nr. 347803-Arad, în suprafață de 9.222 mp, pășune în intravilan, proprietar Municipiul Arad;
-C.F. nr. 347784-Arad, în suprafață de 211 mp, pășune în intravilan, proprietar Municipiul Arad;
-C.F. nr. 347937-Arad, în suprafață de 5.837 mp, pășune în intravilan, proprietar Municipiul Arad;
-C.F. nr. 347488-Arad, în suprafață de 4.478 mp, pășune în intravilan, proprietar Municipiul Arad;
-C.F. nr. 348668-Arad, în suprafață de 2.894 mp, pășune în intravilan, proprietar Municipiul Arad.

B.Suprafața care nu își schimbă categoria de folosință: 14.153,63 mp, compusă din:

1.Parcela având extrasul C.F. nr. 338770-Arad, în suprafață de 1.318 mp, trup izolat al intravilanului Municipiului Arad, proprietate U.A.T. Arad (ape stătătoare) nu își va schimba categoria de folosință.
2.Canale-suprafață totală 12.799,60 mp, compusă din: segment 1 extravilan: 8.394,35 mp și segment 2 extravilan: 4.405,25 mp;
3.Porțiune drum de exploatare De 1596 cuprins în zona reglementată tot ca drum: 36,03 m.

Inițiator: Luca Petru-Adrian;

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

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

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

Zona luată în studiu este situată în partea de nord a Zonei Industriale Nord, în intravilanul Municipiului Arad, suprafața totală a zonei studiate este de 845.000 mp.

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

Parcelele menționate mai sus fac parte din Plan Urbanistic Zonal “Zona Industrială Nord Municipiul Arad - Extindere”, aprobat prin H.C.L.M. Arad nr.58/2005.

Parcelele cu extrasele C.F. nr. 347799, 347776, 347778, 347805, 347934, 347803, 347784, 347937-Arad au fost oferite spre donație de dl. Luca Petru-Adrian, iar oferta de donație a fost acceptată de Municipiul Arad prin Hotărârea nr.35/2018. Parcelele cu extrasele C.F. nr. 347488, 348668-Arad au fost oferite spre donație de dl. Sturza Alexandru, iar oferta de donație a fost acceptată de Municipiul Arad prin Hotărârea nr.118/2018.

Pe parcelele menționate mai sus, Municipiul Arad dorește să realizeze drumuri și rețele edilitare pentru buna funcționare a Zonei Industriale Nord a Municipiului Arad.

Suprafața menționată mai sus, are următoarele vecinătăți:

- vest: De 1592;
- nord: De 1592, De 1596, parcele cedate Municipiului Arad, cu extrasele C.F. nr. 348668, 347776-Arad;
- sud: DN7/Strada Ovidiu, pășune, proprietăți private (C.F. nr. 1381/1/2-Arad), parcelă cedată Municipiului Arad, cu extrasul C.F. nr.347937-Arad și parcelă S.C. FERONERIA S.A., cu extras C.F. 344345-Arad;
- est: parcele cedate Municipiului Arad, cu extrasele C.F. nr. 347799, 347488-Arad.

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. RONDE BOSSE ART S.R.L. și a dlui Luca Petru-Adrian, din teren având categoria de folosință pășune în intravilan, în zonă servicii, comerț și industrie. Se propune divizarea terenului în 81 de loturi (suprafețe cuprinse între 2000 mp și 15858 mp). Pentru parcelele aflate în proprietatea Municipiului Arad, se propune schimbarea folosinței din teren

având categoria de folosință pășune în intravilan, în categoria de folosință drum, în vederea realizării rețelei de drumuri de deservire a Zonei Industriale Nord a Municipiului Arad.

Reglementări urbanistice propuse:

1. Funcțiunea principală: zonă servicii, comerț și industrie pentru parcelele identificate cu extrasele C.F. nr. 344346, 338590, 338656, 347804, 349581, 347777-Arad și realizare rețea de drumuri de deservire în Zona Industrială Nord a Municipiului Arad, pentru parcelele identificate prin extrasele C.F. nr. 347799, 347776, 347778, 347805, 347934, 347803, 347784, 347937, 347488, 348668-Arad, iar pentru parcela identificată cu C.F. nr. 338770-Arad (ape stătătoare) nu se schimbă funcțiunea;

Din punct de vedere funcțional, lotizarea este structurată în cinci zone:

Z1-Zonă cu destinația PRODUCȚIE INDUSTRIALĂ (67 parcele individuale)-în partea de nord;

Z2-Zonă cu destinația COMERȚ, SERVICII-în parte de sud, sud-vest, spre D.N.7;

Z3-Zonă cu destinația SPAȚIU VERDE AMENAJAT;

Z4-Zonă cu destinația existentă APE STĂTĂTOARE;

Z5-Zonă funcțională cu destinația DRUMUIRI/CĂI DE COMUNICAȚIE.

2. P.O.T. max = 60%;

Z1- Zonă cu destinația PRODUCȚIE INDUSTRIALĂ:

-subzona industrie/logistică P.O.T. max = 60%;

-subzona de birouri/administrativă P.O.T. max = 30%.

Z2-Zonă cu destinația COMERȚ, SERVICII:

-subzona comerț/servicii P.O.T. max = 60%;

3. C.U.T. max = 2,00;

Z1- Zonă cu destinația PRODUCȚIE INDUSTRIALĂ:

-subzona industrie/logistică C.U.T. max = 2,00;

-subzona de birouri/administrativă C.U.T. max = 1,50%.

Z2-Zonă cu destinația COMERȚ, SERVICII:

-subzona comerț/servicii P.O.T. max = 2,00%;

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

Z1- Zonă cu destinația PRODUCȚIE INDUSTRIALĂ:

-subzona industrie/logistică: P+3E, Hmax = 20,00 m;

-subzona de birouri/administrativă: P+2E, Hmax = 12,00 m;

Z2-Zonă cu destinația COMERȚ, SERVICII: P+3E, Hmax = 20,00 m.

5. Zone verzi: pe zona reglementată: min 17,82% - max 18,59%;

Z1- Zonă cu destinația PRODUCȚIE INDUSTRIALĂ: min 20% pe fiecare lot propus;

Z2-Zonă cu destinația COMERȚ, SERVICII: între 5% și 20%;

Z3-Zonă cu destinația SPAȚIU VERDE AMENAJAT: min 2,72%.

6. Dimensiunile drumurilor nou create, cât și a drumurilor din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi conform Ordonanței de Guvern nr.43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr.82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Drumurile din incinta reglementată se vor executa pe cheltuiala investitorilor. Rețeaua de drumuri de deservire a Zonei Industriale Nord a Municipiului Arad se va realiza de către Municipiul Arad, împreună cu dotările edilitare necesare zonei industriale (alimentare cu apă și canalizare), conform Studiului de Fezabilitate pentru asigurarea de utilități (apă, canal) și drumuri în Zona Industrială Nord – Municipiul Arad Extindere. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice.

Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

7. Construcțiile vor fi executate după stabilirea obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați. Astfel se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea

corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitori interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

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

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate ale parcelei:

- retragerea minimă față de aliniamentul propus: min 10,00 m;
- pentru parcelele propuse: min 3,00 m față de limitele laterale, dar nu mai puțin de H/2;
- față de limitele de proprietate posterioare: min 6,00 m, dar nu mai puțin de H/2;
- dacă retragerile menționate mai sus sunt mai mici de H/2 din înălțimea construcțiilor, se va respecta o retragere corespunzătoare la H/2 din înălțimea construcțiilor;
- parcelele de colț pot avea retrageri inegale de 10,00 m și 6,00 m cu respectarea caracterului predominant al frontului stradal în care se integrează;
- se va respecta zona de protecție de 3,0 m față de partea superioară a taluzului canalului de desecare Gai 5.

Circulația: accesul carosabil și pietonal la parcela reglementată se va realiza din giratoriul existent pe DN 7/Strada Ovidiu, printr-o rețea de drumuri de deservire în Zona Industrială Nord a Municipiului Arad, compusă din parcelele identificate prin extrasele C.F. nr. 347799, 347776, 347778, 347805, 347934, 347803, 347784, 347937, 347488, 348668-Arad, preluate de Municipiul Arad în urma acceptării ofertei de donație prin H.C.L.M. Arad nr.35/2018 și nr. 118/2018.

Locurile de parcare, vor fi amplasate în incintele loturilor și vor fi dimensionate conform normativelor în vigoare, iar numărul lor conform funcțiunilor, și vor fi amplasate în interiorul parcelei.

Profilele transversale tip propuse ale străzilor noi: 14,00 m, din care parte carosabilă 2x3,50 m, zonă verde 2x2,00 m, trotuar 2x1,50 m.

Utilități: Echiparea tehnico-edilitară: rețelele de apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, branșament 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 urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 14.02.2019, cât și a completărilor solicitate depuse prin adresa nr.13110/21.02.2019, 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. 288 din 14 februarie 2018 emis de Primăria Municipiului Arad.

Arhitect-șef
Arh. Radu Drăgan

LF/SD
–A6 – 14

PMA

FOAIE DE CAPĂT

DENUMIREA LUCRĂRII: PLAN URBANISTIC ZONAL și R.L.U.
afereant ZONA SERVICII COMERT și INDUSTRIE

AMPLASAMENT: Zona Industrială Nord, mun. Arad, Jud. Arad, ,
teren intravilan, pășune și ape stătătoare
conform C.F. nr. **344346, 338590, 338656, 347804, 349581,**
347777 Arad (proprietar LUCA Adrian), **349580** Arad (proprietar
S.C. RONDE BOSSE ART S.R.L.), **338770** (proprietate UAT
Arad), C.F. nr. **347799, 347776, 347778, 347805, 347934,**
347803, 347784, 347937, 347488, 348668 (proprietati donate
PMA Arad)

BENEFICIAR: **LUCA PETRU ADRIAN**

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



SUBPROIECTANT: S.C. L'ARHITECTURE D'AUJOURD'HUI S.R.L.
Arad, str.Corneliu Coposu, nr.24 C, et 6,
jud. Arad, tel.: 0357.430.030



NUMĂR PROIECT: 130/2018

DATA ELABORĂRII: octombrie 2018

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

FOAIE DE RESPONSABILITĂȚI:

PROIECTANT SPECIALITATE:
(ARHITECTURĂ, URBANISM)

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

S.C. PLASIS S.R.L.

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

SUBPROIECTANT :

S.C. L'ARHITECTURE D'AUJOURD'HUI S.R.L.
Arad, str.Corneliu Coposu, nr.24 C, et 6,
jud. Arad, tel.: 0357.430.030



COORDONATOR URBANISM:

Arh. Gheorghe SECULICI R.U.R. DE

TOPOGRAFIE:

ing. Mann Sebastian Toma
Birou cadastru, cartografie PFA Mann Sebastian Toma

PROIECTANT DRUMURI:

S.C. DROMCONS S.R.L.
str. Gh. Ciuhandru, nr.3,ap.2, Arad, jud. Arad
tel.: 0743/119.667, e-mail: office@dromcons.ro
ing. Adrian PRAHOVEANU

INSTALAȚII HIDROEDILITARE:

S.C.DEMETRA MILORAD CO S.R.L.
str. Satu Mare, nr.371, Arad, Jud. Arad,
Cod Unic de Inregistrare RO24864802,
ing. Milorad IOVANOVICI

INSTALAȚII ELECTRICE:

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

BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESEDATE

A. PIESE SCRISE:

- I. FOAIE DE CAPĂT 1
- II. FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI 2
- III. BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESEDATE 3
- IV. AVIZE ȘI ACORDURI conform Certificat de Urbanism Nr. 288/14.02.2018

- V. **MEMORIU DE PREZENTARE** aferent etapei 2.

B. PIESE DESEDATE:

- 1. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ 01
- 2. SITUAȚIA EXISTENTĂ 02
- 3. REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE / RLU 03
- 4. REGLEMENTĂRI SECȚIUNI 04
- 5. REGLEMENTĂRI EDILITARE 05
- 6. REGLEMENTARI - PROPUNERI DE MOBILARE 06
- 7. CIRCULAȚIA TERENURILOR 07

Întocmit:

Arh. Raluca TOMESCU M.



MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA LUCRĂRII: PLAN URBANISTIC ZONAL și R.L.U.
aferent **ZONA SERVICII COMERȚ și INDUSTRIE**

AMPLASAMENT: Zona Industrială Nord, mun. Arad, Jud. Arad, ,
teren intravilan, pășune și ape stătătoare
conform C.F. nr. **344346, 338590, 338656, 347804, 349581, 347777** Arad (proprietar LUCA Adrian), **349580** Arad (proprietar S.C. RONDE BOSSE ART S.R.L.), **338770** (proprietate UAT Arad), C.F. nr. **347799, 347776, 347778, 347805, 347934, 347803, 347784, 347937, 347488, 348668** (proprietati donate PMA Arad)

BENEFICIAR: **LUCA PETRU ADRIAN**

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

NUMĂR PROIECT: 130/2018

DATA ELABORĂRII: octombrie 2018

FAZA PROIECTARE: PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) – Etapa III.

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

1.2.1 SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda beneficiarului LUCA PETRU ADRIAN.

Se propune reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului cu funcțiunea actuală agricolă (pășune situată în intravilan), în zonă destinată funcțiunilor de servicii, comerț și industrie, cu dotările aferente și legăturile ce se impun cu vecinătățile. Alături de integrarea din punct de vedere funcțional, tehnic și estetic a parcelelor rezultate, studiul propune rezervarea suprafețelor de teren necesare dezvoltării tramei stradale și conectarea acestora la circulațiile existente și realizării lucrărilor tehnico-edilitare necesare creării unei infrastructuri adecvate.

Suprafața incintei propusă pentru reglementare este de 496 061,63mp.

Terenul care se va lotiza efectiv se compune din șase parcele situate în intravilanul Mun. Arad, amplasament tangent la DN 7 Nădlac -Deva, având o suprafață însumată de 450 450,00 mp, conform Extrasului C.F. nr. **344346, 338590, 338656, 347804, 349580, 349581, 347777** Arad, reprezentând proprietatea privată a d-lui Luca Petru Adrian și proprietatea firmei S.C. RONDE BOSSE ART S.R.L.

Terenurile adiacente reglementate în cadrul acestei documentații se identifică prin extrasul **C.F. nr. 338770 Arad** (parcelă aflată în proprietatea Unității Administrative Teritoriale Arad, în suprafață de 1318mp, cu destinația de apă stătătoare HCN 1606/5) și extrasele **C.F. nr. 347799, 347776, 347778, 347805, 347934, 347803, 347784, 347937, 347488, 348668** (proprietati cedate PMA Arad prin HCLM Arad nr. 35 / 29.01.2018 și HCLM Arad nr. 118/27.03.2018 în suprafață totală de 31 458mp). Terenurile incluse incintei reglementate - sunt descrise în tabelul situației juridice existente.

Documentația are la bază **Certificatul de Urbanism nr. 288 din 14.02.2018** eliberat de Primăria Mun.Arad. Soluția urbanistică a fost agreată și avizată în etapa 1, obținându-se **Avizul de Oportunitate nr. 23 / 10.09.2018.**

Categoria de folosință a parcelelor este pășune și ape stătătoare, acestea fiind incluse în intravilan.

Tema stabilită este construirea unei zone cu funcțiuni mixte (servicii, comerț și industrie) și realizarea amenajărilor aferente:

Se propune divizarea terenului în 81 unități, cu suprafețe ce variază între 2000mp și 15858mp acomodând diverse destinații : comerț, servicii, mici antreprize și birouri, reprezentanțe auto, spații de showroom, producție industrială.

Zonificarea loturilor va cuprinde amenajările aferente:

- a. Construcții noi cu respectarea unui P.O.T. maxim de 60% ,C.U.T.maxim 2,00.
- b. Împrejmuire perimetrală
- c. Mijloace de publicitate iluminate si neiluminate; iluminat arhitectural
- d. Sistematizarea verticală a terenului
- e. Platformă carosabilă cu locuri de parcare
- f. Drumuri de incintă și accesul autospecialelor de intervenție 6m
- g. Amenajarea accesului
- h. Alei pietonale
- i. Amenajarea spațiilor verzi și plantate în proporție de minim 20% pentru zona industrială și între 5% și 20% pentru zona cu destinație servicii și comerț
- j. Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă
- k. Platforme gospodărești și amenajări tehnico-edilitare
- l. Devierea canalului într-o poziție tangenta tramei de circulații dezmembrată

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

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

1.2.2 PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII PENTRU ZONA STUDIATĂ

Lărgirea intravilanului din nordul localității a fost realizată prin documentația aprobată prin HCLM Arad nr. 58/29.03.2005, terenul studiat fiind cuprins în **UTR 62**, subcategoria Md4, reprezentând *"zone de dezvoltare cu funcțiuni mixte de servicii și industrie caracteristică zonelor industriale noi – situate în nord după centură e.t.c. "*

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Studii elaborate anterior:

- P.U.G. Arad și Regulamentul de Urbanism aferent.
- P.U.Z. – Zonă industrială Nord municipiul Arad – extindere, aprobat prin HCLM Arad nr. 58/29.03.2005

- Studii cu funcțiuni similare aprobate / în curs de aprobare în vecinătate
- PUZ- Parc pentru energii neconvenționale” aprobat prin HCLM Arad nr.44/2011.
- PUZ ȘI RLU AFERENT - ZONĂ LOGISTICĂ, DEPOZITARE, PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ, COMERȚ, SERVICII, BIROURI ȘI AMENAJĂRI AFERENTE aprobat prin HCLM Arad nr.44/2011
- Documentația faza P.U.Z. se elaborează în conformitate cu Metodologia de elaborare și Conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ GM - 010 – 2000 si avizat în conformitate cu Legea nr.350/2001 rep. cu modificările si completările ulterioare.
- Documentația tehnică se va elabora în conformitate cu Legea nr. 50, HGR 525 și Codul Civil.

Alte surse de informații utilizate

- Rezultate din analiza și opțiunile culese de proiectant în teren și consultare cu autoritățile locale ale municipiului Arad cu privire la elementele de temă.
- Ridicare topografică, întocmită de P.F.A. Mann Sebastian Toma;
- Studiul geotehnic întocmit de S.C. Geotols S.R.L.;

Tema de proiectare

- Tema de proiectare pentru elaborarea prezentului PUZ se bazează pe solicitările investitorilor reprezentați de LUCA PETRU ADRIAN, respectând condițiile curpinse în Certificatul de Urbanism și în avizul de oportunitate, emis de primăria municipiului Arad.
- Proiectul s-a întocmit pe baza discuțiilor și a consultărilor care au avut loc între investitori și proiectant, în scopul realizării acestei investiții.
- Tema - program principală se constituie din amenajarea unei zone cu funcțiuni mixte (servicii, comerț și industrie), realizate astfel încât să se respecte:
- Regulamentul General de Urbanism;
- Echilibrul între indicii constructivi și indicatorii urbanistici;
- Densitatea adecvată în cadrul sistemului urbanistic și programului arhitectural în raport cu suprafața terenului;
- Asigurarea acceselor pietonale și carosabile în zonă;
- Sistemizarea și viabilizarea eficientă a terenului pentru asigurarea confortului vital al populației și funcțiunilor ce vor ocupa zona.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

2.1.1 DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI

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

Terenul aferent investiției se compune din șase parcele situate în intravilanul Mun. Arad, amplasament tangent la DN 7 Nădlac -Deva, după centură, având o suprafață însumată de 450 450,00 mp.

2.1.2 CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELAȚIONATE CU EVOLUȚIA LOCALITĂȚII

Finalizarea centurii ocolitoare Nord a orașului în anul 1999 a generat o dezvoltare dinamică a terenurilor adiacente, îndeosebi în zona industrială Vest, remarcându-se tendința de extindere a platformelor industriale existente. Lărgirea intravilanului din nordul localității realizată prin documentația aprobată prin HCLM Arad nr. 58/29.03.2005 asigură necesarul de spații pentru acomodarea de noi unități economice / producție și amenajări logistice necesare.

Evoluția zonei proxime este marcată de dezvoltarea unor mari platforme industriale, unități comerciale, furnizoare de servicii și ansambluri logistice. Aici își desfășoară activitatea companii ca și Feroneria, Aptiv-Prototype Plant& Engineering Center Arad, Panduit European Solutions, Siltez Service auto, B.A.T. Arad S.A. e.t.c.

2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

2.2.1 POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII

Zona studiată este situată în partea nordică a municipiului Arad, încadrată în UTR 62, tangentă la DN7-str.Ovidiu, care reprezintă centura de nord a orașului, cu limita estică situată în dreptul intersecției tip giratie existentă.

Terenul este accesibil dinspre DN7, prin intermediul unei rețele de drumuri dezmembrate și donate Municipiului Arad, donație acceptată prin hotărârea nr. 35 / 29.01.2018.

Vecinătățile amplasamentului sunt:

N – De 1592, De 1596, Cf 348668 (drum cedat P.M.Arad), Cf 347776 (drum cedat P.M.Arad),

S – Strada Ovidiu/DN7, pășune, proprietăți private: C.F. NR. 1381/1/2, C.F. NR.347937 (imobil cedat P.M.Arad), C.F. NR.344345 (S.C. Feroneria S.A.)

V – De 1592,

E – C.F. NR. 347799 (imobil cedat P.M.Arad), C.F. NR. 338596, C.F. NR. 347488

Terenul are ca vecinătăți parcele cu destinația pășune, proprietăți private, respectiv drumul național DN7.

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

Din punctul de vedere al încadrării în oraș, funcțiunilor propuse sunt oportune și se integrează în categoria M4d, subcategoria Md4, reprezentând "zone de dezvoltare cu funcțiuni mixte de servicii și industrie caracteristică zonelor industriale noi – situate în nord după centură e.t.c" . Propunerea făcută va participa la consolidarea zonei mixte existente.

Accesibilitatea zonei poate fi asigurată prin conectarea la artera DN7 prin giratia existentă la intersecția cu Strada Câmpul Liniștii, atât pentru autovehicule cât și prin intermediul mijloacelor de transport în comun.

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

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

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

Relieful.

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

Rețeaua hidrografică

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

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

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

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

a) Temperatura aerului:

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

b) Precipitații:

- Media anuală: 472,9 l / mp

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

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

Condiții geotehnice:

Din punct de vedere **geomorfologic**, zona menționată este amplasată în Câmpia joasă a Banatului, aflată sub influența apelor curgătoare, care au dus la transportarea și depunerea de particule fine de diverse roci, provenite din dezagregarea rocilor de bază. Suprafața relativ netedă a câmpiei a imprimat apelor curgătoare și a celor în retragere cursuri rătăcitoare cu

numeroase brațe și zone mlăștinoase, ceea ce a dus la depunerea de particule cu dimensiuni și fragmente de la foarte fine (argile coloidale) la particule de prafuri și nisipuri. Prin asanarea apelor s-a ajuns la straturi în general separate în funcție de mărimea fragmentelor de bază. În asemenea situații, stratificația poate să se schimbe pe distanțe uneori mici.

În general, suprafața morfologică constă din forme de relief nediferențiate, cu văi puțin adânci, meandre, albiu părăsite, terase îngropate, acoperite cu o crustă subțire de sol vegetal și umpluturi recente de sistematizare verticală.

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

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

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

Adâncimea maximă de îngheț : în conformitate cu STAS 6054-77 adâncimea maximă de îngheț în zona de amplasare a viitoarelor construcții este de 0,70 m.

Încadrarea în categoria geotehnică / risc geotehnic

În conformitate cu normativul geotehnic NP074/2014, s-a stabilit categoria geotehnică respectiv riscul geotehnic pentru viitoarele construcții, conform tabelului:

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

Conform datelor din tabel construcțiile se vor încadra în

Categoria geotehnică 1 cu risc geotehnic redus.

Investigații geotehnice și stratificația terenului:

Considerând scopul pentru care se elaborează studiul geotehnic preliminar, s-au executat unsprezece foraje geotehnice (F1 – F11) cu adâncime de 6,00m și unsprezece sondaje de penetrare (PDU1 – PDU11) cu adâncime de 6,00m (conform planșei 1).

Forajele s-au realizat, cu trusa mecanică de 4", pe adâncime de 6,00m, probele prelevate analizându-se în laborator pentru stabilirea stratificației (Anexele 23 - 55).

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

-0,00 ÷ -0,50 m – sol vegetal.

-0,50 ÷ - 1,90 m – argilă nisipoasă, cafenie, plastic consistentă spre vâtoasă, $I_c = 0,80$.

-1,90 ÷ - 6,00 m – nisip mijlociu, galben, mediu îndesat, saturat, strat neepuizat, $I_d = 0,47$.

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

-0,00 ÷ -0,50 m – sol vegetal.

-0,50 ÷ - 1,70 m – argilă prăfoasă, cafenie, plastic consistentă spre vâtoasă, $I_c = 0,81$.

-1,70 ÷ - 6,00 m – pietriș cu nisip, galben, mediu îndesat, saturat, strat neepuizat, $I_d = 0,42$.

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

-0,00 ÷ -0,50 m – sol vegetal.

-0,50 ÷ - 1,70 m – argilă nisipoasă, cafenie, plastic consistentă, $I_c = 0,74$.

-1,70 ÷ - 6,00 m – nisip mijlociu, galben, mediu îndesat, saturat, strat neepuizat, $I_d = 0,44$.

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

-0,00 ÷ -0,50 m – sol vegetal.

-0,50 ÷ - 1,60 m – argilă nisipoasă, cafenie, plastic consistentă spre vârtosă, $I_c = 0,72$.

-1,60 ÷ - 6,00 m – pietriș cu nisip, galben, afânat, saturat, strat neepuizat, $I_d = 0,32$

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

-0,00 ÷ -0,50 m – sol vegetal.

-0,50 ÷ - 1,60 m – praf nisipos argilos, cafeniu, plastic consistent, $I_c = 0,72$.

-1,60 ÷ - 6,00 m – nisip mijlociu, galben, mediu îndesat, saturat, strat neepuizat, $I_d = 0,38$.

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

-0,00 ÷ -0,50 m – sol vegetal.

-0,50 ÷ - 1,80 m – argilă prăfoasă, cafenie, plastic consistentă spre vârtosă, $I_c = 0,92$.

-1,80 ÷ - 6,00 m – nisip mijlociu, galben, mediu îndesat, saturat, strat neepuizat, $I_d = 0,45$.

Stratificația interceptată în forajul **F7** față de cota terenului natural la care s-a considerat cota $\pm 0,00$ este :

-0,00 ÷ -0,50 m – sol vegetal.

-0,50 ÷ - 1,70 m – argilă, cafenie, plastic consistentă spre vârtosă, $I_c = 0,82$.

-1,70 ÷ - 6,00 m – nisip mijlociu, galben, mediu îndesat, saturat, strat neepuizat, $I_d = 0,45$.

Stratificația interceptată în forajul **F8** față de cota terenului natural la care s-a considerat cota $\pm 0,00$ este :

-0,00 ÷ -0,50 m – sol vegetal.

-0,50 ÷ - 1,80 m – praf nisipos argilos, cafeniu, plastic consistent spre vârtos, $I_c = 0,83$.

-1,80 ÷ - 6,00 m – nisip mijlociu, galben, mediu îndesat, saturat, strat neepuizat, $I_d = 0,36$.

Stratificația interceptată în forajul **F9** față de cota terenului natural la care s-a considerat cota $\pm 0,00$ este :

-0,00 ÷ -0,50 m – sol vegetal.

-0,50 ÷ - 1,50 m – argilă, cafenie, plastic consistentă spre vârtosă, $I_c = 0,74$.

-1,50 ÷ - 6,00 m – nisip mijlociu, galben, mediu îndesat, saturat, strat neepuizat, $I_d = 0,37$.

Stratificația interceptată în forajul **F10** față de cota terenului natural la care s-a considerat cota $\pm 0,00$ este :

-0,00 ÷ -0,40 m – sol vegetal.

-0,40 ÷ - 1,60 m – argilă prăfoasă, cafenie, plastic consistentă, $I_c = 0,71$.

-1,60 ÷ - 6,00 m – nisip mijlociu și mare, galben, mediu îndesat, saturat, strat neepuizat, $I_d = 0,33$.

Stratificația interceptată în forajul **F11** față de cota terenului natural la care s-a considerat cota $\pm 0,00$ este :

-0,00 ÷ -0,50 m – sol vegetal.

-0,50 ÷ - 1,50 m – argilă nisipoasă prăfoasă, cafenie, plastic consistentă, $I_c = 0,69$.

-1,50 ÷ - 6,00 m – nisip mijlociu, galben, afânat, saturat, strat neepuizat, $I_d = 0,29$.

Stratul de pământ coeziv este în stare plastic consistentă spre vârtosă ($I_c = 0,68 \dots 0,92$), fiind cu compresibilitate mare ($M = 7548 \dots 9136$ kPa) conform aprecierii pe baza sondajului de penetrare și a determinărilor din laborator. Tot pe baza sondajului de penetrare a reieșit faptul că **stratul de nisip mijlociu**, neepuizat la -6,00 m este în stare medie de îndesare ($I_d = 0,47 \dots 0,66$), fiind cu compresibilitate mare ($M = 8694 \dots 9766$ kPa).

Apa subterană interceptată în forajele F1 ... F11, la data efectuării acestora 12.11.2018 a fost la -2,50 ... -1,80 m față de nivelul terenului natural, având tendință ascensională, respectiv stabilizându-se la -1,70 ... -1,40 m față de nivelul terenului natural.

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

Pentru determinarea agresivității chimice a solului față de betoane, s-a prelevat o probă de pământ care s-a analizat (buletin nr. **40.687/2018 – Anexa 56**). Din buletinul de analiză chimică reiese faptul că solul **nu prezintă agresivitate chimică față de betoane**.

Pentru obținerea de informații suplimentare cu privire la parametri geotehnici s-au executat unsprezece sondaje de penetrare PDU₁ - PDU₁₁ până la adâncimea de 6,00 m. Aceste sondaje s-au realizat cu penetrometrul dinamic ușor, conform normativului C 159 - 89, având masa berbecului de 10 kg, înălțimea de cădere de 0,50 m și suprafața bazei conului 10 cm².

Variația rezistenței de penetrare, exprimată prin numărul de lovituri a berbecului pentru pătrunderea conului de penetrare pe adâncimea de 10 cm (N₁₀) și parametri geotehnici apreciați pe baza acestora sunt prezentați în Anexele 12 - 22.

Parametri geotehnici apreciați pe baza rezistenței la penetrare, Anexele 12 - 22, evidențiază pentru stratul de pământ coeziv interceptat până la adâncimea de 1,50 m, stare de consistență situată în domeniul plastic consistent spre vârtos și compresibilitate mare, iar pentru stratul de nisip mijlociu, neepuizat până la -6,00 m, stare medie de îndesare și compresibilitate mare.

2.3.2 DATE GENERALE DESPRE AMPLASAMENT ȘI CONSTRUCȚII

În prezent, pe teren nu există construcții sau amenajări.

2.4 CIRCULAȚIA

2.4.1 ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFĂȘURAREA ÎN CADRUL ZONEI A CIRCULAȚIEI RUTIERE

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

La km 547+740 este executată o intersecție tip girație la intersecția cu strada Câmpul Liniștii, acest element constituind punctul principal de racord rutier al dezvoltării generate. La nord de drumul de centură există o zonă de protecție al acestuia, cu lățimea de 50m, cu interdicție de construire, aceasta suprafață fiind destinată dezvoltării rețelei carosabile, necesară o dată cu dezvoltarea la potențialul maxim al întregii zone industriale Nord.

Accesul pe amplasamentul studiat se realizează în prezent din DN7, prin intermediul unui drum de exploatare.

Rețeaua stradală este anticipată prin trasarea unor direcții principale aferente terenurilor cu extrasele **C.F. nr. 347799, 347776, 347778, 347805, 347934, 347803, 347784, 347937, 347488, 348668**, acestea fiind proprietăți cedate PMA Arad prin HCLM Arad nr. 35 / 29.01.2018 și HCLM Arad nr. 118/27.03.2018 (în suprafață totală de 31 458mp).

Secțiunea drumurilor este prevăzută cu o lățime de 14 m, însumând zona carosabilă cu lățimea de 7m – o bandă de circulație pe sens, zonă verde de aliniament cu lățimea de 2m și trotuar de 1,5 m pe fiecare latura. La aceste trasee se vor adăuga și drumurile propuse prin proiectul de specialitate, rezultând un sistem de circulație cu gabarit corespunzător, în vederea racordării fiecărei parcele.

2.4.2 CAPACITĂȚI DE TRANSPORT, GREUTĂȚI ÎN FLUENȚA CIRCULAȚIEI,

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

Zona aferentă investiției este bine conectată din punct de vedere al traseelor rutiere, atât cu centrul Aradului, cu ieșirea spre vest (vama Nădlac), cu autostrada A1 (6,5km măsurați până în girația de acces), cu direcția Oradea (pe DN7 si Calea Zimandului).

Există multiple **posibilități de întoarcere** spre oraș:

- prin intermediul girației principale situate la intersecția DN7 cu DN7E;
- pe strada Poetului și strada Câmpul Liniștii spre Calea Aurel Vlaicu;
- pe Calea Zimandului;

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

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

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

Odată cu noua funcțiune propusă și conform prevederilor Certificatului de Urbanism nr. 288 din 14.02.2018, se impune asigurarea accesului cu gabarit corespunzător la parcelele propuse.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1 PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

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

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

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

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

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

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

2.5.2. RELAȚIONĂRI ÎNTRE FUNCȚIUNI

Zona industrială nord este o zonă în curs de consolidare din punct de vedere funcțional, cu tendințe de extindere, înglobând terenurile agricole limitrofe.

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

Zona studiată are suprafața de 845 000mp, cuprinzând preponderent terenuri introduse în intravilan, cu funcțiunea de pășune. Tendința este de schimbare a destinației agricole cu funcțiuni mixte (servicii, comerț și producție industrială), conform documentației aprobate prin HCLM Arad nr. 58/29.03.2005 (**UTR 62**, subcategoria Md4).

Incinta reglementată măsoara aria de 496 061,63mp, cuprinzând terenul studiat și elementele învecinate afectate.

Incinta aferentă investiției se desfășoară pe suprafața de 450 450mp.

2.5.3. FOLOSINȚA ACTUALĂ A AMPLASAMENTULUI ANALIZAT

Terenul reprezintă proprietatea privată a beneficiarului Luca Petru Adrian, firmei S.C. RONDE BOSSE ART S.R.L, a Unității Administrative Teritoriale Arad și a Primăriei Municipiului Arad (proprietati cedate PMA Arad prin HCLM Arad nr. 35 / 29.01.2018 și HCLM Arad nr. 118/27.03.2018).

Terenurile nu au înscrieri privitoare la sarcini.

REGIM JURIDIC IMOBILE PROPUSE PENTRU REGLEMENTARE			
1. IMOBILELE PROPUSE PENTRU LOTIZARE			
Nr. cadastral		S masurata a imobilului (mp)	Adresa
344346; 338590; 338656; 347804; 347777; 349580 349581 proprietar LUCA Petru-Adrian		450 450	intravilan Arad,
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
344346	PS intravilan	74 300	proprietar LUCA Petru-Adrian
338590	PS intravilan	170 534	proprietar LUCA Petru-Adrian
338656	PS intravilan	1 471	proprietar LUCA Petru-Adrian
347804	PS intravilan	15 600	proprietar LUCA Petru-Adrian
349580	PS intravilan	4 000	proprietar S.C. RONDE BOSSE ART S.R.L.
349581	PS intravilan	174 921	proprietar LUCA Petru-Adrian
347777	PS intravilan	9624	proprietar LUCA Petru-Adrian
TOTAL		450 450	
2. IMOBILE - CANALE / APA STĂTĂTOARE HCN 1606/5 - proprietar U.A.T. ARAD			
338770	ape stătătoare HCN 1606/5 extravilan	1 318	Imobil neimprejmuit
3. IMOBILE CEDATE P. M. ARAD prin HCLM Arad nr. 35 / 29.01.2018			
347799	intravilan	3 666	Imobil neimprejmuit
347776	intravilan	3 070	Imobil neimprejmuit
347778	intravilan	360	Imobil neimprejmuit
347805	intravilan	1 348	Imobil neimprejmuit
347934	intravilan	372	Imobil neimprejmuit
347803	intravilan	9 222	Imobil neimprejmuit
347784	intravilan	211	Imobil neimprejmuit
347937	intravilan	5 837	Imobil neimprejmuit
347488	intravilan	4 478	Imobil neimprejmuit
348668	intravilan	2 894	Imobil neimprejmuit
TOTAL IMOBILE CEDATE		31 458	
4. CANALE			
segment 1	extravilan	8 394,35	Imobil neimprejmuit
segment 2	extravilan	4 405,25	Imobil neimprejmuit
TOTAL ZONA CANAL		12 799,60	
5. DRUMURI DE EXPLOATARE (fragment din DE1596 inclus în incintă)			
DE1596	extravilan	36,03	Imobil neimprejmuit
ARIE TOTALA IMOBILE PROPUSE PENTRU REGLEMENTARE = 496 061,63 mp			

2.5.4 GRADUL DE OCUPARE AL ZONEI CU FOND CONSTRUIT

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

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

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

2.5.6 ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI

Terenul studiat nu include spații verzi amenajate.

2.5.7. PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI

- nu se constată disfuncționalități generate de corelarea funcțiunilor existente - propuse;
- se constată lipsa de spații verzi amenajate și a perdelelor de protecție pentru separarea zonelor cu funcțiuni diferite;
- lipsa în prezent a acceselor carosabile amenajate pe terenul studiat din căile de comunicație majoră;
- lipsa fondului construit în zona studiată va genera lucrări pe termen scurt și mediu, constituind o sursă de zgomot și praf;
- lipsa unui sistem centralizat de alimentare cu apă potabilă și canalizare menajeră;

IMPUNERI / ZONE DE PROTECȚIE :

- zonă de protecție și de siguranță față de drumul național DN7 – 50m măsurați din limita îmbrăcăminții asfaltice;
- prezența unor canale de desecare pe limitele de proprietate generează impunerea unei zone de protecție de 2 / 2,5m față de partea superioară a taluzului acestora;
- zona studiată se află în arealul II de servitute aeronautică civilă, reprezentând o altă disfuncționalitate a zonei studiate (limitări ale regimului de înălțime);
- existența în partea de sud-vest a incintei studiate a unei linii electrice aeriene LEA 20KW, aceasta impune un culoar de protecție de 24m axat, în perimetrul căruia nu se va executa nici o construcție;

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

Nu se remarcă disfuncționalități, schimbarea destinației se produce concomitent pe o serie de parcele învecinate, fiind reglementată în P.U.G. Arad.

Pentru o bună funcționare a zonei reglementate, se propune conexiunea rutieră directă a terenurilor învecinate, permițând inclusiv o realizare facilă a bransamentelor.

Rețeaua rutieră propusă nu afectează funcționalitatea drumurilor de exploatare existente. Considerăm imperativă corelarea tramelor stradale și a soluțiilor urbanistice în curs de avizare în vederea implementării unui sistem de circulație unitar și funcțional.

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

2.7 ECHIPAREA EDILITARĂ

STADIUL ECHIPĂRII EDILITARE A ZONEI, ÎN CORELARE CU INFRASTRUCTURA LOCALITĂȚII

2.7.1. Alimentarea cu apă

În proximitatea zonei studiate există în prezent un sistem centralizat de alimentare cu apă potabilă și multiple variante de racordare (rețeaua de distribuție existentă de la intersecția dintre străzile Poetului, Câmpurilor, Tribunalul Corcheș și strada Ovidiu sau la cea din zona străzii Livezilor intersecție cu strada Câmpul Liniștii, ori la intersecția dintre străzile Arțarului cu strada 6 Vânători).

2.7.2. Canalizare menajeră

În proximitatea zonei studiate există în prezent un sistem centralizat de canalizare menajeră. (se propune racordarea la colectorul stradal existent pe strada 6 Vânători, PVC Dn 300mm)

2.7.3. Canalizare pluvială

În proximitatea zonei studiate există în prezent un sistem centralizat de colectare al apei pluviale. Colțul nord-estic al zonei studiate este traversat de o conductă de colectare pluvială. Se va propune reconfigurarea traseului conform noii trame stradale implementate.

2.7.4. Alimentarea cu gaze naturale

În proximitatea zonei studiate există în prezent există un sistem centralizat de alimentare cu gaze naturale, la care se va propune branșarea.

2.7.5. Alimentarea cu energie electrică

În proximitatea zonei studiate există în prezent un sistem de alimentare cu energie electrică , la care se va propune racordarea incintei aferente investiției.

2.7.6. Telecomunicații

Zona învecinată beneficiază de servicii de telecomunicații, se propune branșarea loturilor obținute.

2.8 PROBLEME DE MEDIU

2.8.1. Relația cadru natural – cadru construit

Situația existentă / propusă în zonă nu afectează cadrul natural.

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

2.8.2. Evidențierea riscurilor naturale și antropice

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zone de protecție impuse

- zonă de protecție și de siguranță față de drumul național DN7 – 50m măsurați din limita îmbrăcămînții asfaltice;
- prezența unor canale de desecare pe limitele de proprietate generează impunerea unei zone de protecție de 2 / 2,5m față de partea superioară a taluzului acestora;
- zona studiată se află în arealul II de servitute aeronautică civilă, reprezentând o altă disfuncționalitate a zonei studiate (limitări ale regimului de înălțime);
- existența în partea de sud-vest a incintei studiate a unei linii electrice aeriene LEA 20KW, aceasta impune un culoar de protecție de 24m axat, în perimetrul căruia nu se va executa nici o construcție;

2.9 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Studiul a fost demarat la cererea investitorilor, în calitate de inițiatori, în vederea realizării „P.U.Z. Zonă cu funcțiuni de servicii, comerț și industrie”.

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

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

Din punct de vedere al administrației locale, investiția propusă se încadrează în planul de dezvoltare al localității și este oportună, fiind vorba despre consolidarea funcțiunilor prevăzute în P.U.G., inclusiv dotări tehnico-edilitare.

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

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

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

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

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

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

Nu au fost întocmite alte documentații în vederea schimbării destinației pentru acest amplasament. Terenul propus pentru reglementare a fost introdus în intravilan, în urma aprobării documentației prin HCLM Arad nr. 58/29.03.2005.

Parcelele studiate sunt cuprinse în **UTR 62**, subcategoria Md4.

3.1.1. STUDIUL GEOTEHNIC

Pe baza elementelor prezentate în studiul geotehnic preliminar, capitolele 1-4, se pot sintetiza următoarele concluzii și recomandări.

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

Stratificația terenului : la suprafața terenului până la adâncimea de 0,50 m este un strat de sol vegetal. De la adâncimea de 0,50 m se dezvoltă un strat de pământ coeziv interceptat până la adâncimea de cca. 1,50 m, cu stare de consistență situată în domeniul plastic consistent spre vârtos și compresibilitate mare, urmat de un start de nisip mijlociu, neepuizat până la -6,00 m, mediu îndesat și cu compresibilitate mare.

Apa subterană, la data efectuării forajelor 12.11.2018, a fost interceptată la adâncimea de 2,50 .. 1,80 m, fiind cu caracter ușor ascensional. Se apreciază că **nivelul maxim** poate ajunge până la cota de -1,00 m față de cota terenului natural. Din buletinul de analiză chimică pe sol nr. **40.687/2018** rezultă faptul că **solul nu prezintă agresivitate chimică față de betoane.**

Pentru construcțiile ce urmează să se execute, se recomandă **fundarea directă** la adâncimea minimă **$D_{fmin} = 1,00$ față de nivelul terenului natural**, adâncime ce urmează să fie definitivată de proiectant conf. Normativ NP 112 – 2014. **Stratul de teren de la nivelul tălpii fundației va fi format din argilă prăfoasă/ praf nisipos argilos**, galbenă cafenie, plastic consistentă spre vârtosă, cu extindere până la – 1,50 m.

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

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

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

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

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

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

Lucrările de terasamente, inclusiv cele aferente (săpături, sprijiniri, umpluturi etc.) se vor executa cu respectarea întocmai a tuturor normativelor în vigoare cu privire la aceste lucrări

(C 169-83, Ts inclusiv normele de protecția muncii, etc.) prevederi de care trebuie să se țină seama la toate lucrările de construcții până la cota $\pm 0,00$ m a construcției.

În concluzie, se apreciază că zona cercetată permite amplasarea de construcții, cu mențiunea că pentru elaborarea proiectului de execuție trebuie efectuată cercetarea geotehnică pentru proiectare, finalizată cu Studiul geotehnic complet destinat D.T.A.C.

3.1.2. RIDICARE TOPOGRAFICĂ

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

Suportul grafic pentru partea desenată a prezentei documentații are la bază ridicarea topografică realizată de către Mann Sebastian Toma.

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

Pe direcția est-vest, pe o lungime de aproximativ 700m, C.T.N. cota nivelmetrică a terenului variază între 106,30 și 107.70 NMN ,

Se distinge o diferență de nivel de maxim 50cm pe direcția nord-sud, raportată la o lungime de 770 m (C.T.N. variază între cotele 107,10 și 105.60 NMN, nivelul coboară spre nord).

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

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

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

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

Lărgirea intravilanului din nordul localității a fost realizată prin documentația aprobată prin HCLM Arad nr. 58/29.03.2005, terenul studiat fiind cuprins în **UTR 62**, subcategoria Md4, reprezentând *"zone de dezvoltare cu funcțiuni mixte de servicii și industrie caracteristică zonelor industriale noi – situate în nord după centură e.t.c. "*

3.3. ALTE SURSE DE INFORMAȚII UTILIZATE

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

3.4. PROBLEME DE MEDIU

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

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

3.5. ZONE DE PROTECȚIE IMPUSE

- zonă de protecție și de siguranță față de drumul național DN7 – 50m măsurați din limita îmbrăcăminții asfaltice;
- prezența unor canale de desecare pe limitele de proprietate generează impunerea unei zone de protecție de 2 / 2,5m față de partea superioară a taluzului acestora;
- zona studiată se află în arealul II de servitute aeronautică civilă, reprezentând o altă disfuncționalitate a zonei studiate (limitări ale regimului de înălțime);
- existența în partea de sud-vest a incintei studiate a unei linii electrice aeriene LEA 20KW, aceasta impune un culoar de protecție de 24m axat, în perimetrul căruia nu se va executa nici o construcție;

4. Soluția propusă pentru eliminarea sau diminuarea acestora

4.1. Tema de proiectare

Tema de proiectare pentru elaborarea prezentului PUZ se bazează pe solicitările investitorilor Luca Petru Adrian și proprietatea firmei S.C. RONDE BOSSE ART S.R.L. Soluția urbanistică s-a conturat pe baza discuțiilor și a consultărilor care au avut loc între investitori și proiectant, respectând impunerile și cerințele cuprinse în **Certificatul de Urbanism nr. 288 din 14.02.2018** eliberat de Primăria Mun.Arad. Soluția urbanistică a fost agreată și avizată în etapa 1, obținându-se **Avizul de Oportunitate nr. 23 / 10.09.2018**.

Tema stabilită este construirea unei zone cu funcțiuni mixte (servicii, comerț și industrie) și realizarea amenajărilor aferente:

Se propune divizarea terenului în 81 unități, cu suprafețe ce variază între 2000mp și 15858mp acomodând diverse destinații : comerț, servicii, mici antreprize și birouri, reprezentanțe auto, spații de showroom, producție industrială.

Intervențiile pe teren se referă la amenajările aferente:

- a. Construcții noi cu respectarea unui P.O.T. maxim de 60% ,C.U.T.maxim 2,00.
- b. Împrejmuire perimetrală
- c. Mijloace de publicitate iluminate și neiluminate; iluminat arhitectural
- d. Sistematizarea verticală a terenului
- e. Platformă carosabilă cu locuri de parcare
- f. Drumuri de incintă și accesul autospecialelor de intervenție 6m
- g. Amenajarea accesului
- h. Alei pietonale
- i. Amenajarea spațiilor verzi și plantate în proporție de minim 20% pentru zona industrială și între 5% și 20% pentru zona cu destinație servicii și comerț
- j. Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă
- k. Platforme gospodărești și amenajări tehnico-edilitare
- l. Devierea canalului într-o poziție tangenta tramei de circulații dezmembrată

4.2. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

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

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

În zona studiată sunt amenajate două accese la drumul național DN 7 astfel:

- km 548+200 dr. acces aprobat conform autorizației CNADNR S.A. cu nr. 5321/12.07.2006, beneficiar HU-RO S.R.L.
- km 548+950 dr. acces aprobat în soluție comună conform autorizației CNADNR S.A. cu nr. 92/77183/29.11.2013, beneficiari OMV PETROM MARKETING S.R.L. și UTA S.A.

Terenul pe care se află investiția este situat paralel cu drumul național DN 7, km 547+750 ÷ km 548+740, partea dreaptă.

Accesul spre ZONELE cu destinația PRODUCȚIE INDUSTRIALĂ, DEPOZITARE, SERVICII și COMERȚ propuse pe terenurile studiate la faza PUZ se realizează din sensul giratoriu existent la intersecția dintre Strada Câmpul Liniștii și DN 7 la km 547+750 prin brațul amenajat pe partea dreaptă.

Drumurile de acces, de circulație în cadrul soluției propuse prin PUZ se vor realiza ca străzi de categoria a III-a cu lățimea părții carosabile de 7,00 m încadrate cu borduri montate denivelat. Structura rutieră se va proiecta de tip "suplu" sau "semirigid", pentru trafic greu. Colectarea apelor se va realiza printr-un sistem de canalizare pluvială racordat la canalizarea orașului.

Construcțiile se propun a se amplasa în afara zonei de protecție a drumului național.

Structura rutieră se va proiecta cu o îmbrăcămintă modernă de tip "semirigid" sau "rigid", cu un sistem de colectare și evacuare a apelor de pe platformele, drumurile proiectate care să conducă apele pluviale spre canalizarea orașului.

Pentru siguranța circulației se prevede realizarea unei semnalizări rutiere verticale, cu montarea de indicatoare de circulație conform SR 1848-1, respectiv realizarea unei semnalizări orizontale conform SR 1848-7.

Accesul rutier se va realiza din DN7, centura nord, din intersecția giratorie existentă la km 547+740. **Soluția de racord este aprobată de C.N.A.I.R. prin avizul cu nr. de înregistrare nr. 40785 / 11.06.2018.**

Rețeaua stradală propusă se suprapune pe terenurile cu extrasele **C.F. nr. 347799, 347776, 347778, 347805, 347934, 347803, 347784, 347937, 347488, 348668**, acestea fiind proprietăți cedate PMA Arad prin HCLM Arad nr. 35 / 29.01.2018 și HCLM Arad nr. 118/27.03.2018 (în suprafață totală de 31 458mp). În vederea completării sistemului de circulație se trasează și alte drumuri, terenurile aferente urmând să fie cedate domeniului public în urma acestei documentații.

În interiorul zonei studiate, în conformitate cu normele tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor (Ord. M.T. nr. 50/1998), se propune o rețea de drumuri, având profile stradale de 14,00 m, reprezentând parte carosabilă, trotuare pietonale și spații verzi.

În vederea dezvoltării urbane s-a propus modernizarea drumurilor existente și crearea de noi artere de circulație.

Profilul transversal tip 14,00 m, pentru străzile noi propuse prin PUZ, constă din următoarele:

- parte carosabila 2x3,50 m;
- zonă verde 2x2,00 m;
- trotuar pietonal 2x1,50 m.

Intersecțiile sunt prevăzute cu supralărgiri ale carosabilului, în vederea unei circulații facile a transportului de marfă.

Circulațiile s-au trasat astfel încât să se evite suprapunerea cu limitele parcelelor deja învecinate (zona societății Feroneria).

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

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

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

Intersecțiile străzilor interioare se vor prevedea cu raze de racordare cuprinse între $R = 14,00 \dots 15,00$ m.

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

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

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

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

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

Se propune divizarea terenului în 81 unități, cu suprafețe ce variază între 2000mp și 15858mp acomodând diverse destinații : comerț, servicii, mici antreprize și birouri, reprezentanțe auto, spații de showroom, producție industrială nepoluantă.

4.3.1. Zonificarea loturilor va cuprinde amenajările aferente:

- a. Construcții noi cu respectarea unui P.O.T. maxim de 60% ,C.U.T.maxim 2,00.
- b. Împrejmuire perimetrală
- c. Mijloace de publicitate iluminate si neiluminate; iluminat arhitectural
- d. Sistematizarea verticală a terenului
- e. Platformă carosabilă cu locuri de parcare
- f. Drumuri de incintă și accesul autospecialelor de intervenție 6m
- g. Amenajarea accesului
- h. Alei pietonale
- i. Amenajarea spațiilor verzi și plantate în proporție de minim 20% pentru zona industrială și între 5% și 20% pentru zona cu destinație servicii și comerț
- j. Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă
- k. Platforme gospodărești și amenajări tehnico-edilitare
- l. Devierea canalului într-o poziție tangenta tramei de circulații dezmembrată

Din punct de vedere funcțional, lotizarea este structurată în cinci zone :

1. ZONA cu destinația PRODUCȚIE INDUSTRIALĂ

- ocupă preponderent terenul studiat, situată la nord;
- este divizată în 67 parcele individuale (1...67), cu suprafețe variate;
- din punct de vedere funcțional sunt permise construcții destinate producției industriale de orice tip și cele utilizate pentru depozitare / logistică (construcții ce vor acomoda producție industrială, inclusiv stație preparare asphalt, stație preparare betoane și construcții / antrepozite destinate stocării de mărfuri sau materiale).

2. ZONA cu destinația COMERȚ, SERVICII

- este rezolvată grupat în sudul-vestul terenului;
- este ușor accesibilă din direcție Dn7, cu o bună vizibilitate;
- este permisă acomodarea următoarelor funcțiuni: comerț cu amănuntul și en-gros al produselor alimentare și nealimentare, alimentație publică – baruri, restaurante (inclusive tip fast-food, pizzeria, etc.), cofetării, vinoteci, servicii pentru produse artisanale (în domeniul activităților profesionale, tehnice: spații pentru ateliere – produse artisanale și servicii profesionale), servicii și comerț specializat;

3. ZONA cu destinația SPAȚIU VERDE AMENAJAT

- este definită de traseul canalului principal și trasa de circulații deja dezmembrată;
- este alcătuită din trei parcele izolate, care vor acomoda diverse amenajări neconstructive, platforme și circulații pietonale, copertine și locuri de stat, mobilier urban;
- având în vedere poziția centrală și proximitatea față de Dn7, parcela nr. **68** va acomoda o stație de transport în comun, preluând fluxul pietonal generat de dezvoltare (poziția centrală raportată la întreg ansamblul facilitează descărcarea pietonală)
- parcela nr. **78** va acomoda dotări edilitare;
- parcela nr. **70** se va amenaja ca parc, speculând poziția tangenta la un segment al canalului;

4. ZONA cu destinația existentă APE STĂTĂTOARE

- funcțiunea parcelei cu nr. CF 338770 este existentă și nu va fi afectată de modificări.

5. ZONA FUNCȚIONALĂ cu destinația DRUMURI / CĂI DE COMUNICAȚIE

- rețeaua de circulație propusă se suprapune pe aria proprietăților cedate PMA Arad prin HCLM Arad nr. 35 / 29.01.2018 și HCLM Arad nr. 118 / 27.03.2018.
Deservirea rutieră se realizează prin girația existentă pe artera DN7, aceasta fiind unicul nod de conexiune la Centura Arad.
- Aria carosabilului propus măsoară 32 606,20mp.

În cazul alipirii mai multor parcele, amplasarea construcțiilor pe lot se va face cu respectarea retragerilor față de vecinătăți (limite laterale, posterioare, aliniament) și a procentului de spațiu verde pe lot.

BILANȚ TERITORIAL ÎN INCINTA REGLEMENTATĂ					OBS.
ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUȘ		
	mp	%	mp	%	
Teren pășune în intravilan	481 908,00	97,15%	1 348,00	0,27%	aferent CF 347805 cedat PMA S = 1348 mp
Canale	12 799,60	2,58%	12 842,25	2,59%	surplus aferent canal deviat
Ape stătătoare Z4	1 318,00	0,26%	1 318,00	0,26%	aferent CF 338770
Drumuri de exploatare	36,03	0,007%	0,00	0,00%	aferent DE1596 - inclus in incinta
			asimilat drumurilor propuse		
ZONA FUNCȚIONALĂ Z1 : ZONA PRODUCȚIE INDUSTRIALĂ					Total zona industrie: 360 039,81mp
Construcții (în proporție de max. 60% lot propus)	0,00	0%	216 023,89	43,56%	
Circulații carosabile / pietonale lot, platforme, parcaje	0,00	0%	72 007,96	14,51%	
Spațiu verde amenajat (20% lot propus)	0,00	0%	72 007,96	14,51%	
ZONA FUNCȚIONALĂ Z2 : ZONA SERVICII, COMERȚ					Total zona comerț / serv. 56 684,30mp
Construcții (în proporție de max. 60% lot propus)	0,00	0%	35 210,58	7,10%	
Circulații carosabile / pietonale lot, platforme, parcaje	0,00	0%	11 736,46	2,36%	
Spațiu verde amenajat (5%.....20% lot propus)	0,00	0%	max 11 736,46	2,36%	
ZONA FUNCȚIONALĂ Z3					
Zonă verde amenajată (parcelele propuse 68,70,78)	0,00	0%	13 474,18	2,72%	
ZONA FUNCȚIONALĂ Z5 - DRUMURI / CĂI DE COMUNICAȚIE					
Drumuri propuse - carosabil auto	0,00	0%	32 606,20	6,57%	
Spațiu verde de aliniament	0,00	0%	7 058,92	1,42%	
Circulații pietonale	0,00	0%	8 803,50	1,77%	
TOTAL GENERAL ZONĂ REGLEMENTATĂ:	496 061,63	100%	496 061,63	100,00%	

Total zona lotizata: 418 724,11mp

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

- **Z1 – subzona ILo – zonă industrie / logistică P.O.T. maxim 60%, C.U.T. maxim 2,00**
 * subzona de birouri / administrativă **P.O.T. maxim 30%, C.U.T. maxim 1,50**
înălțimea maximă 12m (P+2)
- **Z2 – subzona ISco – zonă comerț, servicii, P.O.T. maxim 60%, C.U.T. maxim 2,00**

Aria finală a zonei lotizate = 418 724,11 mp
Sconstruita la sol – maxim = 251 234,46 mp (P.O.T. maxim 60%)
Sconstruita desfășurată – maxim = 837 448,22 mp (C.U.T. maxim 2,00)

BILANȚ TERITORIAL SITUAȚIE PROPUȘĂ:

	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUȘ	
		mp	%	mp	%
	Pășuni în intravilan	496.061,63	100,00	-	-
1	PARCELA 1			8,000.00 m²	1,61
	Construcții			4.800,00	60,00
	Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-		1.600,00	20,00
	Zone verzi			1.600,00	20,00
2	PARCELA 2			6,000.00 m²	1,21
	Construcții			3.600,00	60,00
	Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-		1.200,00	20,00
	Zone verzi	-		1.200,00	20,00
3	PARCELA 3			6,000.00 m²	1,21
	Construcții			3.600,00	60,00
	Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-		1.200,00	20,00
	Zone verzi			1.200,00	20,00
4	PARCELA 4			7,000.00 m²	1,41
	Construcții			4.200,00	60,00
	Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-		1.400,00	20,00
	Zone verzi			1.400,00	20,00
5	PARCELA 5			11,989.30 m²	2,42
	Construcții			7.193,58	60,00
	Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-		2.397,86	20,00
	Zone verzi			2.397,86	20,00
6	PARCELA 6			8,495.50 m²	1,71
	Construcții			5.097,30	60,00
	Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-		1.699,10	20,00
	Zone verzi			1.699,10	20,00
7	PARCELA 7			7,207.09 m²	1,45
	Construcții			4.324,25	60,00
	Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-		1.441,42	20,00
	Zone verzi			1.441,42	20,00
8	PARCELA 8			4,952.08 m²	1,00
	Construcții			2.971,24	60,00
	Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-		990,41	20,00
	Zone verzi			990,41	20,00
9	PARCELA 9			4,946.43 m²	0,99
	Construcții			2.967,86	60,00
	Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-		989,28	20,00
	Zone verzi			989,28	20,00
10	PARCELA 10			4,940.49 m²	0,99
	Construcții			2.964,29	60,00
	Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-		988,10	20,00
	Zone verzi			988,10	20,00
11	PARCELA 11			4,934.34 m²	0,99
	Construcții			2.960,60	60,00
	Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-		986,87	20,00
	Zone verzi			986,87	20,00
12	PARCELA 12			4,927.99 m²	0,99
	Construcții			4.098,98	60,00
	Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-		985,60	20,00
	Zone verzi			985,60	20,00
13	PARCELA 13			4,921.44 m²	0,99
	Construcții			2.952,86	60,00
	Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-		984,29	20,00
	Zone verzi			984,29	20,00
14	PARCELA 14			4,914.64 m²	0,99
	Construcții			4.098,98	60,00
	Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-		1.366,32	20,00
	Zone verzi			1.366,32	20,00
15	PARCELA 15			2,225.12 m²	0,45
	Construcții			1.335,07	60,00
	Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-		445,02	20,00
	Zone verzi			445,02	20,00
16	PARCELA 16			2,000.00 m²	0,40
	Construcții			1.200,00	60,00
	Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-		400,00	20,00
	Zone verzi			400,00	20,00
17	PARCELA 17			2,500.00 m²	0,50
	Construcții			1.500,00	60,00
	Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-		500,00	20,00
	Zone verzi			500,00	20,00
18	PARCELA 18			2,500.00 m²	0,50
	Construcții			1.500,00	60,00
	Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-		500,00	20,00
	Zone verzi			500,00	20,00
19	PARCELA 19			5,000.16 m²	1,00
	Construcții			3.000,10	60,00
	Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-		1.000,03	20,00
	Zone verzi			1.000,03	20,00
20	PARCELA 20			5,000.00 m²	1,00
	Construcții			3.000,00	60,00
	Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-		1.000,00	20,00
	Zone verzi			1.000,00	20,00

21 PARCELA 21		5,000.00 m²	1,00	
Constructii		3,000,00	60,00	
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	1,000,00	20,00	
Zone verzi		1,000,00	20,00	(Sf. sup. parcare)
22 PARCELA 22		5,000.00 m²	1,00	
Constructii		3,000,00	60,00	
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	1,000,00	20,00	
Zone verzi		1,000,00	20,00	(Sf. sup. parcare)
23 PARCELA 23		5,000.00 m²	1,00	
Constructii		3,000,00	60,00	
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	1,000,00	20,00	
Zone verzi		1,000,00	20,00	(Sf. sup. parcare)
24 PARCELA 24		5,000.00 m²	1,00	
Constructii		3,000,00	60,00	
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	1,000,00	20,00	
Zone verzi		1,000,00	20,00	(Sf. sup. parcare)
25 PARCELA 25		5,000.00 m²	1,00	
Constructii		3,000,00	60,00	
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	1,000,00	20,00	
Zone verzi		1,000,00	20,00	(Sf. sup. parcare)
26 PARCELA 26		5,006.71 m²	1,01	
Constructii		3,004,02	60,00	
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	1,001,34	20,00	
Zone verzi		1,001,34	20,00	(Sf. sup. parcare)
27 PARCELA 27		4,993.29 m²	1,00	
Constructii		2,995,97	60,00	
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	998,65	20,00	
Zone verzi		998,65	20,00	(Sf. sup. parcare)
28 PARCELA 28		8 727.75 m²	1,76	
Constructii		5,236,65	60,00	
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	1,745,55	20,00	
Zone verzi		1,745,55	20,00	(Sf. sup. parcare)
29 PARCELA 29		15 858.71 m²	3,19	
Constructii		9,515,22	60,00	
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	3,171,74	20,00	
Zone verzi		3,171,74	20,00	(Sf. sup. parcare)
30 PARCELA 30		7 250.00 m²	1,46	
Constructii		4,350,00	60,00	
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	1,450,00	20,00	
Zone verzi		1,450,00	20,00	(Sf. sup. parcare)
31 PARCELA 31		7 308.30 m²	1,47	
Constructii		4,384,98	60,00	
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	1,461,66	20,00	
Zone verzi		1,461,66	20,00	(Sf. sup. parcare)
32 PARCELA 32		7 567.00 m²	1,52	
Constructii		4,540,20	60,00	
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	1,513,40	20,00	
Zone verzi		1,513,40	20,00	(Sf. sup. parcare)
33 PARCELA 33		7 500.00 m²	1,51	
Constructii		4,500,00	60,00	
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	1,500,00	20,00	
Zone verzi		1,500,00	20,00	(Sf. sup. parcare)
34 PARCELA 34		8 800.00 m²	1,77	
Constructii		5,280,00	60,00	
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	1,760,00	20,00	
Zone verzi		1,760,00	20,00	(Sf. sup. parcare)
35 PARCELA 35		8 800.00 m²	1,77	
Constructii		5,280,00	60,00	
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	1,760,00	20,00	
Zone verzi		1,760,00	20,00	(Sf. sup. parcare)
36 PARCELA 36		5 000.21 m²	1,00	
Constructii		3,000,12	60,00	
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	1,000,04	20,00	
Zone verzi		1,000,04	20,00	(Sf. sup. parcare)
37 PARCELA 37		2,500.00 m²	0,50	
Constructii		1,500,00	60,00	
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	500,00	20,00	
Zone verzi		500,00	20,00	(Sf. sup. parcare)
38 PARCELA 38		2,500.00 m²	0,50	
Constructii		1,500,00	60,00	
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	500,00	20,00	
Zone verzi		500,00	20,00	(Sf. sup. parcare)
39 PARCELA 39		5,000.00 m²	1,00	
Constructii		3,000,00	60,00	
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	1,000,00	20,00	
Zone verzi		1,000,00	20,00	(Sf. sup. parcare)
40 PARCELA 40		5,000.00 m²	1,00	
Constructii		3,000,00	60,00	
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	1,000,00	20,00	
Zone verzi		1,000,00	20,00	(Sf. sup. parcare)
41 PARCELA 41		5,000.00 m²	1,00	
Constructii		3,000,00	60,00	
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	1,000,00	20,00	
Zone verzi		1,000,00	20,00	(Sf. sup. parcare)

42 PARCELA 42		5,000.00 m²	1,00
Constructii		3.000,00	60,00
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	1.000,00	20,00
Zone verzi		1.000,00	20,00
43 PARCELA 43		5,000.00 m²	1,00
Constructii		3.000,00	60,00
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	1.000,00	20,00
Zone verzi		1.000,00	20,00
44 PARCELA 44		4,604.54 m²	0,93
Constructii		2.762,72	60,00
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	920,90	20,00
Zone verzi		920,90	20,00
45 PARCELA 45		4 000.00 m²	0,80
Constructii		2.400,00	60,00
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	800,00	20,00
Zone verzi		800,00	20,00
46 PARCELA 46		2 527.68 m²	0,51
Constructii		1.516,60	60,00
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	505,53	20,00
Zone verzi		505,53	20,00
47 PARCELA 47		2 472.32 m²	0,49
Constructii		1.483,39	60,00
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	494,46	20,00
Zone verzi		494,46	20,00
48 PARCELA 48		5,000.00 m²	1,00
Constructii		3.000,00	60,00
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	1.000,00	20,00
Zone verzi		1.000,00	20,00
49 PARCELA 49		5,000.00 m²	1,00
Constructii		3.000,00	60,00
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	1.000,00	20,00
Zone verzi		1.000,00	20,00
50 PARCELA 50		3 302.71 m²	0,66
Constructii		1.981,62	60,00
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	660,54	20,00
Zone verzi		660,54	20,00
51 PARCELA 51		3 303.37 m²	0,66
Constructii		1.982,02	60,00
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	660,67	20,00
Zone verzi		660,67	20,00
52 PARCELA 52		5 017.41 m²	1,01
Constructii		3.010,44	60,00
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	1.003,48	20,00
Zone verzi		1.003,48	20,00
53 PARCELA 53		5,000.00 m²	1,00
Constructii		3.000,00	60,00
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	1.000,00	20,00
Zone verzi		1.000,00	20,00
54 PARCELA 54		5,000.00 m²	1,00
Constructii		3.000,00	60,00
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	1.000,00	20,00
Zone verzi		1.000,00	20,00
55 PARCELA 55		5,000.00 m²	1,00
Constructii		3.000,00	60,00
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	1.000,00	20,00
Zone verzi		1.000,00	20,00
56 PARCELA 56		5,000.00 m²	1,00
Constructii		3.000,00	60,00
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	1.000,00	20,00
Zone verzi		1.000,00	20,00
57 PARCELA 57		2 500.26 m²	
Constructii		5.243,16	60,00
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	1.747,72	20,00
Zone verzi		1.747,72	20,00
58 PARCELA 58		2,500.00 m²	0,50
Constructii		1.500,00	60,00
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	500,00	20,00
Zone verzi		500,00	20,00
59 PARCELA 59		5,000.00 m²	1,00
Constructii		3.000,00	60,00
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	1.000,00	20,00
Zone verzi		1.000,00	20,00
60 PARCELA 60		5,000.00 m²	1,00

Constructii	-	3.000,00	60,00	(din zona parcare)
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	1.000,00	20,00	
Zone verzi	-	1.000,00	20,00	
61 PARCELA 61		2.500,00 m²	0,50	
Constructii	-	1.500,00	60,00	(din zona parcare)
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	500,00	20,00	
Zone verzi	-	500,00	20,00	
62 PARCELA 62		2.500,00 m²	0,50	
Constructii	-	1.500,00	60,00	(din zona parcare)
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	500,00	20,00	
Zone verzi	-	500,00	20,00	
63 PARCELA 63		5.000,00 m²	1,00	
Constructii	-	3.000,00	60,00	(din zona parcare)
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	1.000,00	20,00	
Zone verzi	-	1.000,00	20,00	
64 PARCELA 64		5.000,00 m²	1,00	
Constructii	-	3.000,00	60,00	(din zona parcare)
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	1.000,00	20,00	
Zone verzi	-	1.000,00	20,00	
65 PARCELA 65		5.000,00 m²	1,00	
Constructii	-	3.000,00	60,00	(din zona parcare)
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	1.000,00	20,00	
Zone verzi	-	1.000,00	20,00	
66 PARCELA 66		5.000,00 m²	1,00	
Constructii	-	3.000,00	60,00	(din zona parcare)
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	1.000,00	20,00	
Zone verzi	-	1.000,00	20,00	
67 PARCELA 67		5.000,00 m²	1,00	
Constructii	-	3.000,00	60,00	(din zona parcare)
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	1.000,00	20,00	
Zone verzi	-	1.000,00	20,00	
68 PARCELA 68		2 002,20 m²	0,40	
Constructii	-	0,00	0,00	(din zona parcare)
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	400,44	20,00	
Zone verzi	-	1.601,76	80,00	
69 PARCELA 69		10 028,62 m²	2,02	
Constructii	-	6.017,17	60,00	(din zona parcare)
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	2.005,72	20,00	
Zone verzi	-	2.005,72	20,00	
70 PARCELA 70		4 912,33 m²	0,99	
Constructii	-	0,00	0,00	(din zona parcare)
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	982,46	20,00	
Zone verzi	-	3.929,86	80,00	
71 PARCELA 71		5.000,00 m²	1,00	
Constructii	-	3.000,00	60,00	(din zona parcare)
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	1.000,00	20,00	
Zone verzi	-	1.000,00	20,00	
72 PARCELA 72		5.000,00 m²	1,00	
Constructii	-	3.000,00	60,00	(din zona parcare)
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	1.000,00	20,00	
Zone verzi	-	1.000,00	20,00	
73 PARCELA 73		5.000,00 m²	1,00	
Constructii	-	3.000,00	60,00	(din zona parcare)
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	1.000,00	20,00	
Zone verzi	-	1.000,00	20,00	
74 PARCELA 74		5.000,00 m²	1,00	
Constructii	-	3.000,00	60,00	(din zona parcare)
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	1.000,00	20,00	
Zone verzi	-	1.000,00	20,00	
75 PARCELA 75		5.000,00 m²	1,00	
Constructii	-	3.000,00	60,00	(din zona parcare)
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	1.000,00	20,00	
Zone verzi	-	1.000,00	20,00	
76 PARCELA 76		5.000,00 m²	1,00	
Constructii	-	3.000,00	60,00	(din zona parcare)
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	1.000,00	20,00	
Zone verzi	-	1.000,00	20,00	
77 PARCELA 77		5.000,00 m²	1,00	
Constructii	-	3.000,00	60,00	(din zona parcare)
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	1.000,00	20,00	
Zone verzi	-	1.000,00	20,00	
78 PARCELA 78		6 353,39 m²	1,28	
Constructii	-	0,00	0,00	(din zona parcare)
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	1.270,67	20,00	
Zone verzi	-	5.082,71	80,00	
79 PARCELA 79		6 200,00 m²	1,25	
Constructii	-	3.720,00	60,00	(din zona parcare)
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	1.240,00	20,00	
Zone verzi	-	1.240,00	20,00	
80 PARCELA 80		6 200,00 m²	1,25	
Constructii	-	3.720,00	60,00	(din zona parcare)
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	1.240,00	20,00	
Zone verzi	-	1.240,00	20,00	
81 PARCELA 81		6 255,68 m²	1,26	
Constructii	-	3.753,40	60,00	(din zona parcare)
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	1.251,13	20,00	
Zone verzi	-	1.251,13	20,00	
82 Drumuri (Carosabil,circulatii pietonale, z.v. de aliniament)	-	48 468,62	9,77	(din zona totala)
83 Canale	-	12 842,25	2,59	
84 Ape stătătoare	-	1 318,00	0,26	
85 Teren pășune în intravilan	-	1 348,00	0,27	
TOTAL GENERAL		496.061,63	100,00	496.061,63 100,00

4.3.2. Criterii compozitionale - regim de aliniere

Conditii de conformare și construire prevăzute în regulament:

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

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

4.3.3. Sistematizare verticală

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

Pe direcția est-vest, pe o lungime de aproximativ 700m, C.T.N. cota nivelmetrică a terenului variază între 106,30 și 107.70 NMN ,

Se distinge o diferență de nivel de maxim 50cm pe direcția nord-sud, raportată la o lungime de 770 m (C.T.N. variază între cotele 107,10 și 105.60 NMN, nivelul coboară spre nord).

C.T.S. preconizat este 106,76 N.M.N.

4.3.4. Regim de înălțime

Regimul de înălțime maxim propus este de P+3E, înălțimea maximă la cornișă 20m.

Pentru subzona de birouri / administrativă din cadrul loturilor cu funcțiune industrială înălțimea clădirilor nu va depăși 12m (P+2).

Regimul maxim de înălțime al construcțiilor propuse va fi în conformitate cu avizul A.A.C.R. ce urmează a fi obținut în cadrul etapei de avizare a documentației.

Conform acestuia, se impune respectarea înălțimii maxime de 126,76m (106,76 cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 20m înălțimea maximă a construcțiilor).

4.3.5. Bilanț spațiu verde în incinta reglementată

BILANȚ SPAȚIU VERDE ÎN INCINTA REGLEMENTATĂ	PROPUNERE	
Spațiu verde amenajat (20% lot propus) - INDUSTRIE	72 007,96mp	14,51%
Spațiu verde amenajat (5%...20%) - SERVICII / COMERT	2 934,22...11 736,46mp	0,59%...2,36%
Zonă verde amenajată - parcelele 68, 70 și 78	13 474,18mp	2,72%
TOTAL GENERAL ZONĂ REGLEMENTATĂ:	min 88 416,36mp	min.17,82%
	max 97 218,60mp	max.19,59%

Adițional **spațiului verde** din cadrul profilului stradal și cel rezultat din respectarea zonei de protecție a canalelor, se impune amenajarea de spațiu verde pe fiecare parcelă în parte, în funcție de destinația acesteia:

- **1. loturi industriale** - un minim obligatoriu fiind 20%.
- **2. parcelele 68, 70 și 78 – spațiu verde amenajat**
- **3. loturi pentru comerț, servicii** - un minim obligatoriu fiind 5%, maxim 20%;

Conform ANEXA Nr. 6 la regulament:

6.1. – Construcții administrative si financiar-bancare

6.1.1. – Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1–1.1.10 (sedii administrative centrale, sedii de prefecturi, sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale, sedii de primării) vor fi prevazute spatii verzi cu rol decorativ, minimum 15% din suprafata terenului.

6.1.2. – Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11–1.1.13 si 1.2 (sedii de partid, sedii de syndicate, culte, fundatii, organizatii neguvernamentale, asociatii, agentii, fonduri etc. sedii de birouri, constructii financiar-bancare) vor fi prevazute spatii verzi cu rol decorativ si de protectie, minimum 10% din suprafata totala a terenului.

6.1.3. – Conformarea si dimensionarea spatiilor verzi, a plantatiilor si a mobilierului urban vor fi aprobate prin planuri urbanistice.

6.2. – Construcții comerciale

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevazute spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de agrement, în exteriorul cladirii sau în curti interioare – 2–5% din suprafata totala a terenului.

6.3. – Construcții de cult

Pentru construcțiile de cult vor fi prevazute spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de protectie, dimensionate în functie de amplasarea în localitate si de conditiile impuse prin regulamentul local de urbanism.

6.4. – Construcții culturale

Pentru toate categoriile de constructii culturale vor fi prevazute spatii verzi si plantate, spatii de joc si de odihna, în functie de capacitatea constructiei **10–20% din suprafata totala a terenului.**

6.5. – Construcții de sanatate

6.5.1. – Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.1–1.7.8

(Spital clinic universitar, spital general - judetean, orasenesc, comunal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic, Spital de specialitate : maternitate, pediatrie, contagiosi, oncologie, urgenta, reumatologie, clinici particulare, asistenta de specialitate : boli cronice, handicapati, recuperare functionale, centre psihiatrice , dispensar policlinic [(gr. 1, 2, 3) 600, 1.200, 2.400 consultatii/zi], dispensar urban (cu 2–4 circumscriptii independente sau cuplate cu stationar, casa de nasteri, dispensar rural (cu 2–4 circumscriptii independente sau cuplate cu stationar, farmacie, alte unitati (centre de recoltare sânge, medicina preventiva, statii de salvare, farmacii)

vor fi prevazute spatii verzi si plantate în interiorul incintei, dupa cum urmeaza:

- **aliniamente simple sau duble, cu rol de protectie;**
- **parc organizat cu o suprafata de 10–15 m2/bolnav.**

6.5.2. – Pentru constructiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.9–1.7.10 (crese si crese speciale pentru copii cu 1, 2 . . . , n grupe, leagan de copii) vor fi prevazute spatii verzi si plantate de 10–15 m2/copil.

6.6. – Constructii si amenajari sportive

Pentru constructii si amenajari sportive vor fi prevazute spatii verzi si plantate, **minimum 30% din suprafata totala a terenului.**

6.7. – Constructii de turism si agrement

Pentru constructii de turism si agrement vor fi prevazute spatii verzi si plantate, în functie de destinatie si de gradul de confort, dar **nu mai putin de 25% din suprafata totala a terenului.**

Se vor asigura **locuri de parcare** pe parcelă atât pentru angajați și clienți, concentrate în zona imediată accesului auto cât și pentru aprovizionare, pe platforme rutiere diferite locuri de parcare pentru autocamioane în zona posterioară, în funcție de destinația construcției.

4.3.5. Locuri de parcare

În incinta obiectivelor propuse au fost calculate locurile de parcare necesare conform H.G. nr. 525/1996 pentru **construcțiile pentru comerț, servicii** și vor fi prevăzute după cum urmează:

- Un loc de parcare la 200,00mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400,00mp
- Un loc de parcare la 100,00 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400,00-600,00mp
- Un loc de parcare la 50,00mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600,00 –2.000,00 mp
- Un loc de parcare la 40,00mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000mp

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

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

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

4.3.6. Criterii compoziționale și funcționale

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

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

Conform planșa anexă – 03A Reglementări urbanistice, se propun cinci zone funcționale :

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

Este permisă amplasarea următoarelor funcțiuni:

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

A.I. Construcții pentru producție industrială

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

A.II. Construcții pentru depozitare

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

A.II. Construcții de agrement:

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

A.III. Dotări ale incintelor propuse:

- 1). Spații de protecție și aliniament în incinte
- 2). Platforme circulației auto și pietonale în incinte, parking-uri
- 3). Construcții și instalații tehnico edilitare necesare incintei studiate(spații tehnice anexe, stație de pompe și rezervor de incendiu, casa poarta, garduri și împrejurimi, porți de acces, rețele edilitare interioare și rețele de utilități exterioare noi).

B. Utilizări permise cu condiții

Profil funcțional admis cu condiționări:

- 1). clădiri exclusiv administrative, sedii firme, birouri;
- 2). construcții comerciale cu ACD de max 1000mp, alimentare publica;

- 3). clădiri destinate exclusiv funcțiunii de cazare
- 4). funcțiuni financiar-bancare de sine stătătoare;

C. Interdicții temporare:

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

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

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

E. Construcții cu funcțiuni interzise în zonă:

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

Z2 - ISco - Zonă cu funcțiuni de servicii și comerț, regim maxim de înălțime P +3E

-ISco – Servicii / comerț, regim de înălțime maxim P+3E

Se permite amplasarea următoarelor funcțiuni:

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

A.1. Construcții ce acomodează următoarele funcțiuni:

- 1) comerț cu amănuntul al produselor alimentare și nealimentare, comerț en-gros de produse alimentare și nealimentare, inclusiv cele de tip tip hypermarket;
- 2) alimentație publică – baruri, restaurante (inclusive tip fast-food, pizzeria, etc.), cofetării, vinoteci
- 3) servicii publice administrative si private
- 4) servicii și comerț specializat (activități dedicate, tehnice: zone expunere și comercializare produse, produse artisanale - în domeniul activităților profesionale, tehnice: spații pentru ateliere – produse artisanale, și servicii profesionale în acest domeniu
(exemplu: autoturisme, instalații, utilaje, piese mecanice, electronice, sisteme, mobilier), reprezentanțe / showroom brand-uri consolidate, spații pentru ateliere – produse, și servicii profesionale).
- 5) Construcții administrative pentru sedii de birouri,

6) Construcții de cultură: expoziții, săli de reuniune/destinate evenimentelor publice si private;

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

A.II. Construcții de agrement:

1). Locuri de joacă

A.III. Dotări ale incintelor propuse:

1). Spații de protecție și aliniament în incinte

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

3). Construcții și instalații tehnico edilitare necesare incintei studiate

B. Construcții cu funcțiuni aprobate prin elaborare PUZ:

1. Destinatii de tip industrial nepoluant

2. Construcții cu funcțiuni amintite mai sus, care nu se integreaza in parametrii urbanistici propusi prin aceasta documentatie (POT =60%, CUT=2, regim de inaltime P+3, inaltimea maxima a constructiei 20m)

C. Construcții cu funcțiuni interzise în zonă:

1) Servicii de tip industrial, producție poluantă (industrie de produse pentru construcții, produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare).

2) Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare

3) Funcțiunii de depozitare deșeuri.

4) Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice

5) Sunt interzise toate funcțiunile descrise în art. nr. 11 din cadrul OMS. nr. 119 / 2014

Z3 - SP – Zone verzi amenajate – respectiv parcelele 68, 70, 78, arie totală 13 474,18mp;

- este permisă realizarea amenajărilor neconstructive – în scopuri de agrement, a terenurilor și echipamentelor destinate activităților sportive, a dotărilor și mobilierului urban, a unor construcții provizorii (de tipul copertinelor, chioșc media, pavilion) acomodând funcțiuni subordonate și în acord cu cea principală.

Z4 -Ape stătătoare – nu se propun modificări în zona acestei parcele;

Z5 -Cc–Căi de comunicație carosabilă propusă, drumuri colectoare, prospect 14m;

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

- este permisă realizarea amenajărilor neconstructive care țin de sistemul de circulație propus (platforme circulație și parcaje, signalistică, semnalizare rutieră, copertine și dotări provizorii);

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

-PRed – zona de protectie linii electrice aeriene;

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

-P – Platforme și parcaje amenajate la sol

-SP – Zone verzi amenajate

-SP1 – Zone verzi de aliniament

Profil functional interzis de ocupare și utilizare a terenului pentru cele patru zone functionale:

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

4.4. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

4.4.1. ALIMENTAREA CU APĂ:

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

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

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

Ca și **sursă de apă potabilă** pentru obiectivul studiat se pot lua în calcul actualmente, trei variante variante de alimentare cu apă posibile astfel:

- A.) Conductă de aducțiune apă potabilă propusă de diametru minim Dn 200mm care să preia necesarul apă din rețeaua de distribuție existentă PE-ID, Dn 200mm de la intersecția dintre străzile Poetului, Câmpurilor, Tribunalul Corcheș și strada Ovidiu;
- B.) Extinderea rețelei de distribuție existentă în zona străzii Livezilor intersecție cu strada Câmpul Liniștii din artera existentă în zonă PREMO Dn 600mm;
- C.) Conductă de aducțiune apă potabilă propusă de diametru minim Dn 200mm care să preia necesarul apă din rețeaua de distribuție existentă PREMO Dn 800mm de la intersecția dintre străzile Arțarului cu strada 6 Vânători.

Funcție de situația juridică a terenurilor din zonă , de potențialul de dezvoltare a zonei de servicii, comerț , industrie propusă și de posibilitatea realizării extinderii rețelelor în zonă se va adopta o variantă de asigurare a necesarul de apă pentru zona studiată. Extinderile propuse pentru asigurarea necesarului de apă pentru zona studiată se vor realiza pe teren aparținând domeniului public și cu respectarea condițiilor impuse de avizele de plasament aferente la execuția lucrărilor.

Rețeaua de distribuție a apei potabile către consumatorii din incinta zonei studiate se va realiza din polietilenă de înaltă densitate, va fi montată subteran în zona verde aferentă străzilor comune care asigură accesul pe fiecare incintă în parte, conform planului de situație anexat și va avea diametrul minim Dn 150mm.

Rețelele de distribuție propuse vor fi dimensionate corespunzător din punct de vedere hidraulic și al încărcărilor statice la care vor fi supuse. Se vor realiza cămine de vane de sectorizare din beton armat, echipate corespunzător (vane de sectorizare, vane de golire, robineti de aerisire) care se vor monta de regula la intersecții de străzi. Lungimea maximă a tronsoanelor între două cămine de vane va fi de maxim 500m lungime.

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

Căminele de apometru vor fi dispuse de preferință în zona frontului stradal la limita fiecărei parcele în parte.

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

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

NOTĂ DE CALCUL

Alimentare cu apă

Necesarul de apă pentru consumul menajer

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

1.1.1. Necesarul total de apă estimat pentru consumul menajer

- personal producție (1 schimburi / zi) => $N_1 = 3250$ pers. => $q_{sp}^1 = 60$ l/pers, schimb;

$k_{zi\ 1} = 1,30$

- personal administrativ (1 schimburi / zi) => $N_2 = 1250$ pers. => $q_{sp}^2 = 20$ l/pers, schimb ;

$k_{zi\ 2} = 1,30$

$$Q_{zi\ med} = \frac{1}{1000} \left[\sum_{i=1}^m (N(i) \times q_{sp}(i)) \right] \quad (mc/zi)$$

$$Q_{zi\ max} = \frac{1}{1000} \left[\sum_{i=1}^m (N(i) \times q_{sp}(i) \times K_{zi}) \right] \quad (mc/zi)$$

$$Q_{o\ max} = \frac{1}{24} \times K_o \times Q_{zi\ max} ; K_o = 3,00 \quad (mc/h)$$

În urma calculelor efectuate au rezultata următoarele debite de apă necesare pentru consum menajer:

$$Q_{zi\ med} = 220,00\ mc/zi = 2,55\ l/s$$

$$Q_{zi\ max} = 286,00\ mc/zi = 3,31\ l/s$$

$$Q_{o\ max} = 35,75\ mc/h = 9,93\ l/s$$

Necesarul de apă pentru întreținerea spațiilor verzi

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

1.2.1. Necesarul total de apă pentru stropit spații verzi din incintele individuale și din zonele comune estimat (spațiile verzi din incinte și zone comune se vor întreține din sursa de apă proprie – din foraje individuale de mică adâncime având un debit captat <2,00 l/s)

- spații verzi din incinte $S_{sv1} = 97.148,92$ mp ; $q_{sp}^{sv1} = 1,5$ l / mp,zi; $k_{zi1} = 1,20$

$$Q_{zi\ med} = 145,72\ mc/zi = 1,69\ l/s$$

$$Q_{zi\ max} = 174,86\ mc/zi = 2,03\ l/s$$

Necesarul de apă pentru întreținerea platformelor rutiere-pietonale

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

1.3.1. Necesarul de apă estimat pentru întreținerea platformelor rutiere-pietonale din incinte și din zonele comune (platformele rutiere-pietonale din incinte și zone comune se vor întreține din sursa de apă proprie – din foraje de mică adâncime având un debit captat <2,00 l/s)

- platforme rutiere-pietonale din incinte $S_{prp1} = 131.499,70$ mp ; $q_{spprp1} = 1,00$ l / mp,zi; $k_{zi1} = 1,20$

$$Q_{zi\ med} = 131,50\ mc/zi = 1,53\ l/s$$

$$Q_{zi\ max} = 157,80\ mc/zi = 1,83\ l/s$$

4.4.2. STINGERE INCENDIU:

Pentru stingerea incendiului din zona studiată se vor lua în considerare două variante posibil realizabile:

- A.) **De la rețeaua de distribuție apă propusă**, care va fi echipată a cu hidranți de incendiu stradali Dn 100mm care se vor amplasa la o distanță de maxim 100m unul față de celălalt. Aceștai vor asigura un debit de incendiu de $Q_{ie} = 5,00$ l/s la un timp teoretic de funcționare de 3 ore conform P118/2013.
- B.) **Cu rețea de incendiu stradală și gospodărie de incendiu subterană** care va asigura debitul și presiune de stingere din exterior a incendiului pentru zona studiată respectiv pentru fiecare parcelă în parte.

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

Rețeaua de incendiu propusă se va realiza din conducte subterane de diametru minim PE-ID DN 150 mm montate în zona verde , pe străzile comune din zonă asemănător rețelei de distribuție și alăturat acesteia conform planului de situație anexat.

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

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

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

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

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

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

NOTĂ DE CALCUL

1.4. Debit de incendiu asigurat prin rețeaua de distribuție propusă:

$Q_{RI} = 5,00 \text{ l/s}$, la un timp teoretic de funcționare a hidranților de $T_1 = 180$ minute.

1.5. Debit de incendiu asigurat prin sistem centralizat – rețea de incendiu:

Debit refacere rezervă de incendiu

$$Q_{RI} = (150 / 24) \times 24 = 150,00 \text{ mc/zi} = 1,74 \text{ l/s}$$

4.4.3. CANALIZAREA MENAJERĂ / PLUVIALĂ

4.4.3.1. Apele uzate menajere

Pentru zona studiată se propune o rețea de canalizare menajeră cu nivel liber care va prelua apele uzate de pe fiecare parcelă în parte și le va evacua la cele două stații de pompare ape uzate menajere propuse SPM1 respectiv SPM2, care se vor amplasa în încinta zonei studiate conform planului de situație anexat.

Rețeaua de canalizare menajeră din incinta zonei studiate se va amplasa conform planului de situație propus, pe străzile care vor fi cedate ulterior domeniului public, iar cele două stații de pompare se vor amplasa pe teren care va aparține tot domeniului public. Rețelele de canalizare menajeră de incintă propuse se vor realiza din conducte din PVC Dn 250-300mm montate subteran la pante scurgere care să asigura viteza minimă de autocurățire de 0,7 m/s.

În zona carosabilă căminele de vizitare se vor realiza din beton prefabricat carosabile conform STAS 2448-73 prevăzute cu capace carosabile STAS 2308 -81 și amplasate la o distanță de maxim 60 m unul față de celălalt.

Racordul incintelor individuale care compun zona studiată la rețeaua de colectare ape uzate menajere stradală se va realiza pentru fiecare incintă în parte, iar apele evacuate se vor încadra în limita de încărcare cu poluanți conform NTPA 002/2005. În cazul în care vor exista operatori economici în zona studiată care în urma unor procese tehnologice produc ape uzate care depășesc gradul de încărcare cu poluanți conform NTPA 002/2005, se vor realiza stații de preepurare individuale adecvate unde va fi cazul.

Cele două stații de pompare propuse vor fi de tip cheson din beton armat prevăzute cu gratare pentru degrosizare, iar în cazul stației de pompare SPM1 se va realiza după caz bazin de stocare temporară a apelor uzate menajere în situația în care se impun restricții de debit la evacuare la canalizarea menajeră municipală. Evacuarea apelor uzate menajere colectate de pe vatra incintei studiate vor fi evacuate prin pompare în rețeaua de canalizare menajeră municipală existentă în zonă mai exact în colectorul stradal existent pe strada 6 Vânători , PVC Dn 300mm.

Conductele de refulare propuse de la cele două stații de pompare SPM1 și SPM2 se vor realiza din polietilenă de înaltă densitate de diametru minim Dn 150mm, montate subteran conform planului de situație anexat. Evacuarea apelor uzate menajere pompate în canalizarea menajeră municipală se va realiza în baza soluției tehnice emisă de operatorul local Compania de Apă Arad SA cu respectare debitul și calității apei pomate. Apele pompate se vor încadra în limitele de încărcare cu poluanți conform NTPA 002/2005.

4.4.3.2. Apele pluviale

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

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

- restituție în sol direct prin dirijarea acestor către zonele verzi în cazul apelor pluviale considerate convențional curate;

- evacuarea lor în sistemul centralizat de colectare și evacuare ape pluviale propus pentru zona studiată;
- restituție în sol prin colectarea, tratarea și stocarea temporară a lor urmând ca în final sa fie restituite în sol prin puțuri absorbante.

A).Sistem centralizat de colectare și evacuare ape pluviale:

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

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

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

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

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

Căminele de racord pentru gurile de scurgere și pentru burlanele de la clădiri după caz se vor monta favorabil executării racordurilor la distanțe de cel mult 60m unul față de celălalt atât în incinte cât și pe străzile din zona studiată. Căminele stradale propuse se vor executa din beton armat STAS 2448-73 prevăzute cu capace carosabile STAS 2308 -81, iar cele din incinte se pot executa din beton sau din polietilenă după caz.

Apele pluviale colectate prin sistemul centralizat propus vor fi evacuate din zona studiată în canalul de desecare / irigații din împrejurimi HCN 1385 prin guri de scurgere propuse.

În zonele de evacuare, se vor realiza protecții ale malurilor prin pereu din beton turnat monolit sau din piatra rostuită după caz funcție de specificațiile deținătorilor canalului.

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

Calitatea apelor evacuate în canalul HCN 1385 care străbate zona studiată în partea de sud conform planului de situație anexat va fi conform NTPA 001/2005.

B). Restituția apelor pluviale în sol prin puțuri absorbante:

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

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

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

Restituția apei pluviale în sol prin puțuri absorbante sau lagună de infiltrare se va face în urma unor studii hidrogeologice de specialitate astfel încât zonele învecinate să nu fie afectate.

NOTĂ DE CALCUL

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

$$Q_{zi \text{ med}} = 220,00 \text{ mc/zi} = 2,55 \text{ l/s}$$

$$Q_{zi \text{ max}} = 286,00 \text{ mc/zi} = 3,31 \text{ l/s}$$

$$Q_{o \text{ max}} = 35,75 \text{ mc/h} = 9,93 \text{ l/s}$$

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

$$Q_{zi \text{ med}} = 1,002 \times 1,15 \times 1,07 \times 220,00 = 271,25 \text{ mc/zi} = 3,14 \text{ l/s}$$

$$Q_{zi \text{ max}} = 1,002 \times 1,15 \times 1,07 \times 286,00 = 352,63 \text{ mc/zi} = 4,08 \text{ l/s}$$

$$Q_{o \text{ max}} = 44,08 \text{ mc/h} = 12,25 \text{ l/s}$$

Cerința totală de apă, asigurată individual pentru zona studiată:

$$Q_{zi \text{ med}} = 145,72 + 131,50 = 277,22 \text{ mc/zi} = 3,21 \text{ l/s}$$

$$Q_{zi \text{ max}} = 174,86 + 157,80 = 332,66 \text{ mc/zi} = 3,86 \text{ l/s}$$

Debit simulat la sursă preluat din rețea – în punctul de racord:

$$\text{Varianta A) } Q_{\text{sursa 1}} = 5,00 + 12,25 = 17,25 \text{ l/s}$$

$$\text{Varianta B) } Q_{\text{sursa 2}} = 1,74 + 12,25 = 13,99 \text{ l/s}$$

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 002/2005

$$QU_{zi \text{ med}} = K_c \times \frac{1}{1000} \left[\sum_{i=1}^m (N(i) \times q_{sp}(i)) \right] \quad (\text{mc/zi})$$

$$QU_{zi \text{ med}} = K_c \times \frac{1}{1000} \left[\sum_{i=1}^m (N(i) \times q_{sp}(i) \times K_{zi}) \right] \quad (\text{mc/zi})$$

$$QU_{o \text{ max}} = \frac{1}{24} \times K_o \times QU_{zi \text{ max}} \quad ; K_o = 3,00 \quad (\text{mc/h})$$

În urma calculului efectuate au rezultata următoarele debite de apă uzată menajeră

$$QU_{zi \text{ med}} = 1,07 \times 220 = 235,40 \text{ mc/zi} = 2,72 \text{ l/s}$$

$$QU_{zi \text{ max}} = 1,07 \times 286 = 306,02 \text{ mc/zi} = 3,54 \text{ l/s}$$

$$QU_{o \text{ max}} = 38,25 \text{ mc/h} = 10,63 \text{ l/s}$$

Ape meteorice

DEBIT DE APE METEORICE STABILITE CONFORM SR 1846-2/2007

- frecvența prevăzută pentru ploi 1/2;
- frecvența prevăzută pentru inundare 1/30

$$Q_{pl} = i \times m \times \left(\sum_{i=1}^n \emptyset_i \times S_i \right) \quad [\text{l/s}]$$

unde:

i - intensitatea ploii de calcul, i = 80 l/s,ha, la o durată a ploii de calcul de tc=30 min.

Si- suprafața receptoare: S1=26,74 ha construcții Ø1 = 0,90
 S2=9,72 ha spații verzi Ø2 = 0,05
 S3=13,15 ha zone carosabile Ø3 = 0,85

m - coeficient adimensional pentru tc < 40min., m = 0,8

Debitul apelor pluviale: **Q_{pl} = 2286,69 l/s**

DEBIT DE APE METEORICE ESTIMATE

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

Suprafețele de pe care se colectează apele de precipitații sunt:

- Construcții $S_1 = 267.412,38 \text{ mp}$;
- Platforme carosabile, pietonale $S_2 = 131.499,70 \text{ mp}$;

$$S_{\text{tot calc}} = 267.412,38 + 131.499,70 = 398.912,08 \text{ mp}$$

$$Q_{\text{pl calc}} = 398.912,08 \times 685 = \mathbf{273.254.774,80 \text{ l/an} = 273.254,78 \text{ mc/an} = 273,26 \text{ mii mc/an.}}$$

4.4.3. ALIMENTAREA CU ENERGIE TERMICĂ se va realiza prin intermediul sistemului de ventilație, a unor pompe de căldură electrice, amplasate în exteriorul clădirilor, circulația aerului făcându-se prin tubulaturi.

4.4.4. ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Pentru alimentarea cu energie electrică a noilor obiective propuse a se construi în zona studiată este necesară **amplasarea unor posturi de transformare 20/0,4 kV** în anvelopă și alimentarea acestora conform studiului de soluție ce va fi emis ulterior de compania de distribuție cu cablu subteran LES20kV.

Distribuția energiei electrice la consumatori se va realiza pe joasă tensiune cu cabluri subterane LES 0,4kV. În acest fel se da posibilitatea consumatorilor de a încheia contracte de furnizare individuale.

La stabilirea necesarului de putere prezumat pentru obiective s-a luat în considerare un consum mediu unitar de 0,11 kVA/mp util de construcție pentru servicii-comert și 0,16 kVA/mp pentru producție și depozitare, un coeficient de utilizare 0,8 și un coeficient de simultaneitate la nivel de post trafo 0,85 (conform 1RE-ITI-07).

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

- Post trafo PT1 : $12000 \text{ mp} \times 0,11 \text{ kVA/mp} \times 0,8 \times 0,85 = 900 \text{ kVA}$
- Post trafo PT2 : $11480 \text{ mp} \times 0,11 \text{ kVA/mp} \times 0,8 \times 0,85 = 860 \text{ kVA}$
- Post trafo PT3 : $10815 \text{ mp} \times 0,11 \text{ kVA/mp} \times 0,8 \times 0,85 = 810 \text{ kVA}$
- Post trafo PT4 : $11150 \text{ mp} \times 0,16 \text{ kVA/mp} \times 0,8 \times 0,85 = 1215 \text{ kVA}$
- Post trafo PT5 : $15560 \text{ mp} \times 0,16 \text{ kVA/mp} \times 0,8 \times 0,85 = 1695 \text{ kVA}$
- Post trafo PT6 : $11800 \text{ mp} \times 0,16 \text{ kVA/mp} \times 0,8 \times 0,85 = 1285 \text{ kVA}$
- Post trafo PT7 : $11912 \text{ mp} \times 0,16 \text{ kVA/mp} \times 0,8 \times 0,85 = 1295 \text{ kVA}$
- Post trafo PT8 : $8564 \text{ mp} \times 0,16 \text{ kVA/mp} \times 0,8 \times 0,85 = 932 \text{ kVA}$
- Post trafo PT9 : $6260 \text{ mp} \times 0,16 \text{ kVA/mp} \times 0,8 \times 0,85 = 680 \text{ kVA}$
- Post trafo PT10 : $10800 \text{ mp} \times 0,16 \text{ kVA/mp} \times 0,8 \times 0,85 = 1175 \text{ kVA}$
- Post trafo PT11 : $8100 \text{ mp} \times 0,16 \text{ kVA/mp} \times 0,8 \times 0,85 = 880 \text{ kVA}$
- Post trafo PT12 : $10046 \text{ mp} \times 0,16 \text{ kVA/mp} \times 0,8 \times 0,85 = 1090 \text{ kVA}$
- Post trafo PT13 : $12812 \text{ mp} \times 0,16 \text{ kVA/mp} \times 0,8 \times 0,85 = 1395 \text{ kVA}$
- Post trafo PT14 : $10800 \text{ mp} \times 0,16 \text{ kVA/mp} \times 0,8 \times 0,85 = 1175 \text{ kVA}$
- Post trafo PT15 : $10800 \text{ mp} \times 0,16 \text{ kVA/mp} \times 0,8 \times 0,85 = 1175 \text{ kVA}$
- Post trafo PT16 : $10800 \text{ mp} \times 0,16 \text{ kVA/mp} \times 0,8 \times 0,85 = 1175 \text{ kVA}$
- Post trafo PT17 : $8100 \text{ mp} \times 0,16 \text{ kVA/mp} \times 0,8 \times 0,85 = 880 \text{ kVA}$
- Post trafo PT18 : $10800 \text{ mp} \times 0,16 \text{ kVA/mp} \times 0,8 \times 0,85 = 1175 \text{ kVA}$
- Post trafo PT19 : $12200 \text{ mp} \times 0,16 \text{ kVA/mp} \times 0,8 \times 0,85 = 1330 \text{ kVA}$
- Post trafo PT20 : $8136 \text{ mp} \times 0,16 \text{ kVA/mp} \times 0,8 \times 0,85 = 885 \text{ kVA}$
- Post trafo PT21 : $8196 \text{ mp} \times 0,16 \text{ kVA/mp} \times 0,8 \times 0,85 = 890 \text{ kVA}$

TOTAL PUTERE PREZUMATA PT1-PT21 : $24072 \times 0,9$ (factor de simultaneitate la nivelul liniei de 20kV) = 21665 kVA.

Din posturile de transformare se vor mai alimenta si utilitatile comune ale platformei precum iluminatul stradal, eventuale statii de pompare ape meteorice si menajere precum si statii de pompare la incendiu SPI comune platformei (daca vor exista). Dupa caz, acestea din urma vor putea fi echipate si cu surse de alimentare de rezerva (grup electrogen).

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

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

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

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

4.4.5. GOSPODĂRIE COMUNALĂ

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

4.4.6. TRANSPORT ÎN COMUN, PARCAJE

Zona învecinată este deservită de rețeaua de transportul în comun, se propune conectarea terenului reglementat prin extinderea traseelor în teritoriu.

În incinta cu propuneri vor fi amenajate la sol parcaje pentru fiecare parcelă în parte, care să deservească funcțiunile propuse (subiect tratat in paragraful 4.3.5. Locuri de parcare).

4.4.7. PROTECȚIA MEDIULUI

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

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

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

Poluarea solului și apei nu este posibilă deoarece:

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

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

b) Prevenirea producerii riscurilor naturale

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

c) Epurarea / preepurarea apelor uzate

Pentru zona studiată se propune o rețea de canalizare menajeră cu nivel liber care va prelua apele uzate de pe fiecare parcelă în parte și le va evacua la cele două stații de pompare ape uzate menajere propuse SPM1 respectiv SPM2, care se vor amplasa în încinta zonei studiate conform planului de situație anexat.

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

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

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

d) Depozitarea controlată a deșeurilor

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

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

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

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

Nu există terenuri degradate în zona studiată.

f) Organizarea sistemelor de spații verzi

În funcție de destinația exactă a loturilor, aria totală a zonelor verzi amenajate este prevăzută de minim **88 416,36mp** (respectiv un procent de 17,82%) și maxim **97 218,60mp**, respectiv un procent de 19,59% din suprafața incintei reglementate.

g) Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate

Amplasamentul prezentului plan nu este situat în zonă cu potențial arheologic.

h) Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană

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

i) Valorificarea potențialului turistic și balnear – după caz

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

4.4.8. ÎNCADRAREA ÎN PREVEDERILE P.U.G.

Lărgirea intravilanului din nordul localității a fost realizată prin documentația aprobată prin HCLM Arad nr. 58/29.03.2005, terenul studiat fiind cuprins în **UTR 62**, subcategoria Md4, reprezentând "zone de dezvoltare cu funcțiuni mixte de servicii și industrie caracteristică zonelor industriale noi – situate în nord după centură e.t.c. "

4.4.9. CONDIȚII ȘI RESTRICȚII IMPUSE DE AVIZATORI:

Nr. Crt	AVIZ SOLICITAT	NR/DATE		
1.	AVIZ OPORTUNITATE	23	10.09.2018	
2.	Ag.PROTECȚIA MEDIULUI	1584	04.02.2019	propunerea nu necesită evaluare de mediu, se supune adoptării fără aviz de mediu
3.	SĂNĂTATEA POPULAȚIEI	1232	15.11.2018	proiectul este în concordanță cu legislația națională privind condițiile de igienă și sănătate publică;
4.	PSI	756/18	19.12.2018	aviz favorabil fază PUZ
5.	PROTECȚIE CIVILĂ	844/18	19.12.2018	aviz favorabil fază PUZ
6.	ANIF	222	31.10.2018	aviz favorabil cu impunerea unei zone de protecție de 2,5m față de partea superioară a taluzului canalului de desecare Gai 5
7.	POLITIE CIRCULATIE	207112	02.04.2018	aviz de principiu favorabil – fază PUZ
8.	DIRECȚIA TEHNICĂ PMA	79186/T6	13.11.2018	aviz de principiu favorabil – fază PUZ cu respectarea cerințelor conform C.U. și a studiului de fezabilitate
9.	M.A.I.	4285846	21.08.2017	aviz favorabil – fază PUZ
10.	S.R.I.	54060	02.08.2018	aviz favorabil – fază PUZ
11.	M.A.P.N.	DT /3934	25.07.2017	aviz favorabil – fază PUZ
12.	A. AERONAUTICA	32265/1741	13.12.2018	aviz favorabil – fază PUZ impunere înălțimea maximă a construcțiilor 20m;
13.	TRANSGAZ	3771	06.11.2018	aviz favorabil – fază PUZ
14.	TRANSELECTRICA	14769	12.12.2018	aviz de amplasament favorabil– fază PUZ
15.	ENEL ELECTRICA	241760959	12.11.2018	aviz favorabil cu condiția respectării zon. de protecție
16.	ADMIN. UTILITĂȚI ZONĂ	27	19.07.2018	aviz favorabil fără condiții
17.	COMISIA TEHNICĂ – E2	74652/A2	21.11.2018	aviz favorabil
18.	O.C.P.I.	269	26.02.2018	aviz favorabil - fără erori topologice
19.	Apele române	122	26.11.2018	aviz favorabil – cu recomandări referitoare la apa potabilă (extindere rețea de distribuție), apa pentru irigație și tehnologică, apa pentru stingerea incendiilor, apele uzate menajere, evacuarea apelor pluviale;
20.	Telekom	484	13.11.2018	aviz de principiu favorabil – fază PUZ
21.	S.T.S.	14614	16.11.2018	aviz favorabil
22.	Adeverință Serv. Date Urb	92020/A2	14.12.2018	se confirmă faptul ca terenul este intravilan
23.	DELGAZ	220	12.03.2018	aviz de principiu favorabil – fază PUZ
24.	COMP. DE APA ARAD	21045	06.11.2018	aviz de amplasament favorabil
25.	C.N.A.I.R.	40785	11.06.2018	aviz favorabil

4.4.10. SOLUȚII PROPUSE PENTRU ELIMINAREA SAU DIMINUAREA DISFUNȚIONALITĂȚILOR

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

4.5. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

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

Alături de terenurile cuprinse în extrasele C.F. nr. 347799, 347776, 347778, 347805, 347934, 347803, 347784, 347937, 347488, 348668 (proprietati deja cedate PMA Arad prin HCLM Arad nr. 35 / 29.01.2018 și HCLM Arad nr. 118/27.03.2018 în vederea configurării sistemului de circulație) se trasează și alte circulații, terenurile aferente urmând să fie cedate domeniului public în urma acestei documentații.

Nu se propun intervenții la dotările de interes public existente.

În urma trecerii circulațiilor și a spațiilor verzi în domeniul public se vor asigura toate utilitățile necesare pentru o corectă funcționare a construcțiilor din zonă, în condiții de siguranță atât pentru cetățeni, cât și din punctul de vedere al protecției mediului.

Nu se propun alte tipuri de obiective de utilitate publică.

4.6. PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ ȘI LA NIVELUL LOCALITĂȚII

La nivel de U.T.R., prin realizarea investiției se va asigura utilizarea eficientă a terenului studiat, conformitate cu documentația de extindere a Zona industrială Nord municipiul Arad aprobată prin HCLM Arad nr. 58/29.03.2005.

Din punct de vedere funcțional, se propune dezvoltarea unor destinații diverse, de la servicii și comerț la platforme industriale. Majoritatea parcelelor rezultate măsoară aproximativ 5000mp, fiind destinate acomodării unor mici afaceri comerciale / prestări de servicii/producție.

Localizarea terenului în proximitatea arterei Dn7 facilitează accesarea directă a loturilor rezultate, fără sa fie necesară parcurgerea orașului.

La nivel de localitate, realizarea acestei investiții va contribui la consolidarea Zonei Industriale Nord, fapt ce va genera noi locuri de muncă.

Din considerente funcționale propunerea este oportună, contribuind la o dezvoltare echilibrată a zonei (atât ca scară a parcelării, cât și prin aportul divers de funcțiuni).

4.7. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE CĂTRE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE CĂTRE AUTORITĂȚILE PUBLICE LOCALE

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de către investitorii privați:

Investiția va fi finanțată din fonduri private, acestea vor fi alocate pentru: cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico-economice, realizarea investiției propriu-zise, și cheltuieli de exploatare.

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de către autoritățile publice locale:

Având în vedere faptul că se propune cedarea către Domeniul Public Arad al tuturor terenurilor ce compun sistemul de circulație, inclusiv al celor două parcele de spațiu verde (cu dotări edilitare) , respectiv nr. 68 și nr. 78, amenajarea de accese carosabile la incintă și asigurarea utilităților prin racordarea la utilitățile edilitare aflate în zonă se va realiza de către noul proprietar, Primăria Municipiului Arad.

Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituti:

Accesarea loturilor propuse se va face exclusiv din girația existentă pe traseul Deva-Nădlac, respectiv Strada Ovidiu, în dreptul Străzii Câmpul Liniștii.

Terenul aferent drumurilor propuse a fost cedat Primăriei Arad prin HCLM Arad nr. 35 / 29.01.2018 și HCLM Arad nr. 118/27.03.2018, acesta se include zonei reglementate din cadrul acestei documentații.

5. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

5.1. Înscrierea în prevederile PUG

Din cele prezentate în capitolele precedente rezultă că propunerile făcute pentru acest P.U.Z. se încadrează în direcția generală de dezvoltare a zonei și respectă prevederile în vigoare.

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

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

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

Categoriile principale de intervenții propuse sunt următoarele:

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

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

Accesul carosabil la incintă și extinderea utilităților necesare se vor realiza din fonduri alocate de către beneficiarul terenurilor prevăzute pentru aceste amenajări, respectiv Primăria Municipiului Arad.

5.3.SCHIMBAREA REGIMULUI DE PROPRIETATE ȘI CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ

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

Zona de teren propusă pentru drumurile de acces se va constitui ca unitate separată și va fi cedată domeniului public.

5.3. Precizări ale elaboratorului P.U.Z.

În calitate de elaboratori ai documentației, considerăm că propunerea se înscrie în tendința și posibilitățile de dezvoltare ale zonei, respectiv municipiului, asigurând consolidarea Zonei de producție industrială NORD și a serviciilor caracteristice, conform prevederilor documentației aprobate prin HCLM Arad nr. 58/29.03.2005 (terenul se înscrie în **UTR 62**, subcategoria Md4, "zone de dezvoltare cu funcțiuni mixte de servicii și industrie caracteristică zonelor industriale noi – situate în nord după centură e.t.c. ").

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

Destinația propusă (servicii, comerț, industrie) se integrează în caracterul zonei, neavând un impact semnificativ asupra vecinătăților.

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

Investiția se va realiza parțial din fondurile alocate de beneficiar, parțial din fonduri alocate de Primăria Municipiului Arad.

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

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

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

aprobarea P.U.Z. prin HCLM;

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

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

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



FOAIE DE CAPĂT

DENUMIREA LUCRĂRII: PLAN URBANISTIC ZONAL și R.L.U.
afereant **ZONA SERVICII COMERȚ și INDUSTRIE**

AMPLASAMENT: Zona Industrială Nord, mun. Arad, Jud. Arad, ,
teren intravilan, pășune și ape stătătoare
conform C.F. nr. **344346, 338590, 338656, 347804, 349581,**
347777 Arad (proprietar LUCA Adrian), **349580** Arad (proprietar
S.C. RONDE BOSSE ART S.R.L.), **338770** (proprietate UAT
Arad), C.F. nr. **347799, 347776, 347778, 347805, 347934,**
347803, 347784, 347937, 347488, 348668 (proprietati donate
PMA Arad)

BENEFICIAR: **LUCA PETRU ADRIAN**

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



SUBPROIECTANT: S.C. L'ARHITECTURE D'AUJOURD'HUI S.R.L.
Arad, str.Corneliu Coposu, nr.24 C, et 6,
jud. Arad, tel.: 0357.430.030



NUMĂR PROIECT: 130/2018

DATA ELABORĂRII: octombrie 2018

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

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z. ZONĂ SERVICII, COMERT ȘI INDUSTRIE

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul R.L.U.

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

Acestea au fost stabilite prin planșa 03 Reglementări urbanistice – zonificare și 04A Regulamentul local de urbanism.

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

Legi și acte normative privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor;
Norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și siguranței în exploatare a acestora;
Reguli proprii domeniului urbanismului și a amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile de dezvoltare durabilă;
Configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor, etc.
Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor Planului Urbanistic General referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor în zona studiată, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism.
Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe terenul care face obiectul prezentului proiect.
Modificarea Regulamentului Local de urbanism se poate face numai în spiritul actualului regulament. Aprobarea unor modificări se poate face numai cu respectarea filierei de avizare-approbare pe care a urmat-o și documentația inițială. Eventualele derogări se vor propune de către Consiliul Local, după care se vor putea opera modificările respective la condițiile de amplasare, conformare și echipare a construcțiilor precum și la indicii de ocupare a terenului.

2. Baza legală elaborării R.L.U.

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000;

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate și cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.
Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții – necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

3. Domeniul de aplicare

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

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

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru incinta studiată care face parte din intravilanul municipiului Arad, zona situată la nord față de DN7, având destinația de teren agricol – pășune.

Prezentul Regulament instituie reguli referitoare la construire privind stabilirea categoriilor de folosință admise în incinta studiată (zonă servicii, comerț, logistică, industrie), realizarea acceselor și relațiile cu vecinătățile

Destinațiile propuse sunt în concordanță cu cele deja prezente în zonă.

Lărgirea intravilanului din nordul localității realizată prin documentația aprobată prin HCLM Arad nr. 58/29.03.2005 asigură necesarul de spații pentru acomodarea de noi unități economice / producție și amenajări logistice necesare. Funcțiunea predominantă în vecinătate este comerț, prestări servicii și industrie .

Zona studiată are suprafața de **845 000mp**, cuprinzând preponderent terenuri introduse în intravilan, cu funcțiunea de pășune. Tendința este de schimbare a destinației agricole cu funcțiuni mixte (servicii, comerț și producție industrială), conform documentației aprobate prin HCLM Arad nr. 58/29.03.2005 (UTR 62, subcategoria Md4).

Incinta reglementată are suprafața de **496.061,63 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la amenajare acces din DN7 care va asigura accesele la incinta studiată, și realizarea unor drumuri colectoare care vor traversa vecinătățile (V-E). Intervențiile din afara incintei se referă la racorduri la rețelele edilitare.

Incinta aferentă investiției are suprafața de **450.450,00mp**. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la: parcelarea terenului, realizarea de zone de servicii, comerț și logistică, cu regim maxim de înălțime P+3E, realizarea de alei pietonale, drumuri de incintă, platforme pentru parcare și amenajare spațiu verde.

Incinta va fi împărțită în două subzone funcționale– una pentru comerț și servicii și una pentru industrie. Se vor extinde rețelele edilitare existente în zonă pentru a deservi viitoarele construcții propuse.

Funcțiunea dominantă a zonei în prezent:

- Zonă servicii, comerț și industrie aferentă vecinătății incintei studiate;
- Stații distribuție carburanți, la sud de incintă;
- Zonă agricolă, la vest și nord de incintă (terenuri arabile în extravilan / intravilan)

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

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

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

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

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

3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

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

3.1. Orientarea față de punctele cardinale

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

3.2. Amplasarea față de drumurile publice

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

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

Utilizări permise

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

Utilizări permise cu condiții

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

Utilizări interzise

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

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

3.5. Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

3.7. Amplasarea față de aliniament

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

Conform planșa anexă – 03 Reglementări urbanistice, se deosebesc două zone funcționale diferite:

- Z1 – zonă industrie, logistică, regim maxim de înălțime P+3E (P+2 pentru subzona de birouri / administratie);
- Z2 – zonă comerț și servicii logistică, regim maxim de înălțime P+3E (zona apropiată de DN7);

Retragerile minime pentru zona Z1 sunt:

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

Retragerile minime pentru subzona Z2 sunt:

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

3.8. Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

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

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

- Propunerile de mobilare a parcelelor studiate respectă distanțele legale față de drumul național DN 7 Arad - Nădlac de 50,00 m, neafectându-se zona de siguranță a arterei existente.

Terenul pe care se află investiția este situat paralel cu drumul național DN 7, km 547+750 ÷ km 548+740, partea dreaptă. În zona studiată sunt amenajate două accese la drumul național DN 7 astfel:

-km 548+200 dr. acces aprobat conform autorizației CNADNR S.A. cu nr. 5321/12.07.2006, beneficiar HU-RO S.R.L.

-km 548+950 dr. acces aprobat în soluție comună conform autorizației CNADNR S.A. cu nr. 92/77183/29.11.2013, beneficiari OMV PETROM MARKETING S.R.L. și UTA S.A.

Accesul spre ZONELE cu destinația PRODUCȚIE INDUSTRIALĂ, DEPOZITARE, SERVICII și COMERȚ propuse pe terenurile studiate la faza PUZ se realizează din sensul giratoriu existent la intersecția dintre Strada Câmpul Liniștii și DN 7 la km 547+750 prin brațul amenajat pe partea dreaptă.

Soluția de racord este aprobată de C.N.A.I.R. prin avizul cu nr. de înregistrare nr. 40785 / 11.06.2018.

Drumurile de acces, de circulație în cadrul soluției propuse prin PUZ se vor realiza ca **străzi de categoria a III-a** cu lățimea părții carosabile de 7,00 m încadrate cu borduri montate denivelat.

Rețeaua stradală propusă se suprapune pe terenurile cu extrasele C.F. nr. 347799, 347776, 347778, 347805, 347934, 347803, 347784, 347937, 347488, 348668, **acestea fiind proprietăți cedate PMA Arad prin HCLM Arad nr. 35 / 29.01.2018 și HCLM Arad nr. 118/27.03.2018** (în suprafață totală de 31 458mp). În vederea completării sistemului de circulație se **trasează și alte drumuri, terenurile aferente urmând să fie cedate domeniului public în urma acestei documentații.**

În interiorul zonei studiate, în conformitate cu normele tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor (Ord. M.T. nr. 50/1998), se propune **o rețea de drumuri, având profile stradale de 14,00 m**, reprezentând parte carosabilă, trotuare pietonale și spații verzi.

Profilul transversal tip 14,00 m, însumând zona carosabilă cu lățimea de 7m – o bandă de circulație pe sens pentru străzile noi propuse prin PUZ, constă din următoarele:

-parte carosabila 2x3,50 m;

-zonă verde 2x2,00 m;

-trotuar pietonal 2x1,50 m.

Structura rutieră se va proiecta de tip "suplu" sau "semirigid", pentru trafic greu.

Structura rutieră se va proiecta cu o îmbrăcăminte modernă de tip "semirigid" sau "rigid", cu un sistem de colectare și evacuare a apelor de pe platformele, drumurile proiectate care să conducă apele pluviale spre canalizarea orașului.

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

Pentru **siguranța circulației** se prevede **realizarea unei semnalizări rutiere verticale**, cu montarea de indicatoare de circulație conform SR 1848-1, respectiv realizarea unei semnalizări orizontale conform SR 1848-7.

Colectarea apelor se va realiza printr-un sistem de canalizare pluvială racordat la canalizarea orașului.

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

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

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

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

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

Utilizări permise

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

Utilizări permise cu condiții

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

Utilizări interzise

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

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- Alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului

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

5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

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

Realizarea de rețele tehnico-edilitare

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

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

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

ALIMENTAREA CU APĂ:

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

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

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

Ca și sursă de apă potabilă pentru obiectivul studiat se pot lua în calcul actualmente, trei variante de alimentare cu apă posibile astfel:

-Conductă de aducțiune apă potabilă propusă de diametru minim Dn 200mm care să preia necesarul apă din rețeaua de distribuție existentă PE-ID, Dn 200mm de la intersecția dintre străzile Poetului, Câmpurilor, Tribunalul Corcheș și strada Ovidiu;

-Extinderea rețelei de distribuție existentă în zona străzii Livezilor intersecție cu strada Câmpul Liniștii din artera existentă în zonă PREMO Dn 600mm;

-Conductă de aducțiune apă potabilă propusă de diametru minim Dn 200mm care să preia necesarul apă din rețeaua de distribuție existentă PREMO Dn 800mm de la intersecția dintre străzile Arțarului cu strada 6 Vânători.

Funcție de situația juridică a terenurilor din zonă , de potențialul de dezvoltare a zonei de servicii, comerț , industrie propusă și de posibilitatea realizării extinderii rețelelor în zonă se va adopta o variantă de asigurare a necesarului de apă pentru zona studiată. Extinderile propuse pentru asigurarea necesarului de apă pentru zona studiată se vor realiza pe teren aparținând domeniului public și cu respectarea condițiilor impuse de avizele de amplasament aferente la execuția lucrărilor.

Rețeaua de distribuție a apei potabile către consumatorii din incinta zonei studiate se va realiza din polietilenă de înaltă densitate, va fi montată subteran în zona verde aferentă străzilor comune care asigură accesul pe fiecare incintă în parte, conform planului de situație anexat și va avea diametrul minim Dn 150mm.

Rețelele de distribuție propuse vor fi dimensionate corespunzător din punct de vedere hidraulic și al încărcărilor statice la care vor fi supuse. Se vor realiza cămine de vane de sectorizare din beton armat, echipate corespunzător (vane de sectorizare, vane de golire, robineti de aerisire) care se vor monta de regula la intersecții de străzi. Lungimea maximă a tronsoanelor între două cămine de vane va fi de maxim 500m lungime.

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

Căminele de apometru vor fi dispuse de preferință în zona frontului stradal la limita fiecărei parcele în parte.

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

Întreținerea spațiilor verzi și a platformelor carosabile individuale din incintele fiecărei parcele în parte se va face prin foraje 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.

STINGERE INCENDIU:

Pentru stingerea incendiului din zona studiată se vor lua în considerare două variante posibil realizabile:

-De la rețeaua de distribuție apă propusă, care va fi echipată a cu hidranți de incendiu stradali Dn 100mm care se vor amplasa la o distanță de maxim 100m unul față de celălalt. Aceștai vor asigura un debit de incendiu de $Q_{ie} = 5,00$ l/s la un timp teoretic de funcționare de 3 ore conform P118/2013.

-Cu rețea de incendiu stradală și gospodărie de incendiu subterană care va asigura debiul și presiune de stingere din exterior a incendiului pentru zona studiată respectiv pentru fiecare parcelă în parte.

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

Rețeaua de incendiu propusă se va realiza din conducte subterane de diametru minim PE-ID DN 150 mm montate în zona verde, pe străzile comune din zonă asemănător rețelei de distribuție și alăturat acesteia conform planului de situație anexat.

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

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

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

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

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

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

CANALIZAREA MENAJERĂ / PLUVIALĂ

Apele uzate menajere

Pentru zona studiată se propune o rețea de canalizare menajeră cu nivel liber care va prelua apele uzate de pe fiecare parcelă în parte și le va evacua la cele două stații de pompare ape uzate menajere propuse SPM1 respectiv SPM2, care se vor amplasa în incinta zonei studiate conform planului de situație anexat.

Rețeaua de canalizare menajeră din incinta zonei studiate se va amplasa conform planului de situație propus, pe străzile care vor fi cedate ulterior domeniului public, iar cele două stații de pompare se vor amplasa pe teren care va aparține tot domeniului public. Rețelele de canalizare menajeră de incintă propuse se vor realiza din conducte din PVC Dn 250-300mm montate subteran la pante scurgere care să asigure viteză minimă de autocurățire de 0,7 m/s.

În zona carosabilă căminele de vizitare se vor realiza din beton prefabricat carosabile conform STAS 2448-73 prevăzute cu capace carosabile STAS 2308 -81 și amplasate la o distanță de maxim 60 m unul față de celălalt.

Racordul incintelor individuale care compun zona studiată la rețeaua de colectare ape uzate menajere stradală se va realiza pentru fiecare incintă în parte, iar apele evacuate se vor încadra în limita de încărcare cu poluanți conform NTPA 002/2005. În cazul în care vor exista operatori economici în zona studiată care în urma unor procese tehnologice produc ape uzate care depășesc gradul de încărcare cu poluanți conform NTPA 002/2005, se vor realiza stații de preepurare individuale adecvate unde va fi cazul.

Cele două stații de pompare propuse vor fi de tip cheson din beton armat prevăzute cu grătare pentru degrosizare, iar în cazul stației de pompare SPM1 se va realiza după caz bazin de stocare temporară a apelor uzate menajere în situația în care se impun restricții de debit la evacuare la canalizarea menajeră municipală. Evacuarea apelor uzate menajere colectate de pe vatra incintei studiate vor fi evacuate prin pompare în rețeaua de canalizare menajeră municipală existentă în zonă mai exact în colectorul stradal existent pe strada 6 Vânători, PVC Dn 300mm.

Conductele de refulare propuse de la cele două stații de pompare SPM1 și SPM2 se vor realiza din polietilenă de înaltă densitate de diametru minim Dn 150mm, montate subteran conform planului de situație anexat. Evacuarea apelor uzate menajere pompate în canalizarea menajeră municipală se va realiza în baza soluției tehnice emisă de operatorul local Compania de Apă Arad SA cu respectare debitul și calității apei pomate. Apele pompate se vor încadra în limitele de încărcare cu poluanți conform NTPA 002/2005.

Apele pluviale

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

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

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

A).Sistem centralizat de colectare și evacuare ape pluviale:

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

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

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

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

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

Căminele de racord pentru gurile de scurgere și pentru burlanele de la clădiri după caz se vor monta favorabil executării racordurilor la distanțe de cel mult 60m unul față de celălalt atât în incinte cât și pe străzile din zona studiată. Căminele stradale propuse se vor executa din beton armat STAS 2448-73 prevăzute cu capace carosabile STAS 2308 -81, iar cele din incinte se pot executa din beton sau din polietilenă după caz.

Apele pluviale colectate prin sistemul centralizat propus vor fi evacuate din zona studiată în canalul de desecare / irigații din împrejurimi HCN 1385 prin guri de scurgere propuse.

În zonele de evacuare, se vor realiza protecții ale malurilor prin pereu din beton turnat monolit sau din piatra rostuită după caz funcție de specificațiile deținătorilor canalului.

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

Calitatea apelor evacuate în canalul HCN 1385 care străbate zona studiată în partea de sud conform planului de situație anexat va fi conform NTPA 001/2005.

B). Restituția apelor pluviale în sol prin puțuri absorbante:

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

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

sistem de tratare a apelor colectate de pe zonele carosabile respectiv de pe clădirile de producție după caz astfel încât apele tratate să corespundă calitativ pentru a putea fi infiltrate în sol ;

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

stație de pompare ape pluviale după caz;

puțuri absorbante pentru restituția apei în sol sau lagună de infiltrare cu stocare temporară a pluvialului.

Restituția apei pluviale în sol prin puțuri absorbante sau lagună de infiltrare se va face în urma unor studii hidrogeologice de specialitate astfel încât zonele învecinate să nu fie afectate.

ALIMENTAREA CU ENERGIE TERMICĂ se va realiza prin intermediul sistemului de ventilație, a unor pompe de căldură electrice, amplasate în exteriorul clădirilor, circulația aerului făcându-se prin tubulaturi.

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Pentru alimentarea cu energie electrică a noilor obiective propuse a se construi în zona studiată este necesară amplasarea unor posturi de transformare 20/0,4 kV în anvelopă și alimentarea acestora conform studiului de soluție ce va fi emis ulterior de compania de distribuție cu cablu subteran LES20kV.

Distribuția energiei electrice la consumatori se va realiza pe joasă tensiune cu cabluri subterane LES 0,4kV. În acest fel se da posibilitatea consumatorilor de a încheia contracte de furnizare individuale.

La stabilirea necesarului de putere prezumat pentru obiective s-a luat în considerare un consum mediu unitar de 0,11 kVA/mp util de construcție pentru servicii-comert și 0,16 kVA/mp pentru producție și depozitare, un coeficient de utilizare 0,8 și un coeficient de simultaneitate la nivel de post trafo 0,85 (conform 1RE-ITI-07).

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

Post trafo PT1 : $12000\text{mp} \times 0,11\text{kVA/mp} \times 0,8 \times 0,85 = 900 \text{ kVA}$
 Post trafo PT2 : $11480\text{mp} \times 0,11\text{kVA/mp} \times 0,8 \times 0,85 = 860 \text{ kVA}$
 Post trafo PT3 : $10815\text{mp} \times 0,11\text{kVA/mp} \times 0,8 \times 0,85 = 810 \text{ kVA}$
 Post trafo PT4 : $11150\text{mp} \times 0,16\text{kVA/mp} \times 0,8 \times 0,85 = 1215 \text{ kVA}$
 Post trafo PT5 : $15560\text{mp} \times 0,16\text{kVA/mp} \times 0,8 \times 0,85 = 1695 \text{ kVA}$
 Post trafo PT6 : $11800\text{mp} \times 0,16\text{kVA/mp} \times 0,8 \times 0,85 = 1285 \text{ kVA}$
 Post trafo PT7 : $11912\text{mp} \times 0,16\text{kVA/mp} \times 0,8 \times 0,85 = 1295 \text{ kVA}$
 Post trafo PT8 : $8564\text{mp} \times 0,16\text{kVA/mp} \times 0,8 \times 0,85 = 932 \text{ kVA}$
 Post trafo PT9 : $6260\text{mp} \times 0,16\text{kVA/mp} \times 0,8 \times 0,85 = 680 \text{ kVA}$
 Post trafo PT10 : $10800\text{mp} \times 0,16\text{kVA/mp} \times 0,8 \times 0,85 = 1175 \text{ kVA}$
 Post trafo PT11 : $8100\text{mp} \times 0,16\text{kVA/mp} \times 0,8 \times 0,85 = 880 \text{ kVA}$
 Post trafo PT12 : $10046\text{mp} \times 0,16\text{kVA/mp} \times 0,8 \times 0,85 = 1090 \text{ kVA}$
 Post trafo PT13 : $12812\text{mp} \times 0,16\text{kVA/mp} \times 0,8 \times 0,85 = 1395 \text{ kVA}$
 Post trafo PT14 : $10800\text{mp} \times 0,16\text{kVA/mp} \times 0,8 \times 0,85 = 1175 \text{ kVA}$
 Post trafo PT15 : $10800\text{mp} \times 0,16\text{kVA/mp} \times 0,8 \times 0,85 = 1175 \text{ kVA}$
 Post trafo PT16 : $10800\text{mp} \times 0,16\text{kVA/mp} \times 0,8 \times 0,85 = 1175 \text{ kVA}$
 Post trafo PT17 : $8100\text{mp} \times 0,16\text{kVA/mp} \times 0,8 \times 0,85 = 880 \text{ kVA}$
 Post trafo PT18 : $10800\text{mp} \times 0,16\text{kVA/mp} \times 0,8 \times 0,85 = 1175 \text{ kVA}$
 Post trafo PT19 : $12200\text{mp} \times 0,16\text{kVA/mp} \times 0,8 \times 0,85 = 1330 \text{ kVA}$
 Post trafo PT20 : $8136\text{mp} \times 0,16\text{kVA/mp} \times 0,8 \times 0,85 = 885 \text{ kVA}$
 Post trafo PT21 : $8196\text{mp} \times 0,16\text{kVA/mp} \times 0,8 \times 0,85 = 890 \text{ kVA}$

TOTAL PUTERE PREZUMATA PT1-PT21 : $24072 \times 0,9$ (factor de simultaneitate la nivelul liniei de 20kV) = 21665 kVA.

Din posturile de transformare se vor mai alimenta si utilitatile comune ale platformei precum iluminatul stradal, eventuale statii de pompare ape meteorice si menajere precum si statii de pompare la incendiu SPI comune platformei (daca vor exista). Dupa caz, acestea din urma vor putea fi echipate si cu surse de alimentare de rezerva (grup electrogen).

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

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

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

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

GOSPODĂRIE COMUNALĂ

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

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

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

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

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

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

Parcelarea

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

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

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

Conform parcelării propuse vor rezulta un număr maxim de 81 loturi cu suprafețe variate.

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

Înălțimea construcțiilor

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

Regimul de înălțime:

Subzona Z1 – maxim P+3E ($H_{max} = 20,00m$)

Pentru subzona de birouri din cadrul loturilor cu funcțiune industrială înălțimea clădirilor nu va depăși 12m (P+ 2).

Subzona Z2 – maxim P+3E ($H_{max} = 20,00m$)

Regimul maxim de înălțime al construcțiilor propuse va fi în conformitate cu avizul A.A.C.R. 32265/1741 din data de 13.12.2018 obținut în cadrul etapei de avizare a documentației.

Conform acestuia, se impune respectarea înălțimii maxime de 126,76m (106,76 cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 20m înălțimea maximă a construcțiilor).

Stabilirea înălțimii construcțiilor va ține cont de :

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

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

Aspectul exterior al construcțiilor

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

Procentul de ocupare a terenului

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

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

- **Z1 – subzona ILo – zonă industrie / logistică P.O.T. maxim 60%, C.U.T. maxim 2,00**
 * subzona de birouri / administrativă P.O.T. maxim 30%, C.U.T. maxim 1,50

- **Z2 – subzona ISco – zonă comerț, servicii, P.O.T. maxim 60%, C.U.T. maxim 2,00**

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

Aria finală a zonei lotizate = 418 724,11 mp
Sconstruita la sol – maxim = 251 234,46 mp (P.O.T. maxim 60%)
Sconstruita desfășurată – maxim = 837 448,22 mp (C.U.T. maxim 2,00)

Sistematizare verticală

Zona nu prezintă diferențe de nivel semnificative. Sistematizarea terenului va urmări egalizarea cotei acestuia. Pe direcția est-vest, pe o lungime de aproximativ 700m, C.T.N. cota nivelmetrică a terenului variază între 106,30 și 107.70 NMN ,
 Se distinge o diferență de nivel de maxim 50cm pe direcția nord-sud, raportată la o lungime de 770 m (C.T.N. variază între cotele 107,10 și 105.60 NMN, nivelul coboară spre nord).
 C.T.S. preconizat este 106,76 N.M.N.

Regim de înălțime

Regimul de înălțime maxim propus este de P+3E, înălțimea maximă la cornișă 20m.

Pentru subzona de birouri / administrativă din cadrul loturilor cu funcțiune industrială înălțimea clădirilor nu va depăși 12m (P+2).

Regimul maxim de înălțime al construcțiilor propuse va fi în conformitate cu avizul A.A.C.R. obținut în cadrul etapei de avizare a documentației.

Conform acestuia, se impune respectarea înălțimii maxime de 126,76m (106,76 cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 20m înălțimea maximă a construcțiilor).

Locuri de parcare

În incinta obiectivelor propuse au fost calculate locurile de parcare necesare conform H.G. nr. 525/1996 pentru **construcțiile pentru comerț, servicii** și vor fi prevăzute după cum urmează:

- Un loc de parcare la 200,00mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400,00mp
- Un loc de parcare la 100,00 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400,00-600,00mp
- Un loc de parcare la 50,00mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600,00 – 2.000,00 mp
- Un loc de parcare la 40,00mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000mp

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

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

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

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

Spații verzi

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

BILANȚ SPAȚIU VERDE ÎN INCINTA REGLEMENTATĂ	PROPUNERE
Spațiu verde amenajat (20% lot propus) - INDUSTRIE	72 007,96mp 14,51%
Spațiu verde amenajat (5%...20%) - SERVICII / COMERT	2 934,22...11 736,46mp 0,59%...2,36%
Zonă verde amenajată - parcelele 68, 70 și 78	13 474,18mp 2,72%
TOTAL GENERAL ZONĂ REGLEMENTATĂ:	min 88 416,36mp min.17,82%
	max 97 218,60mp max.19,59%

Adițional **spațiului verde** din cadrul profilului stradal și cel rezultat din respectarea zonei de protecție a canalelor, se impune amenajarea de spațiu verde pe fiecare parcelă în parte, în funcție de destinația acesteia:

- 1. loturi industriale** - un minim obligatoriu fiind 20%.
- 2. parcelele 68, 70 și 78 – spațiu verde amenajat**
- 3. loturi pentru comerț, servicii** - un minim obligatoriu fiind 5%, maxim 20%; *Conf. ANEXA Nr. 6 la regulament :*

6.1. – Construcții administrative și financiar-bancare

6.1.1. – Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1–1.1.10

(**sedii administrative centrale, sedii de prefecturi, sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale, sedii de primării**) vor fi prevazute spații verzi cu rol decorativ, **minimum 15% din suprafața terenului.**

6.1.2. – Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11–1.1.13 și 1.2 (**sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc. sedii de birouri, construcții financiar-bancare**) vor fi prevazute spații verzi cu rol decorativ și de protecție, **minimum 10% din suprafața totală a terenului.**

6.1.3. – Conformarea și dimensionarea spațiilor verzi, a plantațiilor și a mobilierului urban vor fi aprobate prin planuri urbanistice

6.2. – Construcții comerciale

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevazute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare – **2–5% din suprafața totală a terenului.**

6.3. – Construcții de cult

Pentru construcțiile de cult vor fi prevazute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de protecție, dimensionate în funcție de amplasarea în localitate și de condițiile impuse prin regulamentul local de urbanism.

6.4. – **Construcții culturale** Pentru toate categoriile de construcții culturale vor fi prevazute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă, în funcție de capacitatea construcției **10–20% din suprafața totală a terenului.**

6.5. – Construcții de sanatate

6.5.1. – Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.1–1.7.8

(**Spital clinic universitar, spital general - județean, orășenesc, comunal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic, Spital de specialitate** : maternitate, pediatrie, contagioși, oncologie, urgenta, reumatologie, **clinici particulare, asistente de specialitate** : boli cronice, handicapați, **recuperări funcționale, centre psihiatrice , dispensar policlinic** [(gr. 1, 2, 3) 600, 1.200, 2.400 consultații/zi], **dispensar urban** (cu 2–4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, **casa de nasteri, dispensar rural** (cu 2–4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, farmacie, **alte unități (centre de recoltare sânge, medicina preventivă, stații de salvare, farmacii)** vor fi prevazute spații verzi și plantate în interiorul incintei, după cum urmează:

– **aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție;**

– **parc organizat cu o suprafață de 10–15 m²/bolnav.**

6.5.2. – Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.9–1.7.10 (**creșe și creșe speciale pentru copii** cu 1, 2 . . . , n grupe, **leagan de copii**) vor fi prevazute **spații verzi și plantate de 10–15 m²/copil.**

6.6. – Construcții și amenajări sportive

Pentru construcții și amenajări sportive vor fi prevazute spații verzi și plantate, **minimum 30% din suprafața totală a terenului.**

6.7. – Construcții de turism și agrement

Pentru construcții de turism și agrement vor fi prevazute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar **nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.**

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

Împrejurimi

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

- Împrejmuirile realizate pe limitele laterale și posterioare a clădirilor pot fi opace; înălțimea minimă va fi de 1,80m
 - Se recomandă ca împrejmuirile cu caracter temporar să fie realizate din materiale rezistente bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale și vopsite în culori distincte
- Toate tipurile de împrejmuiri pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Art. 1. Funcțiunea dominantă a zonei este de industrie, servicii și comerț

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

Art. 3. Funcțiuni admise :

Conform planșa anexă – 03A / 07Reglementări urbanistice / RLU, se propun cinci zone funcționale :

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

- **Z1–Zonă logistică, industrie** cuprinzând **parcelele 1-67**, regim maxim de înălțime **P +3E**

Subunități:

- **ILo - Zonă logistică, depozitare, industrie**, regim maxim de înălțime **P +3E**

Se permite amplasarea următoarelor funcțiuni:

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

A.I. Construcții destinate producției industriale de orice tip

- 1). construcții ce vor acomoda producție industrială, inclusiv stație preparare asphalt, stație preparare betoane;
- 2). construcții destinate activităților privind asigurarea transportului de pasageri și de marfuri, pe baza de grafic sau fara, precum și activitățile anexe, precum manipularea incarcaturii, depozitarea etc. inclusiv cele efectuate de terminale și parcuri, inchirierea echipamentului de transport cu conducator sau operator.
- 3). construcții destinate desfășurării activitatilor poștale și de curierat;
- 4). producție cu caracter nepoluant;
- 5). întreprinderi, ateliere de orice fel;
- 6). servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere;
- 7). service auto
- 8). cercetare aferentă zonei de producție nepoluantă;
- 9). cazare de serviciu, parte din ansamblul cu destinația de producție industrială nepoluantă;

A.II. Construcții pentru depozitare

- 1). construcții / antrepozite destinate stocării de mărfuri sau materiale nepoluante, a produselor alimentare și nealimentare, destinate comerțului en-gros și en-detail.

A.III. Construcții de agrement:

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

A.VI. Dotări ale incintelor propuse:

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

B. Utilizări permise cu condiții

Profil funcțional admis cu condiționări:

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

A. Interdicții temporare:

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

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

- 1) Construcții comerciale de tip hypermarket
- 2) Construcții de cultură: expoziții, săli de reuniune
- 3) Construcții exclusive destinate turismului: Hotel, Motel (fără a fi subordonate unui ansamblu cu funcțiune acceptată)
- 4) Construcții exclusiv administrative pentru sedii de birouri

C. Construcții cu funcțiuni interzise în zonă:

- 1) Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare;
- 2) Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice;
- 3) Funcțiuni de depozitare deșeuri, materiale refolosibile;
- 4) Platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- 5) depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- 6) Clădiri de locuit permanente, în afara celor de serviciu;
- 7) Activități industriale sau alte tipuri de activități cu caracter poluant care generează noxe, vibrații, poluare fonică, poluare olfactivă, fum;

Z2 – Zonă comerț și servicii

Subunități:

- ISco – Servicii / comerț, regim de înălțime maxim P+3E

Se permite amplasarea următoarelor funcțiuni:

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

A.I. Construcții ce acomodează următoarele funcțiuni:

- 1) comerț cu amănuntul al produselor alimentare și nealimentare, comerț en-gros de produse alimentare și nealimentare
- 2) alimentație publică – baruri, restaurante (inclusive tip fast-food, pizzeria, etc.), cofetării, vinoteci
- 3) servicii pentru produse artisanale (în domeniul activităților profesionale, tehnice: spații pentru ateliere – produse artisanale, și servicii profesionale în acest domeniu).
- 4) servicii și comerț specializat (activități dedicate, tehnice: zone expunere și comercializare produse (exemplu: autoturisme, instalații, utilaje, piese mecanice, electronice, sisteme, mobilier), reprezentanțe / showroom brand-uri consolidate, spații pentru ateliere – produse, și servicii profesionale).
- 5) servicii publice administrative si private, construcții administrative pentru sedii de birouri,
- 6) Construcții de cultură: expoziții, săli de reuniune/destinate evenimentelor publice si private;
- 7) Construcții de turism: Hotel 3 stele, Motel 1-3 stele

A.II. Construcții de agrement:

- 1). Locuri de joacă
- 2). Amenajări dedicate activităților sportive
- 3). Construcții provizorii și dotări ale zonelor verzi amenajate

A.III. Dotări ale incintelor propuse:

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

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

- 1) Destinații de tip industrial nepoluant
- 2) Construcții cu funcțiuni amintite mai sus, care nu se integrează în parametrii urbanistici propusi prin aceasta documentatie (POT =60%, CUT=2, regim de inaltime P+3, inaltimea maxima a constructiei 20m)
- 3) Construcții comerciale de tip hypermarket cu depășirea coeficienților aprobați

C. Construcții cu funcțiuni interzise în zonă:

- 1) Servicii de tip industrial, producție poluantă (industrie de produse pentru construcții, produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare).
- 2) Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare
- 3) Funcțiuni de depozitare deșeuri.
- 4) Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice
- 5) Sunt interzise toate funcțiunile descrise în art. nr. 11 din cadrul OMS. nr. 119 / 2014

Z3 - SP – Zone verzi amenajate – respectiv parcelele 68, 70, 78, arie totală 13 474,18mp;
- este permisă realizarea amenajărilor neconstructive – în scopuri de agrement, a terenurilor și echipamentelor destinate activităților sportive, a dotărilor și mobilierului urban, a unor construcții provizorii (de tipul copertinelor, chioșc media, pavilion) acomodând funcțiuni subordonate și în acord cu cea principală.

Z4 -Ape stătătoare – nu se propun modificări în zona acestei parcele;

Z5 -Cc–Căi de comunicație carosabilă propusă, drumuri colectoare, prospect 14m;

- Trama stradala formata din drumuri interioare cu zonele aferente: trotuare, zone verzi si plantatii de aliniament, de protecție.
- este permisă realizarea amenajărilor neconstructive care țin de sistemul de circulație propus (platforme circulație și parcaje, signalistică, semnalizare rutieră, copertine și dotări provizorii);

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

- **Pred** – zona de protecție linii electrice aeriene;

- **Cp – Căi de comunicație carosabilă din domeniul public (acces din DN7)**

- **Cc– Căi de comunicație carosabilă ,drumuri colectoare, prospect 14**

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

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

- **P – Platforme și parcaje amenajate la sol**

- **SP – Zone verzi amenajate**

- **SP1 – Zone verzi de aliniament**

Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Art. 4. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Orientarea față de punctele cardinale:

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

Amplasarea față de drumurile publice:

Autorizarea execuției construcțiilor este permisă cu respectarea zonelor de protecție.

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

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

Amplasarea față de aliniament:

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

- Față de aliniamentul nou propus se va realiza o retragere de 10,00m

- Este admisă edificarea pe retragerea față de aliniamentul stradal de 10,00m, cât timp construcția ia forma și destinația unei copertine / cabine poartă.

-Pentru parcelele propuse se vor respecta retrageri de minim 6,00m față de limitele de proprietate posterioară si 3m față de limitele laterale, dar nu mai puțin de H/2;

-Parcelele de colț pot avea retrageri inegale de 10m și 6m, cu respectarea caracterului predominant al frontului stradal în care se integrează.

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

Amplasarea în interiorul parcelei:

Se vor respecta următoarele condiții de amplasare:

- Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri
 - Distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00 m
 - Accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri înalte sau aglomerate), precum și accesul autospecialelor de intervenție la intrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto);
 - În cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la o doua fațadă nu e posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,50 m lățime și 1,90 m înălțime (în cazul curților interioare);
 - Se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare, din avizele anexate
- „Mobilarea finală a loturilor propuse se va realiza conform prevederilor prezentului PUZ și RLU, în funcție de destinația construcțiilor admise pentru autorizare directă, și se va concretiza la faza de autorizație de construire.

Art. 5. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile și pietonale:

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

Drumurile interioare, precum și drumurile de traversare a parcelei inițiale propuse prin prezentul P.U.Z., vor avea un profil stradal de minim 14,00m, cu două benzi de circulație cu lățime părții carosabile de 7,00 m, încadrate de borduri denivelate din beton, zone verzi cu lățimea de 2,00 m și trotuare pietonale cu lățimea de 1,50 m (conform cap.4/pg.5)

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

Subiectul este tratat în cadrul capitolului 5.

Art. 7 Zonificare funcțională

Se propune divizarea terenului în 81 unități, cu suprafețe ce variază între 2000mp și 15858mp acomodând diverse destinații : comerț, servicii, mici antreprize și birouri, reprezentanțe auto, spații de showroom, producție industrială nepoluantă.

Zonificarea loturilor va cuprinde amenajările aferente:

- a. Construcții noi cu respectarea unui P.O.T. maxim de 60% ,C.U.T.maxim 2,00.
- b. Împrejmuire perimetrală
- c. Mijloace de publicitate iluminate și neiluminate; iluminat arhitectural
- d. Sistematizarea verticală a terenului
- e. Platformă carosabilă cu locuri de parcare
- f. Drumuri de incintă și accesul autospecialelor de intervenție 6m
- g. Amenajarea accesului
- h. Alei pietonale
- i. Amenajarea spațiilor verzi și plantate în proporție de minim 20% pentru zona industrială și între 5% și 20% pentru zona cu destinație servicii și comerț
- j. Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă
- k. Platforme gospodărești și amenajări tehnico-edilitare
- l. Devierea canalului într-o poziție tangenta tramei de circulații dezmembrată

Din punct de vedere funcțional, lotizarea este structurată în cinci zone :

1. ZONA cu destinația PRODUCȚIE INDUSTRIALĂ

- ocupă preponderent terenul studiat, situată la nord;
- este divizată în 67 parcele individuale (1...67), cu suprafețe variate;
- din punct de vedere funcțional sunt permise construcții destinate producției industriale de orice tip și cele utilizate pentru depozitare / logistică (construcții ce vor acomoda producție industrială, inclusiv stație preparare asfalt, stație preparare betoane și construcții / antrepozite destinate stocării de mărfuri sau materiale).

2. ZONA cu destinația COMERȚ, SERVICII

- este rezolvată grupat în sudul-vestul terenului;
- este ușor accesibilă din direcție Dn7, cu o bună vizibilitate;

- este permisă acomodarea următoarelor funcțiuni: comerț cu amănuntul și en-gros al produselor alimentare și nealimentare, alimentație publică – baruri, restaurante (inclusive tip fast-food, pizzeria, etc.), cofetării, vinoteci, servicii pentru produse artisanale (în domeniul activităților profesionale, tehnice: spații pentru ateliere – produse artisanale și servicii profesionale), servicii și comerț specializat;

3. ZONA cu destinația SPAȚIU VERDE AMENAJAT

- este definită de traseul canalului principal și trama de circulații deja dezmembrată;
- este alcătuită din trei parcele izolate, care vor acomoda diverse amenajări neconstructive, platforme și circulații pietonale, copertine și locuri de stat, mobilier urban;
- având în vedere poziția centrală și proximitatea față de Dn7, parcela nr. **68** va acomoda o stație de transport în comun, preluând fluxul pietonal generat de dezvoltare (poziția centrală raportată la întreg ansamblul facilitează descărcarea pietonală)
- parcela nr. **78** va acomoda dotări edilitare;
- parcela nr. **70** se va amenaja ca parc, speculând poziția tangentă la un segment al canalului;

4. ZONA cu destinația existentă APE STĂTĂTOARE

- funcțiunea parcelei cu nr. CF 338770 este existentă și nu va fi afectată de modificări.

5. ZONA FUNCȚIONALĂ cu destinația DRUMURI / CĂI DE COMUNICAȚIE

- rețeaua de circulație propusă se suprapune pe aria proprietăților cedate PMA Arad prin HCLM Arad nr. 35 / 29.01.2018
 Deservirea rutieră se realizează prin girația existentă pe artera DN7, aceasta fiind unicul nod de conexiune la Centura Arad.
- Aria carosabilului propus măsoară 32 606,20mp.

BILANȚ TERITORIAL ÎN INCINTA REGLEMENTATĂ					OBS.
ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUȘ		
	mp	%	mp	%	
Teren pășune în intravilan	481 908,00	97,15%	1 348,00	0,27%	afărent CF 347805 cedat PMA S = 1348 mp
Canale	12 799,60	2,58%	12 842,25	2,59%	surplus afărent canal deviat
Ape stătătoare Z4	1 318,00	0,26%	1 318,00	0,26%	afărent CF 338770
Drumuri de exploatare	36,03	0,007%	0,00	0,00%	afărent DE1596 - inclus în incinta asimilat drumurilor propuse
ZONA FUNCȚIONALĂ Z1 : ZONA PRODUCȚIE INDUSTRIALĂ					
Construcții (în proporție de max. 60% lot propus)	0,00	0%	216 023,89	43,56%	Total zona industrie: 360 039,81mp
Circulații carosabile / pietonale lot, platforme, parcaje	0,00	0%	72 007,96	14,51%	
Spațiu verde amenajat (20% lot propus)	0,00	0%	72 007,96	14,51%	
ZONA FUNCȚIONALĂ Z2 : ZONA SERVICII, COMERȚ					
Construcții (în proporție de max. 60% lot propus)	0,00	0%	35 210,58	7,10%	Total zona comerț / serv: 56 684,36mp
Circulații carosabile / pietonale lot, platforme, parcaje	0,00	0%	11 736,46	2,36%	
Spațiu verde amenajat (5%.....20% lot propus)	0,00	0%	max 11 736,46	2,36%	
ZONA FUNCȚIONALĂ Z3					
Zonă verde amenajată (parcelele propuse 68,70,78)	0,00	0%	13 474,18	2,72%	
ZONA FUNCȚIONALĂ Z5 - DRUMURI / CĂI DE COMUNICAȚIE					
Drumuri propuse - carosabil auto	0,00	0%	32 606,20	6,57%	
Spațiu verde de aliniament	0,00	0%	7 058,92	1,42%	
Circulații pietonale	0,00	0%	8 803,50	1,77%	
TOTAL GENERAL ZONĂ REGLEMENTATĂ:	496 061,63	100%	496 061,63	100,00%	

4 8724,11mp

	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
	Pasune in intravilan	496.061,63	100,00	-	-
1	PARCELA 1			8,000.00 m²	1,61
	Constructii			4.800,00	60,00
	Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-		1.600,00	20,00
	Zone verzi			1.600,00	20,00
2	PARCELA 2			6,000.00 m²	1,21
	Constructii			3.600,00	60,00
	Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-		1.200,00	20,00
	Zone verzi	-		1.200,00	20,00
3	PARCELA 3			6,000.00 m²	1,21
	Constructii			3.600,00	60,00
	Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-		1.200,00	20,00
	Zone verzi			1.200,00	20,00
4	PARCELA 4			7,000.00 m²	1,41
	Constructii			4.200,00	60,00
	Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-		1.400,00	20,00
	Zone verzi			1.400,00	20,00
5	PARCELA 5			11,989.30 m²	2,42
	Constructii			7.193,58	60,00
	Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-		2.397,86	20,00
	Zone verzi			2.397,86	20,00
6	PARCELA 6			8,495.50 m²	1,71
	Constructii			5.097,30	60,00
	Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-		1.699,10	20,00
	Zone verzi			1.699,10	20,00
7	PARCELA 7			7,207.09 m²	1,45
	Constructii			4.324,25	60,00
	Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-		1.441,42	20,00
	Zone verzi			1.441,42	20,00
8	PARCELA 8			4,952.08 m²	1,00
	Constructii			2.971,24	60,00
	Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-		990,41	20,00
	Zone verzi			990,41	20,00
9	PARCELA 9			4,946.43 m²	0,99
	Constructii			2.967,86	60,00
	Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-		989,28	20,00
	Zone verzi			989,28	20,00
10	PARCELA 10			4,940.49 m²	0,99
	Constructii			2.964,29	60,00
	Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-		988,10	20,00
	Zone verzi			988,10	20,00
11	PARCELA 11			4,934.34 m²	0,99
	Constructii			2.960,60	60,00
	Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-		986,87	20,00
	Zone verzi			986,87	20,00
12	PARCELA 12			4,927.99 m²	0,99
	Constructii			4.098,98	60,00
	Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-		985,60	20,00
	Zone verzi			985,60	20,00
13	PARCELA 13			4,921.44 m²	0,99
	Constructii			2.952,86	60,00
	Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-		984,29	20,00
	Zone verzi			984,29	20,00
14	PARCELA 14			4,914.64 m²	0,99
	Constructii			4.098,98	60,00
	Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-		1.366,32	20,00
	Zone verzi			1.366,32	20,00
15	PARCELA 15			2,225.12 m²	0,45
	Constructii			1.335,07	60,00
	Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-		445,02	20,00
	Zone verzi			445,02	20,00
16	PARCELA 16			2,000.00 m²	0,40
	Constructii			1.200,00	60,00
	Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-		400,00	20,00
	Zone verzi			400,00	20,00
17	PARCELA 17			2,500.00 m²	0,50
	Constructii			1.500,00	60,00
	Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-		500,00	20,00
	Zone verzi			500,00	20,00
18	PARCELA 18			2,500.00 m²	0,50
	Constructii			1.500,00	60,00
	Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-		500,00	20,00
	Zone verzi			500,00	20,00
19	PARCELA 19			5,000.16 m²	1,00
	Constructii			3.000,10	60,00
	Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-		1.000,03	20,00
	Zone verzi			1.000,03	20,00
20	PARCELA 20			5,000.00 m²	1,00
	Constructii			3.000,00	60,00
	Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-		1.000,00	20,00
	Zone verzi			1.000,00	20,00

21 PARCELA 21		5,000.00 m²	1,00
Constructii		3,000,00	60,00
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	1,000,00	20,00
Zone verzi		1,000,00	20,00
22 PARCELA 22		5,000.00 m²	1,00
Constructii		3,000,00	60,00
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	1,000,00	20,00
Zone verzi		1,000,00	20,00
23 PARCELA 23		5,000.00 m²	1,00
Constructii		3,000,00	60,00
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	1,000,00	20,00
Zone verzi		1,000,00	20,00
24 PARCELA 24		5,000.00 m²	1,00
Constructii		3,000,00	60,00
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	1,000,00	20,00
Zone verzi		1,000,00	20,00
25 PARCELA 25		5,000.00 m²	1,00
Constructii		3,000,00	60,00
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	1,000,00	20,00
Zone verzi		1,000,00	20,00
26 PARCELA 26		5,006.71 m²	1,01
Constructii		3,004,02	60,00
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	1,001,34	20,00
Zone verzi		1,001,34	20,00
27 PARCELA 27		4,993.29 m²	1,00
Constructii		2,995,97	60,00
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	998,65	20,00
Zone verzi		998,65	20,00
28 PARCELA 28		8 727.75 m²	1,76
Constructii		5,236,65	60,00
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	1,745,55	20,00
Zone verzi		1,745,55	20,00
29 PARCELA 29		15 858.71 m²	3,19
Constructii		9,515,22	60,00
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	3,171,74	20,00
Zone verzi		3,171,74	20,00
30 PARCELA 30		7 250.00 m²	1,46
Constructii		4,350,00	60,00
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	1,450,00	20,00
Zone verzi		1,450,00	20,00
31 PARCELA 31		7 308.30 m²	1,47
Constructii		4,384,98	60,00
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	1,461,66	20,00
Zone verzi		1,461,66	20,00
32 PARCELA 32		7 567.00 m²	1,52
Constructii		4,540,20	60,00
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	1,513,40	20,00
Zone verzi		1,513,40	20,00
33 PARCELA 33		7 500.00 m²	1,51
Constructii		4,500,00	60,00
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	1,500,00	20,00
Zone verzi		1,500,00	20,00
34 PARCELA 34		8 800.00 m²	1,77
Constructii		5,280,00	60,00
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	1,760,00	20,00
Zone verzi		1,760,00	20,00
35 PARCELA 35		8 800.00 m²	1,77
Constructii		5,280,00	60,00
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	1,760,00	20,00
Zone verzi		1,760,00	20,00
36 PARCELA 36		5 000.21 m²	1,00
Constructii		3,000,12	60,00
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	1,000,04	20,00
Zone verzi		1,000,04	20,00
37 PARCELA 37		2,500.00 m²	0,50
Constructii		1,500,00	60,00
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	500,00	20,00
Zone verzi		500,00	20,00
38 PARCELA 38		2,500.00 m²	0,50
Constructii		1,500,00	60,00
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	500,00	20,00
Zone verzi		500,00	20,00
39 PARCELA 39		5,000.00 m²	1,00
Constructii		3,000,00	60,00
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	1,000,00	20,00
Zone verzi		1,000,00	20,00
40 PARCELA 40		5,000.00 m²	1,00
Constructii		3,000,00	60,00
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	1,000,00	20,00
Zone verzi		1,000,00	20,00
41 PARCELA 41		5,000.00 m²	1,00
Constructii		3,000,00	60,00
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	1,000,00	20,00
Zone verzi		1,000,00	20,00

42 PARCELA 42		5,000.00 m²	1,00
Constructii		3.000,00	60,00
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	1.000,00	20,00
Zone verzi		1.000,00	20,00
43 PARCELA 43		5,000.00 m²	1,00
Constructii		3.000,00	60,00
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	1.000,00	20,00
Zone verzi		1.000,00	20,00
44 PARCELA 44		4,604.54 m²	0,93
Constructii		2.762,72	60,00
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	920,90	20,00
Zone verzi		920,90	20,00
45 PARCELA 45		4 000.00 m²	0,80
Constructii		2.400,00	60,00
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	800,00	20,00
Zone verzi		800,00	20,00
46 PARCELA 46		2 527.68 m²	0,51
Constructii		1.516,60	60,00
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	505,53	20,00
Zone verzi		505,53	20,00
47 PARCELA 47		2 472.32 m²	0,49
Constructii		1.483,39	60,00
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	494,46	20,00
Zone verzi		494,46	20,00
48 PARCELA 48		5,000.00 m²	1,00
Constructii		3.000,00	60,00
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	1.000,00	20,00
Zone verzi		1.000,00	20,00
49 PARCELA 49		5,000.00 m²	1,00
Constructii		3.000,00	60,00
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	1.000,00	20,00
Zone verzi		1.000,00	20,00
50 PARCELA 50		3 302.71 m²	0,66
Constructii		1.981,62	60,00
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	660,54	20,00
Zone verzi		660,54	20,00
51 PARCELA 51		3 303.37 m²	0,66
Constructii		1.982,02	60,00
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	660,67	20,00
Zone verzi		660,67	20,00
52 PARCELA 52		5 017.41 m²	1,01
Constructii		3.010,44	60,00
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	1.003,48	20,00
Zone verzi		1.003,48	20,00
53 PARCELA 53		5,000.00 m²	1,00
Constructii		3.000,00	60,00
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	1.000,00	20,00
Zone verzi		1.000,00	20,00
54 PARCELA 54		5,000.00 m²	1,00
Constructii		3.000,00	60,00
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	1.000,00	20,00
Zone verzi		1.000,00	20,00
55 PARCELA 55		5,000.00 m²	1,00
Constructii		3.000,00	60,00
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	1.000,00	20,00
Zone verzi		1.000,00	20,00
56 PARCELA 56		5,000.00 m²	1,00
Constructii		3.000,00	60,00
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	1.000,00	20,00
Zone verzi		1.000,00	20,00
57 PARCELA 57		2 500.26 m²	
Constructii		5.243,16	60,00
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	1.747,72	20,00
Zone verzi		1.747,72	20,00
58 PARCELA 58		2,500.00 m²	0,50
Constructii		1.500,00	60,00
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	500,00	20,00
Zone verzi		500,00	20,00
59 PARCELA 59		5,000.00 m²	1,00
Constructii		3.000,00	60,00
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	1.000,00	20,00
Zone verzi		1.000,00	20,00
60 PARCELA 60		5,000.00 m²	1,00

Constructii	-	3.000,00	60,00	(m ² si parcuri)
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	1.000,00	20,00	
Zone verzi	-	1.000,00	20,00	
61 PARCELA 61		2.500,00 m²	0,50	
Constructii	-	1.500,00	60,00	(m ² si parcuri)
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	500,00	20,00	
Zone verzi	-	500,00	20,00	
62 PARCELA 62		2.500,00 m²	0,50	
Constructii	-	1.500,00	60,00	(m ² si parcuri)
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	500,00	20,00	
Zone verzi	-	500,00	20,00	
63 PARCELA 63		5.000,00 m²	1,00	
Constructii	-	3.000,00	60,00	(m ² si parcuri)
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	1.000,00	20,00	
Zone verzi	-	1.000,00	20,00	
64 PARCELA 64		5.000,00 m²	1,00	
Constructii	-	3.000,00	60,00	(m ² si parcuri)
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	1.000,00	20,00	
Zone verzi	-	1.000,00	20,00	
65 PARCELA 65		5.000,00 m²	1,00	
Constructii	-	3.000,00	60,00	(m ² si parcuri)
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	1.000,00	20,00	
Zone verzi	-	1.000,00	20,00	
66 PARCELA 66		5.000,00 m²	1,00	
Constructii	-	3.000,00	60,00	(m ² si parcuri)
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	1.000,00	20,00	
Zone verzi	-	1.000,00	20,00	
67 PARCELA 67		5.000,00 m²	1,00	
Constructii	-	3.000,00	60,00	(m ² si parcuri)
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	1.000,00	20,00	
Zone verzi	-	1.000,00	20,00	
68 PARCELA 68		2 002,20 m²	0,40	
Constructii	-	0,00	0,00	(m ² si parcuri)
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	400,44	20,00	
Zone verzi	-	1.601,76	80,00	
69 PARCELA 69		10 028,62 m²	2,02	
Constructii	-	6.017,17	60,00	(m ² si parcuri)
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	2.005,72	20,00	
Zone verzi	-	2.005,72	20,00	
70 PARCELA 70		4 912,33 m²	0,98	
Constructii	-	0,00	0,00	(m ² si parcuri)
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	982,46	20,00	
Zone verzi	-	3.929,86	80,00	
71 PARCELA 71		5.000,00 m²	1,00	
Constructii	-	3.000,00	60,00	(m ² si parcuri)
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	1.000,00	20,00	
Zone verzi	-	1.000,00	20,00	
72 PARCELA 72		5.000,00 m²	1,00	
Constructii	-	3.000,00	60,00	(m ² si parcuri)
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	1.000,00	20,00	
Zone verzi	-	1.000,00	20,00	
73 PARCELA 73		5.000,00 m²	1,00	
Constructii	-	3.000,00	60,00	(m ² si parcuri)
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	1.000,00	20,00	
Zone verzi	-	1.000,00	20,00	
74 PARCELA 74		5.000,00 m²	1,00	
Constructii	-	3.000,00	60,00	(m ² si parcuri)
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	1.000,00	20,00	
Zone verzi	-	1.000,00	20,00	
75 PARCELA 75		5.000,00 m²	1,00	
Constructii	-	3.000,00	60,00	(m ² si parcuri)
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	1.000,00	20,00	
Zone verzi	-	1.000,00	20,00	
76 PARCELA 76		5.000,00 m²	1,00	
Constructii	-	3.000,00	60,00	(m ² si parcuri)
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	1.000,00	20,00	
Zone verzi	-	1.000,00	20,00	
77 PARCELA 77		5.000,00 m²	1,00	
Constructii	-	3.000,00	60,00	(m ² si parcuri)
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	1.000,00	20,00	
Zone verzi	-	1.000,00	20,00	
78 PARCELA 78		6 353,39 m²	1,28	
Constructii	-	0,00	0,00	(m ² si parcuri)
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	1.270,67	20,00	
Zone verzi	-	5.082,71	80,00	
79 PARCELA 79		6 200,00 m²	1,25	
Constructii	-	3.720,00	60,00	(m ² si parcuri)
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	1.240,00	20,00	
Zone verzi	-	1.240,00	20,00	
80 PARCELA 80		6 200,00 m²	1,25	
Constructii	-	3.720,00	60,00	(m ² si parcuri)
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	1.240,00	20,00	
Zone verzi	-	1.240,00	20,00	
81 PARCELA 81		6 255,68 m²	1,26	
Constructii	-	3.753,40	60,00	(m ² si parcuri)
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	1.251,13	20,00	
Zone verzi	-	1.251,13	20,00	
82 Drumuri (Carosabil,circulatii pietonale, z.v. de aliniament)	-	48 468,62	9,77	(m ² si parcuri)
83 Canale	-	12 842,25	2,59	
84 Ape stătătoare	-	1 318,00	0,26	
85 Teren pășune în intravilan	-	1 348,00	0,27	(m ² si parcuri)
TOTAL GENERAL	496.061,63	100,00	496.061,63	100,00

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Conform **PUZ – Zona Industrială NORD, municipiul ARAD – extindere**, aprobat prin HCLM Arad, nr. 58 / 29.03.2005, terenurile propuse pentru reglementare sunt situate în zona Z2, subzona S2A - cu funcțiune mixtă (industrie, prestări servicii, dotări comerciale, depozitare, cazare și parări) și subzona S2B (prestări servicii, turism, cazare).

În urma extinderii intravilanului din nordul localității a terenul studiat a fost cuprins în UTR 62, subcategoria Md4, reprezentând *"zone de dezvoltare cu funcțiuni mixte de servicii și industrie caracteristică zonelor industriale noi – situate în nord după centură e.t.c. "*

Soluția adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic incinta studiată în prezenta documentație, cu respectarea legislației în vigoare.

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

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

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

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



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

1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA LUCRĂRII: PLAN URBANISTIC ZONAL și R.L.U.
aferent **ZONA SERVICII COMERȚ și INDUSTRIE**

AMPLASAMENT: Zona Industrială Nord, mun. Arad, Jud. Arad, ,
teren intravilan, pășune și ape stătătoare
conform C.F. nr. **344346, 338590, 338656, 347804, 349581, 347777** Arad (proprietar LUCA Adrian), **349580** Arad (proprietar S.C. RONDE BOSSE ART S.R.L.), **338770** (proprietate UAT Arad), C.F. nr. **347799, 347776, 347778, 347805, 347934, 347803, 347784, 347937, 347488, 348668** (proprietati donate PMA Arad)

BENEFICIAR: **LUCA PETRU ADRIAN**

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

NUMĂR PROIECT: 130/2018

DATA ELABORĂRII: octombrie 2018

FAZA PROIECTARE: PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) – Etapa III.

COORDONARE
URBANISM : Arh. Gheorghe SECULICI

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

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

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

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

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- Respectarea și rezolvarea elementelor expuse în tema de proiectare
- Asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele solicitate prin tema de proiectare: zona cu funcțiuni mixte, servicii și comerț, logistică, depozitare.

Intervențiile prioritare sunt rezolvările echipării edilitare, precum și stabilirea noilor căi de comunicație în raport cu amenajările la infrastructura existentă.

- Amplasarea funcțiunilor în zonă s-a realizat prin divizarea terenului în cinci subzone :

1. ZONA cu destinația PRODUCȚIE INDUSTRIALĂ

- ocupă preponderent terenul studiat, situată la nord;
- este divizată în 67 parcele individuale (1...67), cu suprafețe variate;
- din punct de vedere funcțional sunt permise construcții destinate producției industriale de orice tip și cele utilizate pentru depozitare / logistică (construcții ce vor acomoda

producție industrială, inclusiv stație preparare asfalt, stație preparare betoane și construcții / antrepozite destinate stocării de mărfuri sau materiale).

2. ZONA cu destinația COMERȚ, SERVICII

- este rezolvată grupat în sudul-vestul terenului;
- este ușor accesibilă din direcție Dn7, cu o bună vizibilitate;
- este permisă acomodarea următoarelor funcțiuni: comerț cu amănuntul și en-gros al produselor alimentare și nealimentare, alimentație publică – baruri, restaurante (inclusive tip fast-food, pizzeria, etc.), cofetării, vinoteci, servicii pentru produse artisanale (în domeniul activităților profesionale, tehnice: spații pentru ateliere – produse artisanale și servicii profesionale), servicii și comerț specializat;

3. ZONA cu destinația SPAȚIU VERDE AMENAJAT

- este definită de traseul canalului principal și trama de circulații deja dezmembrată;
- este alcătuită din trei parcele izolate, care vor acomoda diverse amenajări neconstructive, platforme și circulații pietonale, copertine și locuri de stat, mobilier urban;
- având în vedere poziția centrală și proximitatea față de Dn7, parcela nr. **68** va acomoda o stație de transport în comun, preluând fluxul pietonal generat de dezvoltare (poziția centrală raportată la întreg ansamblul facilitează descărcarea pietonală)
- parcela nr. **78** va acomoda dotări edilitare;
- parcela nr. **70** se va amenaja ca parc, speculând poziția tangentă la un segment al canalului;

4. ZONA cu destinația existentă APE STĂTĂTOARE

- funcțiunea parcelei cu nr. CF 338770 este existentă și nu va fi afectată de modificări.

5. ZONA FUNCȚIONALĂ cu destinația DRUMURI / CĂI DE COMUNICAȚIE

- rețeaua de circulație propusă se suprapune pe aria proprietăților cedate PMA Arad prin HCLM Arad nr. 35 / 29.01.2018 și HCLM Arad nr. 118/27.03.2018;
Deservirea rutieră se realizează prin girația existentă pe artera DN7, aceasta fiind unicul nod de conexiune la Centura Arad.
- Aria carosabilului propus măsoară 32 606,20mp.

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

Etapizarea și finanțarea lucrărilor se găsește în tabelul următor:

LUCRARE	PERIOADĂ ESTIMATĂ EXECUȚIE	INVESTITOR/ FINANȚATOR
Parcelare	Aprilie 2019 – Iulie 2019	Luca Petru Adrian &co
DRUMURI ȘI REȚELE EDILITARE	Mai 2019 – Decembrie 2019	Luca Petru Adrian &co
Obținere Certificate de Urbanism	Ianuarie 2020	Luca Petru Adrian &co
Obținere Autorizații de Construcție	Iulie 2019	Luca Petru Adrian &co
Începere lucrări conform Autorizațiilor de Construcție pentru categoriile de lucrări necesare investiției	August 2019	Luca Petru Adrian &co
Încheiere lucrări conform Autorizațiilor de Construcție pentru rețelele de apă canal, electrice, drum	Noiembrie 2019	Luca Petru Adrian &co
Recepție lucrări drumuri, rețele edilitare și întabulare în Cartea Funciară	Decembrie 2019	Luca Petru Adrian &co

Branșamente la rețelele tehnico – edilitare din incintă	Cu începere din februarie 2020	Proprietarul parcelei care se branșează la rețea
Realizare acces pe parcelă dinspre drumul colector	Cu începere din februarie 2020	Proprietarul parcelei la care se realizează accesul
Construcții noi (industrie, servicii și comerț)		
Obținere Certificate de Urbanism	Februarie 2020	Proprietarul parcelei
Obținere Autorizații de Construcție	Iulie 2020	Proprietarul parcelei
Începere lucrări conform Autorizațiilor de Construcție pentru categoriile de lucrări necesare investiției	Iulie 2020	Proprietarul parcelei
Încheiere lucrări conform Autorizațiilor de Construcție pentru categoriile de lucrări necesare investiției	Iulie 2022	Proprietarul parcelei
Recepție lucrări construire și întabulare în Cartea Funciară	Cu începere din August 2020	Proprietarul parcelei

Beneficiar:

Luca Petru Adrian

Întocmit:

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



Urbanism:

Arh. Gheorghe SECULICI – R.U.R. DE

PUZ

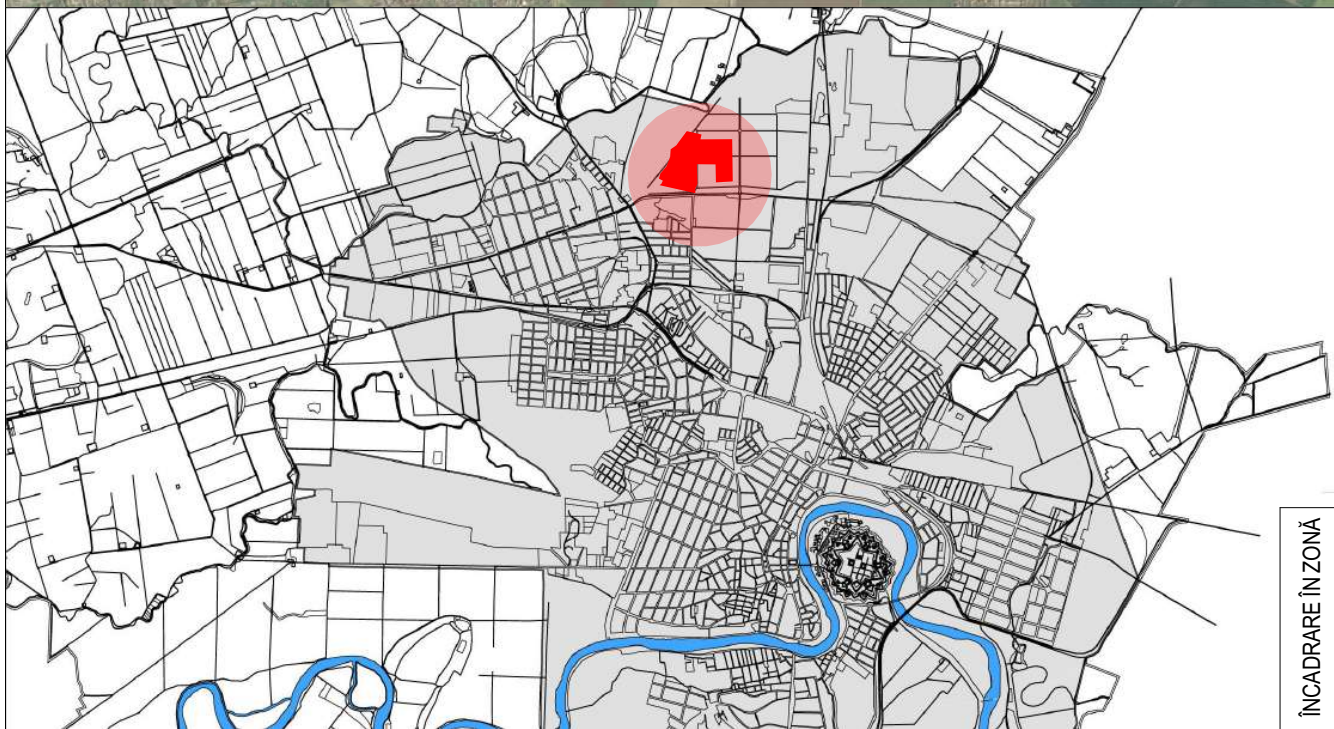
PLAN
URBANISTIC
ZONAL

P.U.Z., R.L.U. ZONA SERVICII, COMERȚ ȘI INDUSTRIE

1

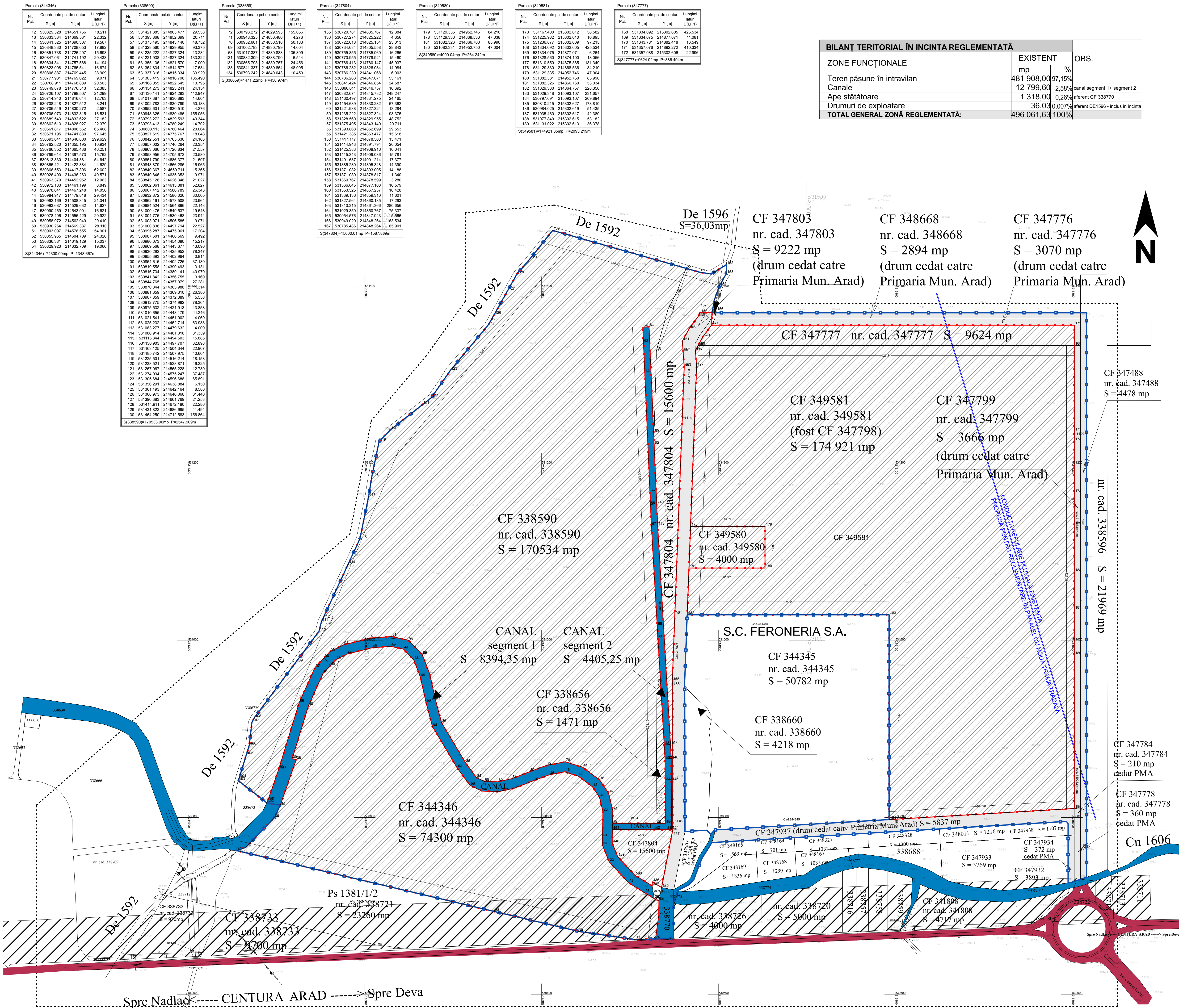
INCADRARE IN ZONA

ETAPA **3**



INCADRARE ÎN ZONĂ

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA R.U.R.: S.C. L'ARHITECTURE D'AUJOURD'HUI S.R.L. Arad, str. Corneliu Coposu, nr.24 C, et 6, jud. Arad tel.: 0357.430.030.				PROIECTANT GENERAL PLASIS S.C. PLASIS S.R.L. Timișoara, str. Tigrului, nr.50, jud. Timiș tel.: 0765/256.949, e-mail: plasism@gmail.ro		DENUMIRE BENEFICIAR: LUCA Petru-Adrian,		PR. NR.: 130/ 2018
						AMPLASAMENT: ARAD , INTRAVILAN, ZONA INDUSTRIALĂ NORD, DN7		
SPECIALIST RUR (DE)				SEMNATURA		DENUMIRE PROIECT: PUZ. ZONA SERVICII, COMERȚ ȘI INDUSTRIE		FAZA DE PROIECTARE: PUZ ETAPA III
PROIECTAT				arh. Raluca TOMESCU		DENUMIRE PLANSA: PLAN DE INCADRARE IN ZONA		PLANSA NR.: 01/ 07
DESENAT				arh. Raluca TOMESCU		Scara: sc. grafica feb. 2019 A4 210/297		



PUZ

PLAN URBANISTIC ZONAL

2

P.U.Z., R.L.U. ZONA SERVICII, COMERȚ ȘI INDUSTRIE

ETAPA 3

SITUATIE EXISTENTA

INCADRARE IN ZONA

LEGENDA:

LIMITA

----- LIMITA ZONĂ STUDIATĂ, S= 845 000mp

----- LIMITA INCINTA REGLEMENTATĂ, S= 496 061.63mp

----- LIMITA PROPRIETATE PROPUȘĂ PENTRU LOTIZARE, S=450.450mp

ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

PARCELE INVECINATE

ZONIFICARE EXISTENTĂ - PASUNE INTRAVILAN

ZONE DE PROTECȚIE / INTERDICȚIE

ZONA DE PROTECȚIE DN7- 50.00M DE LA IMBRACAMINTEA ASFALTICĂ CIRCULATII

DRUMURI NAȚIONALE

CIRCULAȚII PROPUSE IMOBILE CEDATE P. M. ARAD prin HCLM Arad nr. 35 / 29.01.2018

CANALE

REGIM JURIDIC IMOBILE PROPUSE PENTRU REGLEMENTARE

1. IMOBILELE PROPUSE PENTRU LOTIZARE

Nr. cadastral	S masurata a imobilului (mp)	Adresa
344346; 338590; 338656; 347804; 347777;	450 450	intravilan Arad.
349580 349581 proprietar LUCA Petru-Adrian		

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
344346	PS intravilan	74 300	proprietar LUCA Petru-Adrian
338590	PS intravilan	170 534	proprietar LUCA Petru-Adrian
338656	PS intravilan	1 471	proprietar LUCA Petru-Adrian
347804	PS intravilan	15 600	proprietar LUCA Petru-Adrian
349580	PS intravilan	4 000	proprietar S.C. RONDE BOSSE ART S.R.L.
349581	PS intravilan	174 921	proprietar LUCA Petru-Adrian
347777	PS intravilan	9624	proprietar LUCA Petru-Adrian
TOTAL		450 450	

2. IMOBILE - CANALE / APA STĂTĂTOARE HCN 1606/5 - proprietar U.A.T. ARAD

338770	ape stătătoare HCN 1606/5 extravilan	1 318	Imobil neimprejuit
--------	--------------------------------------	-------	--------------------

3. IMOBILE CEDATE P. M. ARAD prin HCLM Arad nr. 35 / 29.01.2018

347799	intravilan	3 666	Imobil neimprejuit
347776	intravilan	3 070	Imobil neimprejuit
347778	intravilan	360	Imobil neimprejuit
347805	intravilan	1 348	Imobil neimprejuit
347934	intravilan	372	Imobil neimprejuit
347803	intravilan	9 222	Imobil neimprejuit
347784	intravilan	211	Imobil neimprejuit
347937	intravilan	5 837	Imobil neimprejuit
347488	intravilan	4 478	Imobil neimprejuit
348668	intravilan	2 894	Imobil neimprejuit
TOTAL IMOBILE CEDATE		31 458	

4. CANALE

segment 1	extravilan	8 394,35	Imobil neimprejuit
segment 2	extravilan	4 405,25	Imobil neimprejuit

TOTAL ZONA CANAL 12 799,60

5. DRUMURI DE EXPLOATARE (fragment din DE1596 inclus în incintă)

DE1596	extravilan	36,03	Imobil neimprejuit
--------	------------	-------	--------------------

ARIE TOTALA IMOBILE PROPUSE PENTRU REGLEMENTARE = 496 061,63 mp

DENUMIRE BENEFICIAR:

LUCA Petru-Adrian,

PR. NR.:

130/ 2018

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA R.L.U.:

PROIECTANT GENERAL:

ARAD , INTRAVILAN, ZONA INDUSTRIALĂ NORD, DN7

DENUMIRE PROIECT:

PUZ, ZONA SERVICII, COMERȚ ȘI INDUSTRIE

PUZ ETAPA III

SPECIALIST R.L.U.:

SEMNATURA:

SCARA:

1:2000

PROIECTAT:

arh. Raluca TOMESCU

SEM. 2019

DENUMIRE PLANSA:

SITUAȚIE EXISTENTĂ

PLANSA NR.:

02/07

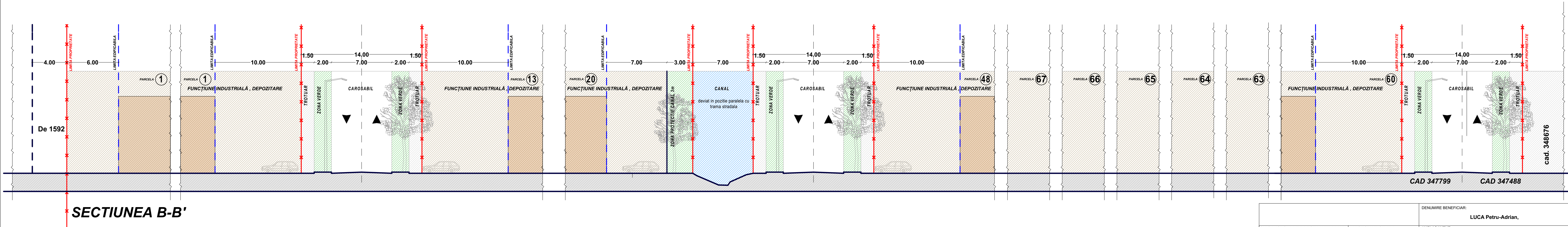
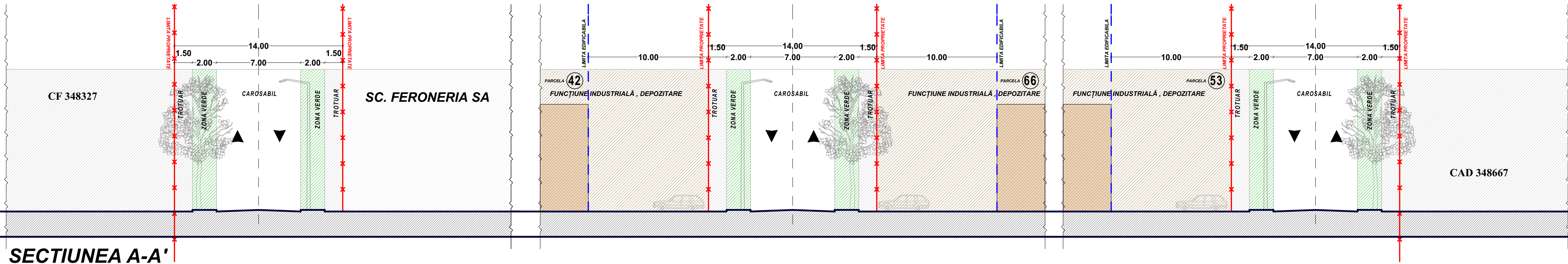
PUZ

PLAN
URBANISTIC
ZONAL

P.U.Z., R.L.U. ZONA SERVICII, COMERȚ ȘI INDUSTRIE

4 **REGLEMENTĂRI URBANISTICE - SECTIUNI**

ETAPA **3**



				DENUMIRE BENEFICIAR:		PR. NR.:
				LUCA Petru-Adrian,		130/ 2018
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA R.U.R.:		PROIECTANT GENERAL		AMPLASAMENT:		
S.C. L'ARCHITECTURE D'ALCOUROPOLIS S.R.L. Arad, str. Corneliu Coposu, nr.24 C. et 6, jud. Arad tel. 0257 430330		 S.C. PLASIS S.R.L. Timisoara, str. Tigrului, nr.50, jud. Timis tel. 0256256 880, e-mail: plasism@gmail.ro		ARAD , INTRAVILAN, ZONA CENTURA NORD		FAZA DE PROIECTARE:
SPECIFICATIE		NUME		SEMNATURA		
SPECIALIST RUR (DE)		arh. Gheorghe SECULICI		Scara: 1:200		PUZ. ZONA SERVICII, COMERȚ și INDUSTRIE PUZ ETAPA III
PROIECTAT		arh. Raluca TOMESCU		ian. 2019		
DESENAT		arh. Raluca TOMESCU		A4+ 297 / 900		
				DENUMIRE PLANSA:		PLANSA NR.:
				REGLEMENTĂRI URBANISTICE - SECTIUNI		04/07

Spre Nadlac <----- CENTURA ARAD -----> Spre Deva

CF 338656
nr. cad. 338656
S = 1471 mp

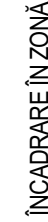


BILANȚ SPAȚIU VERDE ÎN INCINTA REGLEMENTATĂ		PROPUNERE	
Spațiu verde amenajat (20% lot propus) - INDUSTRIE	72 007,96mp	14,51%	
Spațiu verde amenajat (5%...20%) - SERVICII / COMERT	2 934,22...11 736,46mp	0,59%...2,36%	
Zonă verde amenajată - parcelele 68, 70 și 78	13 474,18mp	2,72%	
TOTAL GENERAL ZONĂ REGLEMENTATĂ:	min 88 416,36mp	min 17,82%	

ZONA FUNCȚIONALĂ Z1	ZONA FUNCȚIONALĂ Z2	ZONA FUNCȚIONALĂ Z3	ZONA Z4	ZONA Z5
INDUSTRIE, DEPOZITE	ZONA SERVICII, COMERȚ BOUTURI / SHOWROOM REPREZENTANȚA AUTO	ZONA VERDE AMENAJATĂ	APE STĂTĂTOARE	DRUMURI / CĂI DE COMUNICAȚIE
Parcela 1.....67 P.O.T. MAXIM max. 60% C.U.T. MAXIM max. 2,00m P+3E, H _{total} = 20,00m	Parcela 69.....81 P.O.T. MAXIM max. 60% C.U.T. MAXIM max. 2,00m P+3E, H _{ap} = 20,00m, H _{total} = 20,00m	Parcela 68,70,78 amenajări reconstrucțive: parcuri, terenuri sportive, copertine, mobilier urban, editare	nu se presupune modificări ale acestor parcelă	amenajări reconstructive: străzi, elemente de amenajare editare

TEREN AFERENT		EXISTENT		PROPUS
Pasune în intravilan		456,00 m ²	mp	mp
1. PARCELA 1.1	Construcții	8.000,00 m ²	1,83	
	Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	1.600,00	20,00	
	Zone verzi	1.600,00	20,00	
2. PARCELA 1.2	Construcții	1.500,00 m ²	1,00	
	Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	1.500,00	20,00	
	Zone verzi	1.500,00	20,00	
3. PARCELA 1.3	Construcții	1.500,00 m ²	1,00	
	Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	1.500,00	20,00	
	Zone verzi	1.500,00	20,00	
4. PARCELA 1.4	Construcții	1.500,00 m ²	1,00	
	Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	1.500,00	20,00	
	Zone verzi	1.500,00	20,00	
5. PARCELA 1.5	Construcții	1.500,00 m ²	1,00	
	Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	1.500,00	20,00	
	Zone verzi	1.500,00	20,00	
6. PARCELA 6	Construcții	2.387,86 m ²	1,23	
	Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	2.387,86	20,00	
	Zone verzi	2.387,86	20,00	
7. PARCELA 7	Construcții	1.699,10 m ²	1,45	
	Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	1.699,10	20,00	
	Zone verzi	1.699,10	20,00	
8. PARCELA 8	Construcții	2.597,24 m ²	1,90	
	Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	2.597,24	20,00	
	Zone verzi	2.597,24	20,00	
9. PARCELA 9	Construcții	2.861,48 m ²	1,00	
	Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	2.861,48	20,00	
	Zone verzi	2.861,48	20,00	
10. PARCELA 10	Construcții	2.854,26 m ²	0,88	
	Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	2.854,26	20,00	
	Zone verzi	2.854,26	20,00	
11. PARCELA 11	Construcții	888,10 m ²	0,88	
	Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	888,10	20,00	
	Zone verzi	888,10	20,00	
12. PARCELA 12	Construcții	888,10 m ²	0,88	
	Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	888,10	20,00	
	Zone verzi	888,10	20,00	
13. PARCELA 13	Construcții	951,44 m ²	0,59	
	Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	951,44	20,00	
	Zone verzi	951,44	20,00	
14. PARCELA 14	Construcții	4.700,00 m ²	0,96	
	Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	4.700,00	20,00	
	Zone verzi	4.700,00	20,00	
15. PARCELA 15	Construcții	2.228,12 m ²	0,50	
	Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	2.228,12	20,00	
	Zone verzi	2.228,12	20,00	
16. PARCELA 16	Construcții	1.500,00 m ²	1,00	
	Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	1.500,00	20,00	
	Zone verzi	1.500,00	20,00	
17. PARCELA 17	Construcții	2.500,00 m ²	1,00	
	Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	2.500,00	20,00	
	Zone verzi	2.500,00	20,00	
18. PARCELA 18	Construcții	500,00 m ²	0,50	
	Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	500,00	20,00	
	Zone verzi	500,00	20,00	
19. PARCELA 19	Construcții	500,00 m ²	0,50	
	Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	500,00	20,00	
	Zone verzi	500,00	20,00	
19. PARCELA 19	Construcții	8.000,16 m ²	1,00	
	Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	8.000,16	20,00	
	Zone verzi	8.000,16	20,00	
20. PARCELA 20	Construcții	1.000,00 m ²	1,00	
	Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	1.000,00	20,00	
	Zone verzi	1.000,00	20,00	
21. PARCELA 21	Construcții	8.000,00 m ²	1,00	
	Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	8.000,00	20,00	
	Zone verzi	8.000,00	20,00	
22. PARCELA 22	Construcții	1.000,00 m ²	1,00	
	Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	1.000,00	20,00	
	Zone verzi	1.000,00	20,00	
23. PARCELA 23	Construcții	1.000,00 m ²	1,00	
	Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	1.000,00	20,00	
	Zone verzi	1.000,00	20,00	
24. PARCELA 24	Construcții	1.000,00 m ²	1,00	
	Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	1.000,00	20,00	
	Zone verzi	1.000,00	20,00	
25. PARCELA 25	Construcții	1.000,00 m ²	1,00	
	Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	1.000,00	20,00	
	Zone verzi	1.000,00	20,00	
26. PARCELA 26	Construcții	1.000,71 m ²	1,01	
	Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	1.000,71	20,00	
	Zone verzi	1.001,34	20,00	
27. PARCELA 27	Construcții	4.993,97 m ²	1,00	
	Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	4.993,97	20,00	
	Zone verzi	4.996,25	20,00	
28. PARCELA 28	Construcții	1.742,13 m ²	1,76	
	Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	1.742,13	20,00	
	Zone verzi	1.745,55	20,00	
29. PARCELA 29	Construcții	2.675,92 m ²	1,00	
	Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	2.675,92	20,00	
	Zone verzi	2.671,74	20,00	
30. PARCELA 30	Construcții	7.708,97 m ²	1,45	
	Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	7.708,97	20,00	
	Zone verzi	7.700,00	20,00	
31. PARCELA 31	Construcții	4.350,00 m ²	0,60	
	Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	4.350,00	20,00	
	Zone verzi	4.350,00	20,00	
32. PARCELA 32	Construcții	7.708,97 m ²	1,45	
	Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	7.708,97	20,00	
	Zone verzi	7.700,00	20,00	
33. PARCELA 33	Construcții	7.708,97 m ²	1,52	
	Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	7.708,97	20,00	
	Zone verzi	7.700,00	20,00	
34. PARCELA 34	Construcții	7.708,97 m ²	1,51	
	Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	7.708,97	20,00	
	Zone verzi	7.700,00	20,00	
35. PARCELA 35	Construcții	8.800,00 m ²	1,77	
	Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	8.800,00	20,00	
	Zone verzi	8.800,00	20,00	
36. PARCELA 36	Construcții	2.500,00 m ²	1,00	
	Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	2.500,00	20,00	
	Zone verzi	2.500,00	20,00	
37. PARCELA 37	Construcții	2.500,00 m ²	1,00	
	Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	2.500,00	20,00	
	Zone verzi	2.500,00	20,00	
38. PARCELA 38	Construcții	2.500,00 m ²	1,00	
	Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	2.500,00	20,00	
	Zone verzi	2.500,00	20,00	
39. PARCELA 39	Construcții	2.500,00 m ²	1,00	
	Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	2.500,00	20,00	
	Zone verzi	2.500,00	20,00	
40. PARCELA 40	Construcții	2.500,00 m ²	1,00	
	Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	2.500,00	20,00	
	Zone verzi	2.500,00	20,00	

40	Circulați carosabile, pietonale, parcaje, platforme Zone verzi	-	3.000,00 1.000,00 1.000,00 20,00	60,00 20,00 20,00
41) PARCELA 41			5.000,00 m²	1,00
	Circulați carosabile, pietonale, parcaje, platforme Zone verzi	-	3.000,00 1.000,00 1.000,00 20,00	60,00 20,00 20,00



**DRUMORI DE ÎNCINȚĂ
CANALE**

[illegible]

Parcela (344346)				
Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Lungimi laturi (Dl+1)		
X [m]	Y [m]	X [m]	Y [m]	
12	530829.328	214651.766	18.211	
13	530833.334	214669.531	22.332	
14	530841.525	214680.307	19.567	
15	530848.330	214708.603	17.882	
16	530871.738	214725.207	15.098	
17	530871.761	214741.152	20.433	
18	530834.641	214757.568	14.194	
19	530823.086	214765.541	16.674	
20	530806.857	214769.445	28.909	
21	530771.981	214768.022	9.071	
22	530768.911	214768.889	20.503	
23	530749.878	214776.513	32.385	
24	530726.107	214786.507	21.299	
25	530714.940	214816.644	12.763	
26	530708.248	214827.512	3.241	
27	530706.549	214830.272	2.587	
28	530706.073	214832.815	16.531	
29	530681.543	214832.622	27.182	
30	530662.613	214828.927	22.379	
31	530661.817	214806.562	65.408	
32	530671.186	214741.830	97.645	
33	530683.641	214646.800	299.629	
34	530762.520	214355.195	10.834	
35	530766.352	214365.436	46.251	
36	530799.614	214397.573	15.762	
37	530813.850	214444.381	54.642	
38	530865.421	214432.384	4.629	
39	530865.553	214417.886	62.305	
40	530925.400	214436.263	40.571	
41	530963.379	214452.952	12.063	
42	530972.183	214461.109	8.849	
43	530978.841	214467.248	14.050	
44	530984.917	214479.818	29.434	
45	530992.169	214508.345	21.341	
46	530983.697	214529.632	14.627	
47	530990.468	214543.301	16.621	
48	530979.498	214555.429	20.922	
49	530968.972	214562.949	29.410	
50	530902.264	214589.337	28.110	
51	530903.097	214576.555	54.901	
52	530855.965	214604.709	24.320	
53	530836.381	214619.129	15.037	
54	530829.923	214632.709	19.066	
S(344346)=74300.00mp P=1348.667m				

Parcela (338590)				
Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Lungimi laturi (Dl+1)		
X [m]	Y [m]	X [m]	Y [m]	
55	531421.385	214863.477	29.553	
56	531393.868	214852.699	20.711	
57	531375.495	214843.140	48.762	
58	531328.560	214828.955	63.375	
59	531235.222	214827.324	13.284	
60	531221.938	214827.324	133.322	
61	531355.158	214821.570	7.000	
62	531354.824	214819.477	17.534	
63	531337.316	214815.334	33.929	
64	531303.419	214816.798	135.490	
65	531168.055	214822.645	13.795	
66	531154.273	214823.241	24.154	
67	531130.141	214824.283	48.947	
68	531017.387	214830.863	14.604	
69	531002.783	214830.799	50.163	
70	530952.601	214830.610	4.276	
71	530948.325	214830.486	155.056	
72	530793.272	214829.593	49.344	
73	530783.413	214789.249	14.702	
74	530808.113	214790.464	20.064	
75	530279.619	214775.767	18.948	
76	530842.551	214765.630	24.163	
77	530857.002	214746.264	20.354	
78	530863.996	214728.834	21.557	
79	530858.956	214705.672	20.580	
80	530831.799	214698.377	21.597	
81	530843.879	214696.285	15.395	
82	530840.367	214650.711	15.385	
83	530840.846	214635.353	9.871	
84	530845.128	214626.348	21.027	
85	530802.061	214613.881	52.827	
86	530807.412	214598.789	26.343	
87	530932.872	214590.026	30.005	
88	530943.879	214586.285	15.395	
89	530964.524	214564.896	22.143	
90	531000.475	214548.537	19.648	
91	531004.775	214530.468	23.922	
92	531003.071	214506.585	9.071	
93	531002.826	214487.794	22.527	
94	530995.287	214475.981	17.204	
95	530987.601	214460.569	9.492	
96	530980.873	214454.080	15.317	
97	530969.568	214443.677	43.090	
98	530930.292	214425.952	78.347	
99	530855.361	214402.964	0.814	
100	530854.815	214402.726	37.130	
101	530819.559	214390.493	3.131	
102	530816.734	214389.141	40.979	
103	530841.842	214358.755	3.169	
104	530844.762	214357.979	27.281	
105	530870.844	214365.988	11.314	
106	530861.859	214366.510	26.360	
107	530907.859	214372.389	5.598	
108	530912.775	214374.982	76.364	
109	530975.532	214421.913	43.898	
110	531010.655	214448.179	11.246	
111	531021.541	214451.002	4.069	
112	531025.232	214452.714	63.983	
113	531083.277	214479.632	4.009	
114	531086.914	214481.318	31.339	
115	531115.344	214484.503	15.885	
116	531130.903	214497.707	32.898	
117	531163.125	214504.344	22.807	
118	531185.742	214507.975	40.604	
119	531225.501	214516.214	18.158	
120	531238.387	214528.871	46.225	
121	531267.067	214565.228	12.739	
122	531274.934	214575.247	37.487	
123	531305.684	214596.688	65.891	
124	531356.291	214638.884	6.150	
125	531381.483	214642.164	8.860	
126	531368.973	214646.368	31.440	
127	531396.383	214659.799	21.353	
128	531414.911	214672.180	22.288	
129	531431.822	214698.695	41.494	
130	531464.290	214712.853	156.864	
S(338590)=170533.95mp P=2547.900m				

Parcela (347804)				
Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Lungimi laturi (Dl+1)		
X [m]	Y [m]	X [m]	Y [m]	
135	530720.781	214835.767	12.384	
136	530727.274	214825.222	4.656	
137	530722.618	214825.154	23.013	
138	530734.684	214805.558	28.843	
139	530755.655	214795.369	16.266	
140	530770.955	214779.921	15.480	
141	530786.413	214760.147	45.937	
142	530786.292	214760.094	14.894	
143	530786.239	214641.068	6.003	
144	530786.203	214647.071	55.161	
145	531168.055	214822.645	13.795	
146	530861.434	214846.854	24.887	
147	530866.011	214846.757	16.892	
148	530862.074	214845.782	248.247	
149	531130.497	214831.275	24.165	
150	531154.639	214830.232	67.362	
151	531221.938	214827.324	13.284	
152	531235.222	214827.324	93.375	
153	531266.560	214826.466	48.752	
154	531275.495	214843.140	20.711	
155	531393.868	214852.699	29.553	
156	531421.385	214863.477	15.618	
157	531417.117	214878.500	13.471	
158	531414.943	214891.794	20.054	
159	531425.383	214908.916	10.041	
160	531415.343	214900.036	15.781	
161	531401.637	214901.214	17.377	
162	531385.286	214905.348	14.390	
163	531371.082	214893.005	14.188	
164	531371.089	214878.817	1.340	
165	531369.767	214876.599	3.280	
166	531366.845	214877.108	16.579	
167	531353.525	214867.237	18.428	
168	531339.136	214859.310	11.601	
169	531327.564	214860.135	17.293	
170	531310.315	214861.366	280.656	
171	531028.859	214850.767	75.337	
172	530954.076	214847.923	5.566	
173	530949.020	214848.264	163.534	
174	530786.486	214848.264	65.891	
S(347804)=15800.01mp P=1587.869m				

Parcela (349580)				
Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Lungimi laturi (Dl+1)		
X [m]	Y [m]	X [m]	Y [m]	
179	531129.335	214952.746	84.210	
180	531129.330	214868.536	47.038	
181	531082.326	214866.760	85.980	
182	531082.331	214952.750	47.004	
S(349580)=4000.04mp P=264.243m				

Parcela (349581)				
Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Lungimi laturi (Dl+1)		
X [m]	Y [m]	X [m]	Y [m]	
173	531167.400	215302.612	58.582	
174	531225.862	215302.610	10.895	
175	531236.877	215302.608	97.215	
176	531334.052	215302.605	425.534	
177	531334.075	214877.071	6.264	
178	531329.330	214874.100	16.098	
179	531310.550	214875.385	181.349	
180	531297.886	214868.536	94.210	
181	531329.335	214952.746	47.004	
182	531082.331	214952.750	85.980	
183	531082.326	214868.536	53.004	
184	531029.330	214864.757	228.350	
185	531029.349	215093.107	231.687	
186	530787.681	215093.107	209.894	
187	530810.215	215302.627	173.810	
188	530964.025	215302.619	51.435	
189	531035.460	215302.617	42.380	
190	531077.840	215302.615	53.162	
191	531131.022	215302.613	38.379	
S(349581)=174921.35mp P=2095.219m				

Parcela (347777)				
Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Lungimi laturi (Dl+1)		
X [m]	Y [m]	X [m]	Y [m]	
168	531334.092	214932.605	425.534	
169	531334.075	214877.071	11.081	
170	531343.781	214882.418	16.540	
171	531357.076	214892.272	410.334	
172	531357.088	215302.608	22.996	
S(347777)=9624.02mp P=685.494m				

PUZ

PLAN URBANISTIC ZONAL

7

P.U.Z., R.L.U. ZONA SERVICII, COMERȚ ȘI INDUSTRIE
PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR