



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA Nr. 369
din 16 iulie 2019

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism aferent (RLU): Amenajare zonă industrie nepoluantă, depozitare și servicii, extravilan Arad, conform C.F. nr. 330934-Arad, C.F. nr. 330938-Arad, C.F. nr. 330941-Arad, C.F. nr. 339627-Arad C.F. nr. 339633-Arad și C.F. nr. 339637-Arad, beneficiari: Sturza Alexandru și Sturza Mihaela

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 54156 din 10.07.2019 și expunerea de motive nr. 39849/20.05.2019,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 37949 din 14.05.2019, 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. 53953 din 10.07.2019 al Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal și raportul de specialitate nr. 37998/14.05.2019,

Analizând avizul tehnic al Arhitectului Șef nr. 12 din 14.05.2019,

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

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

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

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

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

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

În temeiul drepturilor conferite prin art. 129 alin. (1), alin. (6) lit. c), art. 139 alin. (1), alin. (3) lit. e) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD
HOTĂRÂȘTE

Art. 1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent obiectivului de investiție Amenajare zonă industrie nepoluantă, depozitare și servicii, extravilan Arad, conform C.F. nr. 330934-Arad, C.F. nr. 330938-Arad, C.F. nr. 330941-Arad, C.F. nr. 339627-Arad C.F. nr. 339633-Arad și C.F. nr. 339637-Arad, conform documentației anexate, care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize și cu următoarele date generale:

1. Beneficiari: Sturza Alexandru și Sturza Mihaela;
2. Elaborator: S.C. Oblique S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Dinulescu Nicoleta, proiect nr. 05/2017;
3. Suprafața totală aferentă prezentului P.U.Z. este de 66.090 mp, identificată prin:
-C.F. nr. 330934-Arad, în suprafață de 2.245 mp, arabil în extravilan, proprietari Sturza Alexandru și Sturza Mihaela;

-C.F. nr. 330938-Arad, în suprafață de 13.370 mp, arabil în extravilan, proprietari Sturza Alexandru și Sturza Mihaela;
-C.F. nr. 330941-Arad, în suprafață de 2.975 mp, arabil în extravilan, proprietari Sturza Alexandru și Sturza Mihaela;
-C.F. nr. 339627-Arad, în suprafață de 13.100 mp, arabil în extravilan, proprietari Sturza Alexandru și Sturza Mihaela;
-C.F. nr. 339633-Arad, în suprafață de 16.500 mp, arabil în extravilan, proprietari Sturza Alexandru și Sturza Mihaela ;
-C.F. nr. 339637-Arad, în suprafață de 17.900 mp, arabil în extravilan, proprietari Sturza Alexandru și Sturza Mihaela.

Art. 2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

1. Funcțiunea principală: zonă industrie nepoluantă, depozitare și servicii pentru parcelele identificate cu extrasele C.F. nr. 330934-Arad, C.F. nr. 330938-Arad, C.F. nr. 330941-Arad, C.F. nr. 339627-Arad, C.F. nr. 339633-Arad și C.F. nr. 339637-Arad și realizare rețea de drumuri de deservire.

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

3. C.U.T. max/lot = 0,9;

4. Regimul de înălțime/lot: P+3E (parțial), H max = 15,00 m;

5. Zone verzi/lot: min 20%;

6. Dimensiunile accesului nou creat, cât și a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi executate conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare, cât și condițiile impuse prin avizul administratorului drumului național D.N. 79 Arad-Oradea. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, precum și lucrările care se vor executa, vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

7. Înaintea autorizării, parcelele vor avea forma și suprafața prevăzute în documentația de urbanism, obținute în urma unificării și reparcelării parcelelor inițiale înscrise în C.F. nr. 330934-Arad, C.F. nr. 330938-Arad, C.F. nr. 330941-Arad, C.F. nr. 339627-Arad, C.F. nr. 339633-Arad și C.F. nr. 339637-Arad.

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

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

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

Art. 4. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarii Sturza Alexandru și Sturza Mihaela și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SZABO Mihai-Iosif

Contrasemnează pentru legalitate

SECRETARUL MUNICIPIULUI ARAD

Lilioara STEPANESCU

Nr. 278/10.07.2019 ed. 1 rev. 1
HOTĂRÂRE A Nr. _____
din _____ 2019

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism aferent (RLU): Amenajare zonă industrie nepoluantă, depozitare și servicii, extravilan Arad, conform C.F. nr. 330934-Arad, C.F. nr. 330938-Arad, C.F. nr. 330941-Arad, C.F. nr. 339627-Arad C.F. nr. 339633-Arad și C.F. nr. 339637-Arad, beneficiari: Sturza Alexandru și Sturza Mihaela

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 54156 din 10.07.2019 și expunerea de motive nr. 39849/20.05.2019,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 37949 din 14.05.2019, 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. 53953 din 10.07.2019 al Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal și raportul de specialitate nr. 37998/14.05.2019,

Analizând avizul tehnic al Arhitectului Șef nr. 12 din 14.05.2019,

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

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

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

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

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

În temeiul drepturilor conferite prin art. 129 alin. (1), alin. (6) lit. c), art. 139 alin. (1), alin. (3) lit. e) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD HOTĂRÂȘTE

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent obiectivului de investiție Amenajare zonă industrie nepoluantă, depozitare și servicii, extravilan Arad, conform C.F. nr. 330934-Arad, C.F. nr. 330938-Arad, C.F. nr. 330941-Arad, C.F. nr. 339627-Arad C.F. nr. 339633-Arad și C.F. nr. 339637-Arad, conform documentației anexate, care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize și cu următoarele date generale:

1. Beneficiari: Sturza Alexandru și Sturza Mihaela;

2. Elaborator: S.C. Oblique S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Dinulescu Nicoleta, proiect nr. 05/2017;

3. Suprafața totală aferentă prezentului P.U.Z. este de 66.090 mp, identificată prin:

-C.F. nr. 330934-Arad, în suprafață de 2.245 mp, arabil în extravilan, proprietari Sturza Alexandru și Sturza Mihaela;

-C.F. nr. 330938-Arad, în suprafață de 13.370 mp, arabil în extravilan, proprietari Sturza Alexandru și Sturza Mihaela;

-C.F. nr. 330941-Arad, în suprafață de 2.975 mp, arabil în extravilan, proprietari Sturza Alexandru și Sturza Mihaela;

-C.F. nr. 339627-Arad, în suprafață de 13.100 mp, arabil în extravilan, proprietari Sturza Alexandru și Sturza Mihaela;

-C.F. nr. 339633-Arad, în suprafață de 16.500 mp, arabil în extravilan, proprietari Sturza Alexandru și Sturza Mihaela ;

-C.F. nr. 339637-Arad, în suprafață de 17.900 mp, arabil în extravilan, proprietari Sturza Alexandru și Sturza Mihaela;

Art 2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

1. Funcțiunea principală: zonă industrie nepoluantă, depozitare și servicii pentru parcelele identificate cu extrasele C.F. nr. 330934-Arad, C.F. nr. 330938-Arad, C.F. nr. 330941-Arad, C.F. nr.339627-Arad, C.F. nr.339633-Arad și C.F. nr. 339637-Arad și realizare rețea de drumuri de deservire.

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

3. C.U.T. max/lot = 0,9;

4. Regimul de înălțime/lot: P+3E (parțial), H max = 15,00 m;

5. Zone verzi/lot: min 20%;

6. Dimensiunile accesului nou creat, cât și a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi executate conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare, cât și condițiile impuse prin avizul administratorului drumului național D.N. 79 Arad-Oradea. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, precum și lucrările care se vor executa, vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

7. Înaintea autorizării, parcelele vor avea forma și suprafața prevăzute în documentația de urbanism, obținute în urma unificării și reparcelării parcelelor inițiale înscrise în C.F. nr. 330934-Arad, C.F. nr. 330938-Arad, C.F. nr. 330941-Arad, C.F. nr.339627-Arad, C.F. nr.339633-Arad și C.F. nr. 339637-Arad.

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

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

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

Art.4. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarii Sturza Alexandru și Sturza Mihaela și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

REFERAT DE APROBARE

referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU): **Amenajare zonă industrie nepoluantă, depozitare și servicii, extravilan Arad, conform C.F. nr. 330934-Arad, C.F. nr. 330938-Arad, C.F. nr. 330941-Arad, C.F. nr.339627-Arad C.F. nr.339633-Arad și C.F. nr. 339637-Arad**

1. Beneficiari: Sturza Alexandru și Sturza Mihaela;
2. Elaborator: S.C. OBLIQUE S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Dinulescu Nicoleta, proiect nr. 05/2017;
3. Suprafața totală aferentă prezentului P.U.Z. este de 66.090 mp, identificată prin:
 - C.F. nr. 330934-Arad, în suprafață de 2.245 mp, arabil în extravilan, proprietari Sturza Alexandru și Sturza Mihaela;
 - C.F. nr. 330938-Arad, în suprafață de 13.370 mp, arabil în extravilan, proprietari Sturza Alexandru și Sturza Mihaela;
 - C.F. nr. 330941-Arad, în suprafață de 2.975 mp, arabil în extravilan, proprietari Sturza Alexandru și Sturza Mihaela;
 - C.F. nr. 339627-Arad, în suprafață de 13.100 mp, arabil în extravilan, proprietari Sturza Alexandru și Sturza Mihaela;
 - C.F. nr. 339633-Arad, în suprafață de 16.500 mp, arabil în extravilan, proprietari Sturza Alexandru și Sturza Mihaela ;
 - C.F. nr. 339637-Arad, în suprafață de 17.900 mp, arabil în extravilan, proprietari Sturza Alexandru și Sturza Mihaela;

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 30864/17.04.2019 de către Sturza Alexandru și Sturza Mihaela, cât și a completărilor solicitate depuse prin adresa nr. 37936/14.05.2019;
- raportul de specialitate nr. 53953/10.07.2019, 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. 37949/14.05.2019, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;
- avizul tehnic nr. 12/14.05.2019 al Arhitectului –Şef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin certificatul de urbanism nr. 1734 din 25 august 2017, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

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

1. Funcțiunea principală: zonă industrie nepoluantă, depozitare și servicii pentru parcelele identificate cu extrasele C.F. nr. 330934-Arad, C.F. nr. 330938-Arad, C.F. nr. 330941-Arad,

C.F. nr.339627-Arad, C.F. nr.339633-Arad și C.F. nr. 339637-Arad și realizare rețea de drumuri de deservire.

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

3. C.U.T. max/lot = 0,9;

4. Regimul de înălțime/lot: P+3E (parțial), H max = 15,00 m;

5. Zone verzi/lot: min 20%;

6. Dimensiunile accesului nou creat, cât și a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi conform Ordonanței Guvernului nr.43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr.82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare, cât și condițiile impuse prin avizul administratorului drumului național D.N. 79 Arad-Oradea. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

7. Înaintea autorizării, parcelele vor avea forma și suprafața prevăzute în documentația de urbanism, obținute în urma unificării și reparcelării parcelelor inițiale înscrise în C.F. nr. 330934-Arad, C.F. nr. 330938-Arad, C.F. nr. 330941-Arad, C.F. nr.339627-Arad, C.F. nr.339633-Arad și C.F. nr. 339637-Arad.

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

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

P R I M A R
Călin Bibart

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. 53953 din 10.07.2019

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea documentaţiei de urbanism P.U.Z.

Amenajare zonă industrie nepoluantă, depozitare şi servicii, extravilan Arad, conform C.F. nr. 330934-Arad, C.F. nr. 330938-Arad, C.F. nr. 330941-Arad, C.F. nr.339627-Arad C.F. nr.339633-Arad şi C.F. nr. 339637-Arad

- beneficiari: Sturza Alexandru şi Sturza Mihaela;
- elaborator: S.C. OBLIQUE S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Dinulescu Nicoleta, proiect nr. 05/2017;

Încadrarea în localitate

Zona luată în studiu este situată în extravilanul Municipiului Arad, zona de nord-est, limitrofă D.N. 7 şi D.N. 79.

Situaţia juridică a terenului

Suprafaţa totală aferentă prezentului P.U.Z. este de 66.090 mp, identificată prin:

- C.F. nr. 330934-Arad, în suprafaţă de 2.245 mp, arabil în extravilan, proprietari Sturza Alexandru şi Sturza Mihaela;
- C.F. nr. 330938-Arad, în suprafaţă de 13.370 mp, arabil în extravilan, proprietari Sturza Alexandru şi Sturza Mihaela;
- C.F. nr. 330941-Arad, în suprafaţă de 2.975 mp, arabil în extravilan, proprietari Sturza Alexandru şi Sturza Mihaela;
- C.F. nr. 339627-Arad, în suprafaţă de 13.100 mp, arabil în extravilan, proprietari Sturza Alexandru şi Sturza Mihaela;
- C.F. nr. 339633-Arad, în suprafaţă de 16.500 mp, arabil în extravilan, proprietari Sturza Alexandru şi Sturza Mihaela ;
- C.F. nr. 339637-Arad, în suprafaţă de 17.900 mp, arabil în extravilan, proprietari Sturza Alexandru şi Sturza Mihaela;

Situaţia existentă

Conform PUG al municipiului Arad suprafaţa de teren, menţionată mai sus, este nereglementată din punct de vedere urbanistic şi are următoarele vecinătăţi:

- sud-est: D.N. 79 Arad-Oradea;
- sud-vest: D.N. 7 Deva-Arad-Nădlac;
- sud: staţie distribuţie carburanţi aparţinând societăţii comerciale Socar;
- vest: atelier reparaţii auto şi PUZ aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 445/2017: Zonă de servicii, comerţ, logistică, amenajare accese din DN 7, municipiul Arad, DN 7 Arad-Nădlac, km 544+680 dreapta, beneficiar Luca Petru Adrian şi Luca Ana.

Descrierea soluţiei propuse

Obiectul PUZ constă în rezolvarea problemelor funcţionale, tehnice şi estetice din zona studiată vizând propunerea de modificare a folosinţei parcelelor menţionate mai sus, aflate în proprietatea Sturza Alexandru şi Sturza Mihaela, din teren având categoria de folosinţă arabil în extravilan, în zonă industrie nepoluantă, depozitare şi servicii.

Se propune divizarea terenului în 9 loturi (suprafeţe cuprinse între 2.585 mp şi 13.904 mp).

Reglementări urbanistice propuse:

1. Funcțiunea principală: zonă industrie nepoluantă, depozitare și servicii pentru parcelele identificate cu extrasele C.F. nr. 330934-Arad, C.F. nr. 330938-Arad, C.F. nr. 330941-Arad, C.F. nr.339627-Arad, C.F. nr.339633-Arad și C.F. nr. 339637-Arad și realizare rețea de drumuri de deservire.
2. P.O.T. max/lot = 60%;
3. C.U.T. max/lot = 0,9;
4. Regimul de înălțime/lot: P+3E (parțial), H max = 15,00 m;
5. Zone verzi/lot: min 20%;
6. Dimensiunile accesului nou creat, cât și a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi conform Ordonanței Guvernului nr.43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr.82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare, cât și condițiile impuse prin avizul administratorului drumului național D.N. 79 Arad-Oradea. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.
7. Înaintea autorizării, parcelele vor avea forma și suprafața prevăzute în documentația de urbanism, obținute în urma unificării și reparcelării parcelelor inițiale înscrise în C.F. nr. 330934-Arad, C.F. nr. 330938-Arad, C.F. nr. 330941-Arad, C.F. nr.339627-Arad, C.F. nr.339633-Arad și C.F. nr. 339637-Arad.
8. Construcțiile vor fi autorizate după asigurarea executării lucrărilor de echipare edilitară aferente amplasamentului, de către dezvoltator sau cumpărător, prevăzute în contractele de vânzare cumpărare a terenului. Se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitori interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.
9. Pe cheltuiala investitorului se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone cu funcțiunea zonă industrie nepoluantă, depozitare și servicii, 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:

- retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor propuse prin documentația PUZ, sunt precizate ca fiind ale zonei edificabile, respectiv de 2,00 m, cu respectarea Codului Civil, amplasarea construcțiilor în perimetrul edificabil urmând a se face cu respectarea legislației aplicabile cu privire la avizarea și autorizarea construcțiilor, în funcție de destinație și de înălțimea maximă a acestora, conform avizului AACR de 15,00 m.
- se vor respecta zonele de protecție de 50,00 m față de marginea îmbrăcămînții rutiere pentru D.N.7 și D.N.79
- se va respecta culoarul de trecere, funcționare LEA 20 kv de min 24 m (12 m stânga-dreapta față de ax)

Circulația: Accesul rutier în incintă se va realiza din drumul național DN 79 în zona Km 4+340, prin proiectarea unei benzi suplimentare, ce se va realiza în continuarea benzii existente. Intrarea în incinta obiectivului studiat din banda suplimentară proiectată pe partea stângă a DN 79 se va face prin amenajarea unei intersecții în "T", cu viraj obligatoriu la dreapta între banda suplimentară și drumul de acces în incintă, în zona Km 4+340 stânga. Intrarea și ieșirea de la obiectivul studiat se va realiza doar prin intermediul benzii suplimentare de pe sensul de circulație Oradea-Arad (cu viraj la stânga interzis).

Pentru intrarea la obiectivul studiat de pe sensul de circulație Arad-Oradea, intrarea cu viraj la stânga va fi interzisă, existând posibilitatea de întoarcere în intersecția tip girație

existentă la km 5+340 și apoi intrarea la obiectiv cu viraj la dreapta. Pentru autovehiculele care vor să iasă din incintă, va fi permisă doar ieșirea cu viraj la dreapta pe sensul de circulație Oradea-Arad, existând posibilitatea de întoarcere în intersecția tip giratie aflată la intersecția dintre drumul național DN 7 Arad-Nădlac și DN 79 Arad-Oradea de la km 4+150.

Pe lângă accesul rutier propus din DN 79, se va mai utiliza accesul existent din DN 7 Arad-Nădlac la km 544+388 dreapta, doar de pe sensul de circulație Arad-Nădlac (cu viraj la stânga interzis), acces rutier prin care se intră în prezent în incinta stației de distribuție carburanți Socar. Accesul rutier existent este autorizat de administratorul drumurilor naționale și are servitute de trecere pentru acces la o parte din terenurile studiate prin prezenta documentație (CF. nr. 330934, 330938, 330941-Arad).

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

Profilele transversale tip propuse ale străzilor noi: 12,00 m, din care parte carosabilă 2x3,50 m, zonă verde 2x1,00 m, trotuare 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 cheltuiala beneficiarilor.

Documentația s-a întocmit în baza certificatului de urbanism nr. 1734 din 25 august 2017, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000 și conține următoarele avize:

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz	Termen valabilitate avize
1	E-distribuție	204071683/28.06.2018	25.08.2019
2	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	18712/14.11.2018	-
3	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.S.I.	707/18/SU-AR/08.02.2018	-
4	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.C.	804/18/SU-AR/08.02.2018	-
5	Direcția de Sănătate Publică a jud. Arad	1396/19.12.2017	-
6	A.N.I.F. Arad	262/18.12.2018	18.12.2019
7	S.C. Compania de Apă Arad S.A.	25286/19.01.2018	-
8	TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.	566/14.12.2018	14.12.2019
9	Delgaz Grid S.A.	35/12.01.2018	25.08.2019
10	C.N.A.I.R. S.A.	92/8997/07.02.2019	07.02.2020
11	O.C.P.I. Arad	PV recepție 2451/2017	-
12	AUTORITATEA AERONAUTICĂ CIVILĂ ROMÂNĂ	23995/1340/18.10.2018	18.10.2019
13	M.A.I.-I.G.P.R.-Direcția rutieră	626.695/15.02.2019	-
14	I.P.J. Arad – Serviciul Rutier	207 427/29.10.2018	-
15	S.R.I.	14.708/72/31.01.2019	31.01.2020
16	M.A.N.	DT-1262/22.02.2018	
17	M.A.I.-Direcția Generală Logistică	414.382/02.05.2018	
18	TRANSGAZ S.A.	11911/244/26.02.2019	26.02.2020
19	M.A.D.R.	357/31.01.2019	-
20	TRANSELECTRICA S.A.	3010/14.03.2018	-
21	C.J. Arad – Arhitect Șef	8/26.03.2019	25.08.2019
22	Direcția Județeană pentru Cultură Arad	286/U/03.09.2018	-
23	Duplicat Convenție pentru constituirea unor drepturi de servitute de trecere – Încheiere de autentificare	62/31.01.2019	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 18.04.2019, cât și a completărilor solicitate depuse prin adresa nr. 37963/14.05.2019, s-a emis Avizul tehnic nr. 12 din 14.05.2019. Având în vedere cele de mai sus, susținem aprobarea P.U.Z.

Arhitect Șef
Arh. Radu Drăgan

	Funcția	Nume prenume	Semnătura	Data
Verificat	Sef serviciu	arh. Sandra Dinulescu		10.07.2019
Elaborat	Consilier	ing. Laurențiu Florescu		10.07.2019

VIZA JURIDIC

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de către Sturza Alexandru și Sturza Mihaela, cu domiciliul în mun. Timișoara, str. Eneas, nr. 95, jud. Timiș, înregistrată cu nr. 30864/17.04.2019, cât și a completărilor solicitate depuse prin adresa nr. 37963/14.05.2019, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 12 Din 14.05.2019

pentru Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent **Amenajare zonă industrie nepoluantă, depozitare și servicii, extravilan Arad, conform C.F. nr. 330934-Arad, C.F. nr. 330938-Arad, C.F. nr. 330941-Arad, C.F. nr. 339627-Arad C.F. nr. 339633-Arad și C.F. nr. 339637-Arad**, generat de imobilul cu suprafața totală de 66.090 mp, identificată prin:

-C.F. nr. 330934-Arad, în suprafață de 2.245 mp, arabil în extravilan, proprietari Sturza Alexandru și Sturza Mihaela;

-C.F. nr. 330938-Arad, în suprafață de 13.370 mp, arabil în extravilan, proprietari Sturza Alexandru și Sturza Mihaela;

-C.F. nr. 330941-Arad, în suprafață de 2.975 mp, arabil în extravilan, proprietari Sturza Alexandru și Sturza Mihaela;

-C.F. nr. 339627-Arad, în suprafață de 13.100 mp, arabil în extravilan, proprietari Sturza Alexandru și Sturza Mihaela;

-C.F. nr. 339633-Arad, în suprafață de 16.500 mp, arabil în extravilan, proprietari Sturza Alexandru și Sturza Mihaela ;

-C.F. nr. 339637-Arad, în suprafață de 17.900 mp, arabil în extravilan, proprietari Sturza Alexandru și Sturza Mihaela;

Inițiatori: Sturza Alexandru și Sturza Mihaela;

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

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Dinulescu Nicoleta .

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

Zona luată în studiu este situată în extravilanul Municipiului Arad, zona de nord-est, limitrofă D.N. 7 și D.N. 79, suprafața totală a zonei studiate este de 100.770 mp.

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

Conform PUG al municipiului Arad suprafața de teren, menționată mai sus, este nereglementată din punct de vedere urbanistic și are următoarele vecinătăți:

-sud-est: D.N. 79 Arad-Oradea;

-sud-vest: D.N. 7 Deva-Arad-Nădlac;

-sud: stație distribuție carburanți aparținând societății comerciale Socar;

-vest: atelier reparații auto și PUZ aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 445/2017: Zonă de servicii, comerț, logistică, amenajare accese din DN 7, municipiul Arad, DN 7 Arad-Nădlac, km 544+680 dreapta, beneficiar Luca Petru Adrian și Luca Ana.

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 Sturza Alexandru și Sturza Mihaela, din teren având categoria de folosință arabil în extravilan, în zonă industrie nepoluantă, depozitare și servicii.

Se propune divizarea terenului în 9 loturi (suprafețe cuprinse între 2.585 mp și 13.904 mp).

Descrierea soluției 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 Sturza Alexandru și Sturza Mihaela, din teren având categoria de folosință arabil în extravilan, în zonă industrie nepoluantă, depozitare și servicii.

Se propune divizarea terenului în 9 loturi (suprafețe cuprinse între 2.585 mp și 13.904 mp).

Reglementări urbanistice propuse:

1. Funcțiunea principală: zonă industrie nepoluantă, depozitare și servicii pentru parcelele identificate cu extrasele C.F. nr. 330934-Arad, C.F. nr. 330938-Arad, C.F. nr. 330941-Arad, C.F. nr.339627-Arad, C.F. nr.339633-Arad și C.F. nr. 339637-Arad și realizare rețea de drumuri de deservire.
2. P.O.T. max/lot = 60%;
3. C.U.T. max/lot = 0,9;
4. Regimul de înălțime/lot: P+3E (parțial), H max = 15,00 m;
5. Zone verzi/lot: min 20%;
6. Dimensiunile accesului nou creat, cât și a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi conform Ordonanței Guvernului nr.43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr.82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare, cât și condițiile impuse prin avizul administratorului drumului național D.N. 79 Arad-Oradea. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.
7. Înaintea autorizării, parcelele vor avea forma și suprafața prevăzute în documentația de urbanism, obținute în urma unificării și reparcelării parcelelor inițiale înscrise în C.F. nr. 330934-Arad, C.F. nr. 330938-Arad, C.F. nr. 330941-Arad, C.F. nr.339627-Arad, C.F. nr.339633-Arad și C.F. nr. 339637-Arad.
8. Construcțiile vor fi autorizate după asigurarea executării lucrărilor de echipare edilitară aferente amplasamentului, de către dezvoltator sau cumpărător, prevăzute în contractele de vânzare cumpărare a terenului. Se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitori interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.
9. Pe cheltuiala investitorului se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone cu funcțiunea zonă industrie nepoluantă, depozitare și servicii, 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:

-retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor propuse prin documentația PUZ, sunt precizate ca fiind ale zonei edificabile, respectiv de 2,00 m, cu respectarea Codului Civil, amplasarea construcțiilor în perimetrul edificabil urmând a se face cu respectarea legislației aplicabile cu privire la avizarea și autorizarea construcțiilor, în funcție de destinație și de înălțimea maximă a acestora, conform avizului AACR de 15,00 m.

-se vor respecta zonele de protecție de 50,00 m față de marginea îmbrăcămînții rutiere pentru D.N.7 și D.N.79

-se va respecta culoarul de trecere, funcționare LEA 20 kv de min 24 m (12 m stânga-dreapta față de ax)

Circulația: Accesul rutier în incintă se va realiza din drumul național DN 79 în zona Km 4+340, prin proiectarea unei benzi suplimentare, ce se va realiza în continuarea benzii existente. Intrarea în incinta obiectivului studiat din banda suplimentară proiectată pe partea stângă a DN

79 se va face prin amenajarea unei intersecții în "T", cu viraj obligatoriu la dreapta între banda suplimentară și drumul de acces în incintă, în zona Km 4+340 stânga. Intrarea și ieșirea de la obiectivul studiat se va realiza doar prin intermediul benzii suplimentare de pe sensul de circulație Oradea-Arad (cu viraj la stânga interzis).

Pentru intrarea la obiectivul studiat de pe sensul de circulație Arad-Oradea, intrarea cu viraj la stânga va fi interzisă, existând posibilitatea de întoarcere în intersecția tip girație existentă la km 5+340 și apoi intrarea la obiectiv cu viraj la dreapta. Pentru autovehiculele care vor să iasă din incintă, va fi permisă doar ieșirea cu viraj la dreapta pe sensul de circulație Oradea-Arad, existând posibilitatea de întoarcere în intersecția tip girație aflată la intersecția dintre drumul național DN 7 Arad-Nădlac și DN 79 Arad-Oradea de la km 4+150.

Pe lângă accesul rutier propus din DN 79, se va mai utiliza accesul existent din DN 7 Arad-Nădlac la km 544+388 dreapta, doar de pe sensul de circulație Arad-Nădlac (cu viraj la stânga interzis), acces rutier prin care se intră în prezent în incinta stației de distribuție carburanți Socar. Accesul rutier existent este autorizat de administratorul drumurilor naționale și are servitute de trecere pentru acces la o parte din terenurile studiate prin prezenta documentație (CF. nr. 330934, 330938, 330941-Arad).

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

Profilele transversale tip propuse ale străzilor noi: 12,00 m, din care parte carosabilă 2x3,50 m, zonă verde 2x1,00 m, trotuare 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 cheltuiala beneficiarilor.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 18.04.2019, cât și a completărilor solicitate depuse prin adresa nr. 37963/14.05.2019, 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. 1734 din 25 august 2017 emis de Primăria Municipiului Arad.

Arhitect-șef
Arh. Radu Drăgan

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

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

Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent –Zonă industrie nepoluantă, depozitare și servicii

Inițiatorii documentației–Sturza Alexandru și Sturza Mihaela

Amplasament – extravilan municipiul Arad, la nord de centura nord-DN 7 și la vest față de DN 79/E671

Proiectant - SC OBLIQUE SRL, Proiect nr.05/2017

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

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

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

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

- prin adresa nr.68098/13.10.2017 înregistrată la Primăria Municipiului Arad , beneficiarii solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind intenția de elaborare P.U.Z.

- întocmire anunț privind intenția de elaborare P.U.Z. și postat pe site-ul www.primariaarad.ro în data de 23.10.2017;

- anunțul de intenție a fost afișat în data de 23.10.2017 pe panou amplasat pe parcela studiată;

Publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de 01.11.2017 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

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

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

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 62051/24.08.2018, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind consultarea propunerilor P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare și postarea acestuia pe site-ul www.primariaarad.ro și afișare la sediu în data de 03.09.2018;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 03.09.2018 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, la dosar fiind depuse fotografii care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de 17.09.2018 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

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

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

Au fost trimise 7 scrisori de notificare către aceștia, privind posibilitatea consultării documentației PUZ la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, pentru a putea sesiza probleme legate de propunerea din plan.

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

Au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, conform listei cu proprietarii parcelelor învecinate depusă la dosar: Direcția Patrimoniu, Varcus Flore, SC AUTOTEHNIC SRL, Luca Petru Adrian și Luca Ana, SC SOCAR PETROLEUM SA, SC DAMIROM PETROLEUM SRL, SC OMV PETROM MARKETING SRL.

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

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

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

Nu au fost înregistrate sesizări.

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

ARHITECT ȘEF
Arh.Drăgan Radu

	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Sef serviciu	arh. Sandra Dinulescu		14.05.2019
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		14.05.2019

EXPUNERE DE MOTIVE

referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU): **Amenajare zonă industrie nepoluantă, depozitare și servicii, extravilan Arad, conform C.F. nr. 330934-Arad, C.F. nr. 330938-Arad, C.F. nr. 330941-Arad, C.F. nr.339627-Arad C.F. nr.339633-Arad și C.F. nr. 339637-Arad**

1. Beneficiari: Sturza Alexandru și Sturza Mihaela;
2. Elaborator: S.C. OBLIQUE S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Dinulescu Nicoleta, proiect nr. 05/2017;
3. Suprafața totală aferentă prezentului P.U.Z. este de 66.090 mp, identificată prin:
 - C.F. nr. 330934-Arad, în suprafață de 2.245 mp, arabil în extravilan, proprietari Sturza Alexandru și Sturza Mihaela;
 - C.F. nr. 330938-Arad, în suprafață de 13.370 mp, arabil în extravilan, proprietari Sturza Alexandru și Sturza Mihaela;
 - C.F. nr. 330941-Arad, în suprafață de 2.975 mp, arabil în extravilan, proprietari Sturza Alexandru și Sturza Mihaela;
 - C.F. nr. 339627-Arad, în suprafață de 13.100 mp, arabil în extravilan, proprietari Sturza Alexandru și Sturza Mihaela;
 - C.F. nr. 339633-Arad, în suprafață de 16.500 mp, arabil în extravilan, proprietari Sturza Alexandru și Sturza Mihaela ;
 - C.F. nr. 339637-Arad, în suprafață de 17.900 mp, arabil în extravilan, proprietari Sturza Alexandru și Sturza Mihaela;

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 30864/17.04.2019 de către Sturza Alexandru și Sturza Mihaela, cât și a completărilor solicitate depuse prin adresa nr. 37936/14.05.2019;
- raportul de specialitate nr. 37998/14.05.2019, 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. 37949/14.05.2019, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;
- avizul tehnic nr. 12/14.05.2019 al Arhitectului –Şef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin certificatul de urbanism nr. 1734 din 25 august 2017, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

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

1. Funcțiunea principală: zonă industrie nepoluantă, depozitare și servicii pentru parcelele identificate cu extrasele C.F. nr. 330934-Arad, C.F. nr. 330938-Arad, C.F. nr. 330941-Arad,

C.F. nr.339627-Arad, C.F. nr.339633-Arad și C.F. nr. 339637-Arad și realizare rețea de drumuri de deservire.

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

3. C.U.T. max/lot = 0,9;

4. Regimul de înălțime/lot: P+3E (parțial), H max = 15,00 m;

5. Zone verzi/lot: min 20%;

6. Dimensiunile accesului nou creat, cât și a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi conform Ordonanței Guvernului nr.43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr.82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare, cât și condițiile impuse prin avizul administratorului drumului național D.N. 79 Arad-Oradea. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

7. Înaintea autorizării, parcelele vor avea forma și suprafața prevăzute în documentația de urbanism, obținute în urma unificării și reparcelării parcelelor inițiale înscrise în C.F. nr. 330934-Arad, C.F. nr. 330938-Arad, C.F. nr. 330941-Arad, C.F. nr.339627-Arad, C.F. nr.339633-Arad și C.F. nr. 339637-Arad.

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

9. Pe cheltuiala investitorului se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone cu funcțiunea zonă industrie nepoluantă, depozitare și servicii, 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.

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

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism P.U.Z.

Amenajare zonă industrie nepoluantă, depozitare și servicii, extravilan Arad, conform C.F. nr. 330934-Arad, C.F. nr. 330938-Arad, C.F. nr. 330941-Arad, C.F. nr.339627-Arad C.F. nr.339633-Arad și C.F. nr. 339637-Arad

- beneficiari: Sturza Alexandru și Sturza Mihaela;
- elaborator: S.C. OBLIQUE S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Dinulescu Nicoleta, proiect nr. 05/2017;

Încadrarea în localitate

Zona luată în studiu este situată în extravilanul Municipiului Arad, zona de nord-est, limitrofă D.N. 7 și D.N. 79.

Situația juridică a terenului

Suprafața totală aferentă prezentului P.U.Z. este de 66.090 mp, identificată prin:

- C.F. nr. 330934-Arad, în suprafață de 2.245 mp, arabil în extravilan, proprietari Sturza Alexandru și Sturza Mihaela;
- C.F. nr. 330938-Arad, în suprafață de 13.370 mp, arabil în extravilan, proprietari Sturza Alexandru și Sturza Mihaela;
- C.F. nr. 330941-Arad, în suprafață de 2.975 mp, arabil în extravilan, proprietari Sturza Alexandru și Sturza Mihaela;
- C.F. nr. 339627-Arad, în suprafață de 13.100 mp, arabil în extravilan, proprietari Sturza Alexandru și Sturza Mihaela;
- C.F. nr. 339633-Arad, în suprafață de 16.500 mp, arabil în extravilan, proprietari Sturza Alexandru și Sturza Mihaela ;
- C.F. nr. 339637-Arad, în suprafață de 17.900 mp, arabil în extravilan, proprietari Sturza Alexandru și Sturza Mihaela;

Situația existentă

Conform PUG al municipiului Arad suprafața de teren, menționată mai sus, este nereglementată din punct de vedere urbanistic și are următoarele vecinătăți:

- sud-est: D.N. 79 Arad-Oradea;
- sud-vest: D.N. 7 Deva-Arad-Nădlac;
- sud: stație distribuție carburanți aparținând societății comerciale Socar;
- vest: atelier reparații auto și PUZ aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 445/2017: Zonă de servicii, comerț, logistică, amenajare accese din DN 7, municipiul Arad, DN 7 Arad-Nădlac, km 544+680 dreapta, beneficiar Luca Petru Adrian și Luca Ana.

Descrierea soluției 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 Sturza Alexandru și Sturza Mihaela, din teren având categoria de folosință arabil în extravilan, în zonă industrie nepoluantă, depozitare și servicii.

Se propune divizarea terenului în 9 loturi (suprafețe cuprinse între 2.585 mp și 13.904 mp).

Reglementări urbanistice propuse:

1. Funcțiunea principală: zonă industrie nepoluantă, depozitare și servicii pentru parcelele identificate cu extrasele C.F. nr. 330934-Arad, C.F. nr. 330938-Arad, C.F. nr. 330941-Arad, C.F. nr.339627-Arad, C.F. nr.339633-Arad și C.F. nr. 339637-Arad și realizare rețea de drumuri de deservire.

2. P.O.T. max/lot = 60%;
3. C.U.T. max/lot = 0,9;
4. Regimul de înălțime/lot: P+3E (parțial), H max = 15,00 m;
5. Zone verzi/lot: min 20%;
6. Dimensiunile accesului nou creat, cât și a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi conform Ordonanței Guvernului nr.43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr.82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare, cât și condițiile impuse prin avizul administratorului drumului național D.N. 79 Arad-Oradea. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.
7. Înaintea autorizării, parcelele vor avea forma și suprafața prevăzute în documentația de urbanism, obținute în urma unificării și reparcelării parcelelor inițiale înscrise în C.F. nr. 330934-Arad, C.F. nr. 330938-Arad, C.F. nr. 330941-Arad, C.F. nr.339627-Arad, C.F. nr.339633-Arad și C.F. nr. 339637-Arad.
8. Construcțiile vor fi autorizate după asigurarea executării lucrărilor de echipare edilitară aferente amplasamentului, de către dezvoltator sau cumpărător, prevăzute în contractele de vânzare cumpărare a terenului. Se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitori interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.
9. Pe cheltuiala investitorului se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone cu funcțiunea zonă industrie nepoluantă, depozitare și servicii, 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:

-retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor propuse prin documentația PUZ, sunt precizate ca fiind ale zonei edificabile, respectiv de 2,00 m, cu respectarea Codului Civil, amplasarea construcțiilor în perimetrul edificabil urmând a se face cu respectarea legislației aplicabile cu privire la avizarea și autorizarea construcțiilor, în funcție de destinație și de înălțimea maximă a acestora, conform avizului AACR de 15,00 m.

-se vor respecta zonele de protecție de 50,00 m față de marginea îmbrăcămînții rutiere pentru D.N.7 și D.N.79

-se va respecta culoarul de trecere, funcționare LEA 20 kv de min 24 m (12 m stânga-dreapta față de ax)

Circulația: Accesul rutier în incintă se va realiza din drumul național DN 79 în zona Km 4+340, prin proiectarea unei benzi suplimentare, ce se va realiza în continuarea benzii existente. Intrarea în incinta obiectivului studiat din banda suplimentară proiectată pe partea stângă a DN 79 se va face prin amenajarea unei intersecții în "T", cu viraj obligatoriu la dreapta între banda suplimentară și drumul de acces în incintă, în zona Km 4+340 stânga. Intrarea și ieșirea de la obiectivul studiat se va realiza doar prin intermediul benzii suplimentare de pe sensul de circulație Oradea-Arad (cu viraj la stânga interzis).

Pentru intrarea la obiectivul studiat de pe sensul de circulație Arad-Oradea, intrarea cu viraj la stânga va fi interzisă, existând posibilitatea de întoarcere în intersecția tip girație existentă la km 5+340 și apoi intrarea la obiectiv cu viraj la dreapta. Pentru autovehiculele care vor să iasă din incintă, va fi permisă doar ieșirea cu viraj la dreapta pe sensul de circulație Oradea-Arad, existând posibilitatea de întoarcere în intersecția tip girație aflată la intersecția dintre drumul național DN 7 Arad-Nădlac și DN 79 Arad-Oradea de la km 4+150.

Pe lângă accesul rutier propus din DN 79, se va mai utiliza accesul existent din DN 7 Arad-Nădlac la km 544+388 dreapta, doar de pe sensul de circulație Arad-Nădlac (cu viraj la stânga interzis), acces rutier prin care se intră în prezent în incinta stației de distribuție carburanți Socar. Accesul rutier existent este autorizat de administratorul drumurilor naționale și are servitute de trecere pentru acces la o parte din terenurile studiate prin prezenta documentație (CF. nr. 330934, 330938, 330941-Arad).

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

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

Documentația s-a întocmit în baza certificatului de urbanism nr. 1734 din 25 august 2017, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000 și conține următoarele avize:

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz	Termen valabilitate avize
1	E-distribuție	204071683/28.06.2018	25.08.2019
2	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	18712/14.11.2018	-
3	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.S.I.	707/18/SU-AR/08.02.2018	-
4	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.C.	804/18/SU-AR/08.02.2018	-
5	Direcția de Sănătate Publică a jud. Arad	1396/19.12.2017	-
6	A.N.I.F. Arad	262/18.12.2018	18.12.2019
7	S.C. Compania de Apă Arad S.A.	25286/19.01.2018	-
8	TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.	566/14.12.2018	14.12.2019
9	Delgaz Grid S.A.	35/12.01.2018	25.08.2019
10	C.N.A.I.R. S.A.	92/8997/07.02.2019	07.02.2020
11	O.C.P.I. Arad	PV recepție 2451/2017	-
12	AUTORITATEA AERONAUTICĂ CIVILĂ ROMÂNĂ	23995/1340/18.10.2018	18.10.2019
13	M.A.I.-I.G.P.R.-Direcția rutieră	626.695/15.02.2019	-
14	I.P.J. Arad – Serviciul Rutier	207 427/29.10.2018	-
15	S.R.I.	14.708/72/31.01.2019	31.01.2020
16	M.A.N.	DT-1262/22.02.2018	
17	M.A.I.-Direcția Generală Logistică	414.382/02.05.2018	
18	TRANSGAZ S.A.	11911/244/26.02.2019	26.02.2020
19	M.A.D.R.	357/31.01.2019	-
20	TRANSELECTRICA S.A.	3010/14.03.2018	-
21	C.J. Arad – Arhitect Șef	8/26.03.2019	25.08.2019
22	Direcția Județeană pentru Cultură Arad	286/U/03.09.2018	-
23	Duplicat Convenție pentru constituirea unor drepturi de servitute de trecere – Încheiere de autentificare	62/31.01.2019	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 18.04.2019, cât și a completărilor solicitate depuse prin adresa nr. 37963/14.05.2019, s-a emis Avizul tehnic nr. 12 din 14.05.2019. Având în vedere cele de mai sus, susținem aprobarea P.U.Z.

Arhitect Șef

Arh. Radu Drăgan

	Funcția	Nume prenume	Semnătura	Data
Verificat	Sef serviciu	arh. Sandra Dinulescu		14.05.2019
Elaborat	Consilier	ing. Laurențiu Florescu		14.05.2019

VIZA JURIDIC

MEMORIU DE PREZENTARE

- Piese scrise-

1. INTRODUCERE:

1.1 Date de recunoastere a documentatiei:

Denumirea proiectului:	PUZ - AMENAJARE ZONA INDUSTRIE NEPOLUANTA, DEPOZITARE SI SERVICII
Proiect nr. / data:	05/2017
Faza:	PUZ – Plan Urbanistic Zonal
Amplasament:	Extravilan Arad, jud. ARAD
Beneficiar:	Sturza Alexandru si Sturza Mihaela
Proiectant general:	S.C OBLIQUE S.R.L
Sef de proiect:	Arh. Dinulescu Nicoleta
Proiectant:	Arh. Dinulescu Sergiu
Clasa de importantă:	III
Zona seismică conf. P100-1/2013:	Zona seismică cu $a_g=0,20g$; $T_c=0,7$ sec.

1.2 Obiectul Planului Urbanistic Zonal:

a) Solicitari ale temei program:

Obiectul lucrarilor constituie elaborarea Planului Urbanistic Zonal in vederea amenajarii unei zone pentru industrie nepoluanta, depozitare si servicii. Terenul ce urmeaza a fi reglementat in cadrul PUZ este situat in extravilan, in partea de Nord-Est a Municipiului Arad, are o suprafata totala de 66.090 mp, identificate prin urmatoarele extrase de carte funciara: CF nr. 330934 – avand suprafata de 2.245mp, 330938 – avand suprafata de 13.370mp, 330941 – avand suprafata de 2.975mp, 339627 – avand suprafata de 13.100mp, 339633 – avand suprafata de 16.500mp, 339637 – avand suprafata de 17.900mp, cele 6 loturi fiind situate in extravilanul municipiului Arad. Lucrarea se elaboreaza pe baza comenzii beneficiarului nostru, Sturza Alexandru, nr.05/2017 inregistrata la SC OBLIQUE SRL.

Documentatia PUZ si RLU aferent se va intocmi cu respectarea prevederilor Legii nr.350/2001 rep., art. 32, alin. 1, lit.C, Legii nr. 50/91 rep., HGR nr. 525/96, Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM 010-2000, precum și în baza Certificatului de Urbanism nr. 1734 din 25.08.2017, emis de Primăria Municipiului Arad.

Planul urbanistic zonal (PUZ) si Regulamentul local de urbanism (RLU) aprobate devin acte de autoritate ale administratiei publice locale pentru probleme legate de dezvoltarea urbanistica a zonei. Schimbarea de tema – program la un PUZ aprobat conduce la necesitatea actualizarii si reavizarii documentatiei.

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

Amplasamentul in cauza se afla situat in extravilanul Municipiului Arad, in partea de Nord-Est. Destinatia de folosinta actuala este cea de terenuri arabile in extravilan, suprafata lor totala fiind de 66.100 mp.

1.3 Surse de documentare:

- a) Baza documentara:
Planul urbanistic general al municipiului Arad – SC Proiect Arad SA
Legea 50/1991
GM 010-2000
OUG 100/2016
Legea 350/2001 – cu toate modificarile ulterioare
HG 525/96
Codul Civil
- b) Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitant cu PUZ:
Ridicare topografica
Studiu geotehnic

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII:

2.1 Evolutia zonei:

Terenul in cauza este situat adiacent DN7 – centura municipiul Arad si DN 79 directia Oradea. In vecinatatea zonei studiate exista constructii diverse : statii de distributie carburanti apartinand – Socar, OMV, Lukoil, Gazprom; supermaket –uri – Praktiker, Metro; Motel Cet; atelier reparatii auto – Auto Technic.

La limita Nord-Vestica a zonei studiate exista un alt PUZ aprobat avand ca beneficiari pe Luca Peru si Luca Ana, iar ca functiune fiind o zona destinata atat serviciilor, comertului, birourilor, reprezentantelor auto, cat si o zona de logistica, depozitare.

2.2 Incadrarea in localitate:

Terenul luat in studiu apartine beneficiarilor nostrii – Sturza Alexandru si Sturza Mihaela- proprietari ai terenurilor in cauza cu suprafata totala de 66.090 mp, identificate prin urmatoarele extrase de carte funciara: CF nr. 330934 – avand suprafata de 2.245mp, 330938 – avand suprafata de 13.370mp, 330941 – avand suprafata de 2.975mp, 339627 – avand suprafata de 13.100mp, 339633 – avand suprafata de 16.500mp, 339637 – avand suprafata de 17.900mp, cele 6 loturi fiind situate in extravilanul municipiului Arad. Pe terenul in cauza, din punct de vedere al regimului juridic si al modului actual de folosinta, beneficiarii intentioneaza sa dezvolte, in cadrul actualului PUZ, o ZONA INDUSTRIE NEPOLUANTA, DEPOZITARE SI SERVICII.

In momentul de fata terenul in cauza are destinatia de teren arabil in extravilan nereglementat urbanistic. In cadrul PUZ se vor respecta distantele de protectie impuse de catre detinatorii de utilitati ce vor fi specificate in avizele de specialitate, precum si conditiile impuse de C.N.A.D.N.R, raportat la DN7, DN79.

Terenul in cauza este situat in partea Nord-Estica a Municipiului Arad, la iesirea catre Oradea. Se invecineaza la Sud-Est cu DN79, la Sud-Vest cu DN7, la Sud cu statia de distributie carburanti Socar, la Vest cu PUZ aflat in faza de avizare – beneficiari Luca Petru si Luca Ana, la Est cu atelier reparatii auto – Auto Technic, iar la Nord-Est cu terenuri agricole.

2.3 Elementele cadrului natural:

Elemente majore ale cadrului natural care ar putea influenta modul de organizare urbanistica a sit-ului in cauza nu exista, terenul fiind perfect plat. Apa subterana a fost interceptata la adancimea de -3,50m fata de nivelul actual al terenului, prevazindu-se un regim ascensional maxim pana la adancimea de -2.80m – conform Studiu Geotehnic nr. 174/2017 elaborat de catre SC Atelier A SRL - ceea ce da posibilitatea construirii pe acest teren si a unor caldiri cu demisol.

2.4 Circulatia:

Circulatia in zona este asigurata prin intermediul drumului national DN79 Arad-Oradea adiacent laturii sud-estice a terenului si a drumului national DN7 Arad-Nadlac adiacent laturii sud-vestice a terenului.

2.5 Ocuparea terenurilor:

In momentul de fata terenul in cauza are destinatia de teren arabil in extravilan nereglementat urbanistic. In cadrul PUZ se vor respecta distantele de protectie impuse de catre

detinatorii de utilitati ce vor fi specificate in avizele de specialitate, precum si conditiile impuse de C.N.A.I.R, raportat la DN7, DN79.

2.6 Echipare edilitara:

Construciile propuse urmeaza sa se racordeze la utilitatile existente in zona (apa rece, canalizare si curent electric), prin extinderea retelelor de alimentare acolo unde este cazul. Evacuarea apelor pluviale se va face prin colectarea de pe invelitori a apelor meteorice prin intermediul jgheaburilor si deversarea acestora la teren cu ajutorul burlanelor.

2.7 Probleme de mediu:

Putem spune ca probleme de mediu nu exista in zona studiata. Conform HGR525/96, zonele verzi amenajate trebuie sa ocupe minim 20% din suprafata fiecarui lot nou creat .

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA:

Principala functiune propusa pentru sit-ul in cauza este cea de ZONA INDUSTRIE NEPOLUANTA, DEPOZITARE SI SERVICII. Se propune realizarea unui numar de 9 loturi cu suprafate cuprinse intre 2.585mp – 13.904mp pe care se vor amplasa constructii specifice functiunii propuse cu un regim de inaltime P pana la maxim P+3E - partial. Suprafata totala a terenului ce urmeaza a fi reglementata este de 66.090 mp.

Zona ce urmeaza a fi studiata prin PUZ se afla in extravilan, in partea de Nord-Est a Municipiului Arad.

Accesul rutier in incinta se va realiza din drumul national DN 79 in zona Km 4+340, prin proiectarea unui benzi suplimentare, ce se va realiza in continuarea benzii existente. Intrarea in incinta obiectivului studiat din banda suplimentara proiectata pe partea stanga a DN79 se va face prin amenajarea unei intersectii in "T", cu viraj obligatoriu la dreapta intre banda suplimentara si drumul de acces in incinta, in zona Km 4+340 stanga. Intrarea si iesirea de la obiectivul studiat se va realiza doar prin intermediul benzii suplimentare de pe sensul de circulatie Oradea-Arad (cu viraj la stanga interzis).

Pentru intrarea la obiectivul studiat de pe sensul de circulatie Arad-Oradea, intrarea cu viraj la stanga va fi interzisa, existand posibilitatea de intoarcere in intersectia tip giratie existenta la km 5+340 si apoi intrarea la obiectiv cu viraj la dreapta. Pentru autovehiculele care vor sa iasa din incinta, va fi permisa doar iesirea cu viraj la dreapta pe sensul de circulatie Oradea-Arad, existand posibilitatea de intoarcere in intersectia tip giratie aflata la intersectia dintre drumul national DN7 Arad-Nadlac si DN79 Arad-Oradea de la km 4+150.

Pe langa accesul rutier propus din DN79, se va mai utiliza accesul existent din DN7 Arad-Nadlac la km 544+388 dreapta, doar de pe sensul de circulatie arad-Nadlac (cu viraj la stanga interzis), acces rutier prin care se intra in prezent in incinta statiei de distributie carburanti Socar. Accesul rutier existent este autorizat de catre C.N.A.I.R Bucuresti si D.R.D.P Timisoara la faza PUZ prin Acordul cu nr. 92/67464 din 24.10.2013 si la faza DTAC prin avizul cu nr. 340/34 din 21.01.2014 si are servitute de trecere pentru acces la o parte din terenurile studiate prin prezenta documentatie (CF. nr. 330934, 330938, 330941), conform contractului de vanzare-cumparare a terenului pe care s-a realizat statia de distributie carburant Socar, incheiat intre SC Socar Petroleum SA si proprietarii terenurilor studiate prin prezenta documentatie Sturza Alexandru si Sturza Mihaela.

Prezenta solutie a fost avizata favorabil de catre Compania Nationala de Administrare a Infrastructurii Rutiere SA – Directia Regionala de Drumuri si Poduri Timisoara, prin avizul nr. 92/8997/07.02.2019.

Circulatia in interiorul incintei se va desfasura pe drumuri cu latime de 7m (dublu sens), ce vor beneficia de trotuare cu latime de 1,5m de o parte si de alta si o zona verde de aliniament cu latimea de 1m amplasata intre trotuar si zona carosabila. Sistemul rutier utilizat va fi alcatuit ca o structura de tip elastic din urmatoarele straturi: imbracaminte asfaltica din doua straturi cu fundatie de balast stabilizat si balast. Grosimea straturilor rutiere se va stabili in urma dimensionarii sistemului rutier, avandu-se in vedere datele studiului geotehnic, precum si traficul preconizat a fi atras la obiectivele proiectate. Pantele transversale si longitudinale proiectate pe carosabil (minim 2.50%) conduc apele de suprafata spre gurile de scurgere practicate pe platformele rutiere. Imbracaminta de trotuare va fi alcatuita in principiu din pavele asezate pe pat de nisip, incadrarea trotuarelor se va face cu borduri mici prefabricate de 10x15cm, iar panta transversala va fi de 2%.

Racordarea intersectiilor dintre drumurile propuse prin PUZ se va face cu curbe arc de cerc cu raze cuprinse intre 12m-15m. Drumurile si platformele rutiere ale obiectivelor propuse vor fi racordate la strazile din incinta cu ajutorul unor curbe tip arc de cerc cu raze cuprinse intre 6m si 15m, si cu latimea de minim 6m.

Drumurile de incinta se vor realiza astfel incat sa permita accesul in interiorul fiecarei parcele propuse. Parcarea autovehiculelor se va face in interiorul incintei, numarul locurilor de parcare stabilindu-se in conformitate cu prevederile HGR525/96.

Nu se vor realiza dotari de interes public.

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

Constructiile se vor amplasa astfel incat sa respecte conditiile si distantele minime prevazute de legislatia in vigoare si de Codul Civil. Se vor respecta distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu prevazute de legislatia in vigoare. Retragerile fata de limitele de proprietate vor fi stabilite astfel incat sa fie asigurat potentialul de dezvoltare pentru zonele invecinate.

Parcarile necesare functiunilor propuse se vor realiza in interiorul loturilor, fara afectarea domeniului public.

Constructiile propuse urmeaza sa se racordeze la utilitatile existente in zona (apa rece, canalizare si curent electric), prin extinderea retelelor de alimentare acolo unde este cazul.

Realizarea acceselor, drumurilor si extinderea utilitatilor se va realiza prin grija si pe cheltuiala initiatorilor PUZ.

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare:

Nu s-au efectuat studii de fundamentare anterioare care sa enunte in vreun fel reguli legate de reglementari urbanistice. Propunerile facute sunt in deplina concordanta cu PUZ-ul invecinat, atat ca functiune propusa cat si ca fluidizare a circulatiei in zona.

3.2 Prevederi ale PUG:

Terenul in cauza se afla in extravilanul Municipiului Arad, ca atare nu a fost studiat in cadrul PUG.

3.3 Valorificarea cadrului natural:

In urma studiului geotehnic nr. 174/2017, efectuat in zona de catre SC Atelier A SRL s-au constatat urmatoarele:

- stratificatia terenului: umplutura cu grosime de 80cm, complex argilos prafos nisipos cafeniu galbui plastic consistent cu o grosime de -3,60m
- apa subterana a fost interceptata la adancimea de -3,50m si se prevede un regim maxim ascensional pana la adancimea de -2,80m fata de nivelul terenului (CTN)
- zona seismica "D", $ag=0.20$, $T_c=0.7\text{sec}$, grad 6

adancimea de inghet 0.80m

3.4 Modernizarea circulatiei:

Accesul rutier in incinta se va realiza din drumul national DN 79 in zona Km 4+340, prin proiectarea unui benzi suplimentare, ce se va realiza in continuarea benzii existente. Intrarea in incinta obiectivului studiat din banda suplimentara proiectata pe partea stanga a DN79 se va face prin amenajarea unei intersectii in "T", cu viraj obligatoriu la dreapta intre banda suplimentara si drumul de acces in incinta, in zona Km 4+340 stanga. Intrarea si iesirea de la obiectivul studiat se va realiza doar prin intermediul benzii suplimentare de pe sensul de circulatie Oradea-Arad (cu viraj la stanga interzis).

Pentru intrarea la obiectivul studiat de pe sensul de circulatie Arad-Oradea, intrarea cu viraj la stanga va fi interzisa, existand posibilitatea de intoarcere in intersectia tip giratie existenta la km 5+340 si apoi intrarea la obiectiv cu viraj la dreapta. Pentru autovehiculele care vor sa iasa din incinta, va fi permisa doar iesirea cu viraj la dreapta pe sensul de circulatie Oradea-Arad, existand posibilitatea de intoarcere in intersectia tip giratie aflata la intersectia dintre drumul national DN7 Arad-Nadlac si DN79 Arad-Oradea de la km 4+150.

Pe langa accesul rutier propus din DN79, se va mai utiliza accesul existent din DN7 Arad-Nadlac la km 544+388 dreapta, doar de pe sensul de circulatie arad-Nadlac (cu viraj la stanga interzis), acces rutier prin care se intra in prezent in incinta statiei de distributie carburanti Socar.

Accesul rutier existent este autorizat de catre C.N.A.I.R Bucuresti si D.R.D.P Timisoara la faza PUZ prin Acordul cu nr. 92/67464 din 24.10.2013 si la faza DTAC prin avizul cu nr. 340/34 din 21.01.2014 si are servitute de trecere pentru acces la o parte din terenurile studiate prin prezenta documentatie (CF. nr. 330934, 330938, 330941), conform contractului de vanzare-cumparare a terenului pe care s-a realizat statia de distributie carburant Socar, incheiat intre SC Socar Petroleum SA si proprietarii terenurilor studiate prin prezenta documentatie Sturza Alexandru si Sturza Mihaela.

Prezenta solutie a fost avizata favorabil de catre Compania Nationala de Administrare a Infrastructurii Rutiere SA – Directia Regionala de Drumuri si Poduri Timisoara, prin avizul nr. 92/8997/07.02.2019.

a) Drumul de incinta:

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

Circulatia rutiera este constituita din stradzi de categoria a IV-a cu latime de 7m (dublu sens) fiind bordate pe ambele laturi de circulatii pietonale si zone verzi de aliniament cu latimea de cate 2,5m de fiecare parte. Sistemul rutier utilizat de accesul carosabil va fi alcatuit ca o structura de tip elastic din urmatoarele straturi:

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

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

b) Parcajele:

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

c) Trotuarele:

Accesul pietonal se va asigura prin proiectarea de trotuare cu o latime de 1,5m. Imbracaminta de trotuare va fi alcatuita in principiu din pavele asezate pe pat de nisip, incadrarea trotuarelor se va face cu borduri mici prefabricate de 10x15cm, iar panta transversala va fi de 2%.

d) Zonele verzi amenajate:

Conform HGR525/96, zonele verzi amenajate trebuie sa ocupe minim 20% din suprafata fiecarui lot. In paralel cu drumurile nou create se vor amenaja zone verzi de aliniament.

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

a) Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata:

Principalele functiuni ce se propun pentru sit-ul in cauza sunt urmatoarele: industrie nepoluanta, depozitare, servicii. Se propune realizarea unui numar de 9 de loturi cu o suprafata cuprinse intre 2.585mp – 13.904mp. Pe cele 9 de loturi se vor putea ridica constructii cu regim de inaltime maxim P+3E (partial), ce vor deservii functiuni specifice zonei reglementate.

b) Relationari intre functiuni:

Deoarece terenul in cauza se afla amplasat adiacent DN7 si adiacent DN79, ceea ce determina un acces facil, in rest invecinandu-se :

- la nord – teren arabil, drum de exploatare, constructii existente
- la sud – centura nord DN7
- la vest – PUZ – aprobat
- la est – statie distributie carburanti Socar, DN79

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

c) Gradul de ocupare al zonei cu fond construit:

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

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

Functiunea propusa nu necesita asigurarea de servicii externe zonei.

e) Asigurarea cu spatii verzi:

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

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

Nu putem spune ca zona studiata se afla intr-o zona de risc major din punct de vedere al elementelor naturale aflate in zona. In zona de protectie a DN7, DN79 (zona cu interdictie de construire) se vor amenaja platforme, parcaje, zone verzi.

g) Distante fata de zone protejate:

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

h) Principalele disfunctionalitati:

Principalele disfunctionalitati sunt amplasarea in apropierea drumurilor nationale DN7 si DN79, ce genereaza cate o zona de protectie cu interdictie de construire. O alta disfunctionalitate o reprezinta existenta pe teren a unei linii electrice LEA 20kV, dar care din fericire este amplasata in zona de protectie a DN79, ca atare cele 2 zone de protectie se suprapun.

i) Indici urbanistici propusi:

Regimul de inaltime maxim propus va fi de **P+3E (partial), Hmaxim = 15m**

POT_{minim}=0,00%

POT_{maxim}=60,00%

CUT_{minim}=0,00

CUT_{maxim}=0,90

BILANT TERITORIAL GENERAL				
TERITORIUL AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Constructii propuse			20.440	30,92
Parcari platforme de incinta propuse			23.059	34,89
Circulatii pietonale propuse			2.216	3,37
Circulatii rutiere propuse			3.690	5,58
Zone verzi amenajate propuse			13.522	20,45
Zone verzi de aliniament propuse			3.163	4,79
TOTAL GENERAL	66.090	100,00	66.090	100,00

BILANT TERITORIAL AFERENT ZONEI STUDIASTE				
TERITORIUL AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Zona industrie si depozitare prop. (Z2)			25.896	25,70
Zona servicii si comert propusa (Z1)			33.255	33,00
Teren agricol in extravilan	74.918	74,34	6.698	6,64
Zona unitati agricole existente	738	0,73	738	0,73
Cai de comunicatie rutiera existente	7.233	7,18	7.233	7,18
Zona servicii, comert existenta	7.556	7,50	7.556	7,50
Zona servicii, comert - PUZ alaturat	6.235	6,19	6.235	6,19
Zona logistica, dep. - PUZ alaturat	4.090	4,06	4.090	4,06
Zona verde de aliniament propusa			3.163	3,14
Circulatii rutiere propuse			3.690	3,66
Circulatii pietonale propuse			2.216	2,20
TOTAL GENERAL	100.770	100,00	100.770	100,00

3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare:

a) Alimentarea cu apa:

Construcțiile se vor racorda la rețeaua de distribuție a apei potabile și la cea de canalizare, situate în vecinătate, respectiv în zona stației de distribuție carburanți aparținând Gazprom, prin extinderea acestora pe cheltuiala beneficiarului. Rețelele edilitare se vor realiza în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane.

Pentru conductele de aducțiune/distribuție se vor utiliza materiale avizate conform OMS nr. 275/2012 privind aprobarea Procedurii de Reglementare Sanitară pentru punerea pe piață a produselor, materialelor, substanțelor chimice, amestecurilor și echipamentelor utilizate în contact cu apă potabilă.

Pe conductele de distribuție propuse se vor prevedea hidranți de incendiu conform Normativ NP133-2013 – “Normativ privind proiectarea execuția și exploatarea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare a localităților”, prin piese de legătură aferente, precum și construcțiile anexe necesare bunei funcționări și exploatare a acestora.

La întocmirea documentațiilor se vor avea în vedere prescripțiile normativelor și standardelor specifice aflate în vigoare la data întocmirii acestora, precum și condițiile impuse de avizele și acordurile emise solicitate prin Certificatul de urbanism (CU)

Montarea hidranților exteriori se face cu elementele de legătură de preferință termosudabile din teurile montate, stut de lungimi diferite, cot cu talpa, corp hidrant, conform stărilor și normativelor în vigoare, în amplasamentele prevăzute în planșa – 04A -Reglementări edilitare. Normativul de pază pentru stingerea incendiilor și STAS 1343/90 stabilesc consumurile de apă necesare în caz de incendiu.

b) Canalizare: - menajeră, pluvială

Apele uzate menajere rezultate de la fiecare lot, vor fi dirijate printr-o rețea de canalizare de incintă ce se va racorda la rețeaua de canalizare existentă, prin extinderea acesteia pe cheltuiala beneficiarului. Rețelele edilitare se vor realiza în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane.

Preluarea apelor pluviale aferente terenului studiat, se va face prin guri de scurgere cu sifon și depozit respectiv rigole carosabile, amplasate pe platformele carosabile și racordate la rețeaua de canalizare proiectată, respectiv prin jgheaburi și burlane de pe acoperișurile imobilelor, burlane ce vor fi dirijate printr-o rețea de canalizare de incintă, și se vor deversa gravitațional în separatorul de hidrocarburi – clasa 1 – cu deznisipator incorporat, filtru coalescent și opturator automat. Apele pluviale convențional curate vor fi deversate la teren.

Toate rețelele se vor poza la adâncimea minimă de îngheț – 0,8m, pe un pat de nisip de 15cm grosime, apoi umplerea santului cu pământ până deasupra generatoarei superioare a conductei, cota de la care se va continua cu straturi succesive de max 30cm, bine compactate. În zona carosabilă, partea superioară a santului se va umple cu balast 50cm, macadam, după care se vor reface straturile componente ale căii de rulare.

c) Telecomunicații:

În zona nu există rețea fixă de telefonie, telecomunicațiile necesare desfășurării activității în cadrul zonei studiate realizându-se prin intermediul rețelilor de telefonie mobilă.

d) Alimentare cu energie electrică:

Noii consumatori se vor racorda fie la rețeaua electrică existentă în zona, situată la limita nord-estică a terenului – LEA 110kV, sau la rețeaua electrică existentă pe teren, situată în zona de protecție a DN79 – LEA 20kV. Bransamentul se va realiza subteran, în lungul căii de circulație, și va fi prevăzut un bloc de măsură și protecție corespunzător puterii din cererea de bransament.

Se vor respecta distanțele de siguranță specificate în avizul de amplasament eliberat de SC Enel Distribuție Banat SA cu nr. 204071683/28.06.2018, respectiv culuar de trecere pentru LEA 20kV de minim 24m (12m distanță măsurată din ax de o parte și de cealaltă). Pentru instalațiile electrice proiectate stabilirea soluțiilor se va face cu respectarea prevederilor legilor și normativelor în vigoare.

e) Alimentare cu gaze naturale:

În zona nu există rețea de distribuție a gazelor naturale.

f) Alimentarea cu energie termică:

Nu este cazul deoarece construcțiile vor fi dotate cu microcentrale proprii pe curent electric.

g) Gospodărire comună:

Deseurile rezultate în urma activităților economice ce se vor desfășura în incinta zonei studiate, vor fi gestionate la nivelul unităților care le generează. Deseurile menajere vor fi colectate selectiv în puștele din PVC și vor fi transportate de societatea de salubritate la rampele de gunoierie ale localității. Beneficiarul va fi obligat să încheie un contract de prestări servicii cu societatea de salubritate. Puștele vor fi amplasate pe platforme betonate, ușor de întreținut și curățat.

3.7 Protecția mediului:

a) Diminuarea surselor de poluare:

Impactul activității propuse asupra mediului este redus, încadrându-se în normele tehnice emise de către Ministerul Mediului, precum și în limitele prevăzute în cadrul actelor normative incidente acestui domeniu.

b) Depozitarea controlată a deșeurilor:

Deseurile rezultate în urma lucrărilor de construcție vor fi transportate de către proprietar, pe cheltuială proprie, în zonele special amenajate ale localității, pentru depozitarea acestui fel de deșeurii; nu se vor depozita nici măcar temporar pe terenurile virane din jurul amplasamentului.

Colectarea deșeurilor menajere se va face de către proprietar în puștele amplasate în interiorul parcelei, beneficiarul fiind obligat să încheie un contract de prestări servicii cu societatea de salubritate.

c) Refacerea peisagistică:

Tipurile, varietatea și densitatea vegetației noi se va coordona cu ansamblul zonei și respectiv cu indicii de zonă verde specificați și detaliați în regulamentul de urbanism. Accentul se va pune pe crearea unui peisaj adecvat și agreeat de viitorii utilizatori la nivelul zonei.

d) Eliminarea disfuncționalităților:

Nu este cazul.

3.9 Obiective de utilitate publică:

Zona nu adăpostește decât funcțiuni de interes local. Caracteristicile funcțiunilor propuse se vor putea definitiva numai după întocmirea proiectelor de execuție, obținerea avizelor și a autorizațiilor de construcție necesare. Ritmul, maniera și amploarea acestor prevederi se mulează evident pe permisibilitățile legale și dublate de posibilitățile financiare ale investitorilor.

Costul tuturor lucrărilor aferente amenajării zonei de industrie nepoluantă depozitare și servicii, va fi suportat de către beneficiar.

4. CONCLUZII:

Prin realizarea obiectivului propus se mobilează partea de nord-vest a extravilanului Municipiului Arad, se creează noi locuri de muncă și se îmbogățește fondul construit al localității cu construcții realizate din materiale durabile, de bună calitate.

Investiția va crea cadrul ca activitățile preconizate să fie în concordanță cu prevederile legale privind amplasamentul, natura și amploarea investiției. Propunerile prezentului PUZ se încadrează în prevederile PUG Arad, deoarece va fi continuată dezvoltarea zonei industriale și de servicii existente.

În urma elaborării și aprobării prezentului PUZ, se va trece la obținerea autorizațiilor în vederea construirii obiectivelor propriu-zise, ca mai apoi să se treacă la realizarea efectivă a clădirilor și dotărilor aferente zonei de industrie nepoluantă, depozitare și servicii.

Realizarea propunerilor preconizate pentru prezentul Plan Urbanistic Zonal se încadrează în categoria lucrărilor de reabilitare și valorificare din punct de vedere ecologic a unui teren viran și subutilizat în momentul de față, și contribuie la dezvoltarea durabilă a Municipiului Arad.

Întocmit,
Arh. Dinulescu Nicoleta

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

I. DISPOZITII GENERALE:

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism:

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

2. Baza legala a elaborarii:

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

- Legea 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

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

3. Domeniul de aplicare:

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

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

- declanșarea unor P.U.D – uri necesare detalierii amplasamentului

Schimbarea de tema-program la un P.U.Z aprobat duce la necesitatea reactualizării documentației. Noua documentație se va supune aceleiași proceduri de avizare-aprobare ca la P.U.Z-ul inițial

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

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

4.a Terenuri agricole in extravilan:

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.

Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea Autorizației de Construire, gruparea suprafețelor de teren destinate construcțiilor, în vederea evitării prejudicierei activităților agricole.

Se vor asigura utilitățile necesare funcționării obiectivelor propuse conform avizelor obținute, fără a fi afectat mediul înconjurător. Sistematizarea terenului va fi rezolvată astfel încât să nu deranjeze vecinătățile.

a.1 Utilizări permise:

-lucrări de utilitate publică de interes local, admise în condițiile legii, pe baza unor documentații specifice, aprobate de organismele competente conform legii

a.2 Utilizări permise cu condiții:

-rețele tehnico-edilitare se vor amplasa grupat, în imediată apropiere a cailor de comunicații

a.3 Utilizări interzise:

- nu se admit construcții pe terenuri de clasă I și II de calitate, terenuri amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare sau plantate cu vii și livezi

4.b Resursele subsolului:

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

4.c Resursele de apă:

Autorizarea executării lucrărilor de construcții este permisă cu condiția racordării la rețelele de apă și canalizare existente.

4.d Colectarea deșeurilor:

Deșeurile rezultate în urma activităților economice ce se vor desfășura în incinta zonei studiate, vor fi gestionate la nivelul unităților care le generează. Deșeurile menajere vor fi colectate selectiv în pubele din PVC și vor fi transportate de societatea de salubritate la rampele de gunoi ale localității. Beneficiarul va fi obligat să încheie un contract de prestări servicii cu societatea de salubritate. Pubelele vor fi amplasate pe platforme betonate, ușor de întreținut și curățat.

4.e Protejarea patrimoniului natural construit:

În vederea protejării patrimoniului natural și construit, se vor respecta prevederile avizului emis de Ministerul Culturii și Identității Naționale – Direcția Județeană pentru Cultură Arad cu nr. 286/03.09.2018

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apararea interesului public:

Se vor respecta toate normele de proiectare și execuție în vigoare privind noile construcții ce vor fi amplasate pe teren, conform planului de reglementări urbanistice.

Se vor respecta normele și reglementările în vigoare privind executarea lucrărilor de construcții, privind controlul calității lucrărilor, privind normele de protecție și siguranță la incendiu, privind organizarea execuției lucrărilor, privind protecția mediului înconjurător, privind siguranța în exploatare, etc.

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

Se vor respecta intrările și ieșirile carosabile, precum și sensurile de circulație impuse.

Se vor lua măsuri de siguranță pentru construcțiile tehnico-edilitare.

5.a Siguranța în construcții:

Se vor respecta toate normele de proiectare și execuție în vigoare privind construcțiile propuse

5.a.1 Utilizări permise:

- se va autoriza execuția construcțiilor cu funcțiunea de : zonă industrie nepoluantă, depozitare și servicii, spații verzi amenajate, parcaje, accese auto și pietonale

-se vor autoriza lucrări de lotizări, dezmembrări sau alipiri după caz

5.a.2 Utilizări permise cu condiții:

-se vor autoriza construcții numai pe baza unei documentații de urbanism aprobate (P.U.Z), cu respectarea prevederilor și condițiilor puse de acestea, în cazul în care se doresc a se amplasa alte funcțiuni decât cele prevăzute în actualul P.U.Z.

5.a.3 Interdicții permanente:

- nu se vor autoriza activități care prin natura lor pot crea servituti asupra terenurilor limitrofe.
- nu se vor amplasa construcții cu regim de înălțime mai mare de P+3E (parțial)

5.b Expunerea la riscuri naturale:

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

5.c Expunerea la riscuri tehnologice:

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă. Fac excepție de la prevederile specificate mai sus, construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Categoriile de riscuri tehnologice sunt:

- Riscuri datorate rețelilor și instalațiilor tehnoco-edilitare și căilor de comunicație, ca surse de zgomot și poluare
- Riscuri datorate activităților industriale și agrozootehnice ce pot avea ca efect poluarea apei, aerului și solului
- Riscuri datorate posibilităților de avariere a unor construcții și amenajări (baraje, diguri, viaducte) datorită cutremurelor, inundațiilor sau fenomene meteorologice periculoase.

Prevederi privind modul de ocupare a terenurilor:

5.c.1 Utilizări permise:

- orice fel de construcții și amenajări care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice și limitarea efectelor acestora

5.c.2 Utilizări permise cu condiții:

- toate tipurile de construcții, cu condiția respectării servitutilor de utilitate publică existente sau propuse, pt. rețelele tehnico-edilitare, cai de comunicație, explorarea și exploatarea resurselor subsolului, precum și a exigentelor Legii 10/1995 cu toate modificările ulterioare privind rezistența, stabilitatea, siguranța în exploatare, rezistența la foc, protecția împotriva zgomotului, sănătatea populației și protecția mediului.

5.c.3 Utilizări interzise:

- toate tipurile de construcții amplasate în zonele de protecție stabilite prin norme sanitare și de protecție a mediului, ale unităților industriale, agricole sau de altă natură, în zonele cu servituti legal instituite pt. lucrările publice generatoare de riscuri tehnologice, în vecinătatea depozitelor de combustibil și materiale explozibile.

Se vor respecta prevederile avizelor solicitate în Certificatul de Urbanism nr. 1734 din 25.08.2017

- Avizul Ministerului Agriculturii și dezvoltării rurale – nr.357 din 31.01.2019
 - Beneficiarul de investiție va lua măsuri corespunzătoare de a nu ocupa terenurile limitrofe, precum și măsuri pt a evita afectarea acestor terenuri cu reziduurile provenite din activitatea de producție sau prin scurgeri de orice fel.
 - Beneficiarul de investiție va lua măsuri corespunzătoare de a nu degrada terenurile și culturile din zona limitrofa, prin depozitarea de materiale de construcții sau deseuri
- Avizul Ministerului Afacerilor Interne, Departamentul pentru Situații de Urgență – aviz nr. 707/18/SU-AR și nr. 804/18/SU-AR din 08.02.2018
 - În vederea obținerii avizului de securitate la incendiu la faza DTAC, se vor depune documentele prevăzute la art. 9 din OMAI nr. 129/2016
- Avizul Ministerului Apărării naționale – aviz nr. DT-1262
 - În vederea obținerii Autorizației de Construire, se va solicita avizul Statului Major General, conform prevederilor Legii nr. 50/1991 și a HG nr. 62/1996, cu modificările și completările ulterioare.
- Avizul Ministerului Afacerilor Interne, Direcția Generală Logistică – aviz nr. 414.382 din 02.05.2018
 - Se vor autoriza doar construcții care nu vor aduce prejudicii de orice natură la adresa sistemelor și instalațiilor aflate în administrarea MAI

- *Avizul Agentiei Nationale de Imbunatatiri Funciare – aviz nr. 138 din 27.12.2017*
 - Pentru scoaterea din circuitul agricol, beneficiarul va intocmi o noua documentatie in vederea emiterii acordului ANIF. In acordul tehnic ANIF, se vor stabili principalele masuri necesare pt. protectia lucrarilor de imbunatatiri funciare.
 - La realizarea constructiilor noi se va avea in vedere ca acestea sa asigure functionalitatea amenajarilor de imbunatatiri funciare atat pe perioada executiei cat si dupa finalizarea acestora.
 - Beneficiarul de aviz va fi direct raspunzator, conform legislatiei in vigoare, pt. nefunctionarea in conditii normale a amenajarilor de imbunatatiri funciare din zona.
 - Lucrarile de imbunatatiri funciare aflate in zona, afectate accidental in timpul executiei lucrarilor, vor fi aduse la parametrii de functionare, de catre beneficiarul de aviz.
- *Avizul Serviciului Roman de Informatii – aviz nr. 53144 din 18.01.2018*
- *Aviz Transelectrica SA – aviz nr. 3010 din 14.03.2018*
 - In zona de siguranta a LEA 400kV Arad-Sandorfalva, de 37,5m stanga-dreapta fata de axul liniei, este interzisa depozitarea de materiale, instalarea de baraci sau stationarea utilajelor.
 - Se interzice limitarea sau ingradirea, prin executia de imprejmuiri, prin constructii ori prin orice alt mod, accesul CNTEE "Transelectrica" SA, la LEA 400kV Arad-Sandorfalva.
 - In zona de siguranta a LEA 400kV Arad-Sandorfalva, se interzice realizarea unor constructii sau dotari edilitar urbanistice, fara acordul ST Timisoara
 - In zona de siguranta a LEA 400kV Arad-Sandorfalva, utilajele care vor transporta, manipula materiale si vor realiza lucrari, trebuie sa asigure o distanta minima pe verticala, intre conductorul inferior al LEA, la sageata maxima si partea superioara a utilajului de 5m.
 - Daunele provocate la LEA 400kV Arad-Sandorfalva, inclusiv cele aferente energiei electrice netransportate pe perioada remedierii avariilor, cauzate de nerespectarea conditiilor amintite anterior, de catre aprobatorii schimbarii regimului juridic al terenului si de catre solicitantul prezentului aviz de amplasament sau de catre persoanele cu care acesta are raporturi contractuale in vederea realizarii obiectivului, vor fi suportate de cei in cauza.
 - Din punct de vedere al sanatatii si securitatii in munca, activitatile desfasurate in zona de siguranta a LEA 400kV Arad-Sandorfalva, pot duce la amorsarea arcului electric la tensiunea de 400kV in conditiile in care persoane sau utilaje se apropie de conductoarele active ale liniei la o distanta mai mica de 5m. De asemenea, in vecinatatea stalpilor metalici ai liniei, exista riscul de electrocutare prin tensiune de atingere sau de pas atunci cand in zona se manifesta fenomene meteorologice cu descarcari atmosferice.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii:

Se vor respecta prevederile avizelor solicitate in Certificatul de Urbanism nr. 1734 din 25.08.2018

- *Avizul Agentiei Nationale de Imbunatatiri Funciare – aviz nr. 138 din 27.12.2017*
 - Nu se vor executa constructii la o distanta mai mica de 2,50m fata de partea superioara a taluzului canalelor de desecare din zona..
 - Se va permite accesul personalului si a utilajelor specifice pt. intretinerea si repararea lucrarilor de imbunatatiri funciare din zona, aflate in administrarea ANIF.
- *Avizul E-distributie Banat – aviz nr. 204071683 din 28.06.2018*
 - In vederea obtinerii Autorizatiei de construire se va obtine un nou aviz de amplasament
 - Este interzisa construirea de cladiri sub LEA 20kV conform NTE 003/04/00
 - Se va respecta culuarul de trecere, functionare pt. LEA 20kV minim 24m (12m distanta masurata din axul LEA 20kV de o parte si de cealalta), conform NTE 003/04/00
 - Se vor respecta PE 101/85, PE 101A/85, NTE 003/04/00, NTE 007/08/00 si PE 106/2003, in ceea ce priveste coexistenta PT, LEA si LES cu cladiri, drumuri, imprejmuiri, utilitati, propuse a se construi.
 - Distanta minima de apropiere intre delimitarea care marcheaza parcare auto si proiectia pe orizontala al conductorului extrem al LEA 20kV la deviatia maxima, sa fie mai mare de 1m cf. NTE 003/04/00
 - Distanta minima de apropiere pe orizontala intre axul LEA 20kV si cel mai apropiat element al constructiei cu pericol de incendiu, va fi de 1,5 ori inaltimea deasupra solului al celui mai inalt stalp din zona de apropiere cf. NTE 003/04/00

- Distanța minimă măsurată pe verticală în zona LEA 20kV, între conductorul inferior al LEA și partea carosabilă după amenajarea terenului va fi de 7m, cf. NTE 003/04/00
- *Aviz Delgaz-Grid SA – aviz nr. 35 din 12.01.2018 – nu are rețea în zona*
- *Aviz Compania de Apa Arad SA – nr. 25286 din 19.01.2018 – are în exploatare rețele publice de apă potabilă și canalizare menajeră*
- *Aviz SC Telekom Romania Communications SA – aviz nr. 566 din 20.12.2017 – nu are rețele în zona*
- *Aviz Societatea Națională de Transport Gaze Naturale “Transgaz” SA Medias – aviz nr. 5218/75 din 02.02.2018*
- Potrivit “ Normelor tehnice pt proiectarea și executia conductelor de transport gaze naturale” aprobate prin O.P ANRE nr. 118/2013, se vor respecta următoarele distanțe minime pe orizontală între conducta de transport gaze Dn400 Racord SRM Arad 3 CET și diferitele obiective: clădiri cu 4 sau mai multe etaje 200m, clădiri cu regim maxim de înălțime P+3E – 20m
- *Aviz SC Transelectrica SA – aviz nr. 3010 din 14.03.2018 – terenul pe care se dorește amenajarea zonei de industrie nepoluantă, depozitare și servicii, este situat în apropierea liniei electrice aeriene LEA 400Kv Arad-Sandorfalva, dar în afara zonei de siguranță.*
- *Aviz Compania Națională de Administrare a Infrastructurii Rutiere – aviz nr.92/8997/07.02.2019*
- Se vor respecta prevederile din aviz , iar accesul la obiectiv se vor realiza conform planului de situație vizat spre neschimbare.

6.a. Orientarea față de punctele cardinale:

- autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, astfel încât să se asigure gradul de însorire minim admis, adică o oră și jumătate în timpul solstiului de iarnă.

6.b. Amplasarea față de aliniament:

Construcțiile se vor amplasa retrase față de aliniament cu minim 1,5m.

Autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Pentru oricare din situațiile în care construcțiile propuse nu se pot încadra în prevederile prezentului Regulament de Urbanism, este necesară elaborarea și aprobarea prealabilă a unui nou P.U.Z., în vederea evaluării corecte a consecințelor includerii noii construcții în contextul existent.

6.c. Amplasarea în interiorul parcelei:

În funcție de mărimea parcelei, pe suprafața acesteia pot fi amplasate una sau mai multe construcții principale și construcții anexe. Distanța minimă între două construcții amplasate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3m.

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

- În regim izolat (cu retrageri față de vecinătăți) cu condiția:
 - a)– Realizării fundațiilor construcțiilor pe terenul propriu, fără afectarea în nici un fel a loturilor învecinate
 - b) – Retragerii construcțiilor față de limitele laterale cu minim 2,00m și cu minim 1,50m față de frontul stradal.

Construcțiile se vor amplasa la minim 2,00m față de limita posterioară a parcelelor și retrase față de aliniament cu minim 1,50m. Construcțiile se vor amplasa astfel încât să se încadreze în suprafețele edificabile propuse.

Retragerile impuse au un caracter minimal și vor fi completate cu norme locale, după caz, pt. realizarea următoarelor cerințe de asigurare a confortului urban:

- Asigurarea respectării normelor de însorire și iluminat natural
- Respectarea condițiilor generale de protecție contra incendiilor, prin asigurarea accesului vehiculelor sau formațiunilor mobile de pompieri, după caz. Distanțele necesare intervenției în caz de incendiu sunt stabilite prin avizul unității teritoriale de pompieri, recomandându-se să se asigure:
 - Accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o fațadă vitrată (două pt. clădiri înalte, foarte înalte sau cu săli aglomerate), precum și accesul autospecialelor de intervenție la vitrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole de tipul copertinelor mari, piloni înalți, parcaje auto)

- Posibilitatile de acces ale mijloacelor de interventie, atunci cand este necesar si la a II-a fatada, prin asigurarea accesului pietonal cu latimea minima de 1,50m
- Accesele pietonale si carosabile trebuiesc lasate libere in permanenta, fara sa fie obstructionate

- Asigurarea protectiei contra zgomotului si nocivitatilor

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

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

6.d. Amplasarea fata de drumurile publice:

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

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

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

Nu este cazul

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

7.a. Accese carosabile:

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

- se va asigura accesul carosabil direct între parcele și drumul public;
- se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor.
- rezolvarea acceselor carosabile pentru construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor.
- orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire (act emis de administratia drumului public prin care se recunoaste indeplinirea tuturor prevederilor legale pentru ca accesul la drumul public sa poata fi autorizat, executat si utilizat ca atare), eliberate de administratorul acestora.
- rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de constructii se va face in corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor si cu accesul pietonilor.

Accesul rutier va fi amenajat direct din drumul național DN 79 prin amenajarea unei intersecții în „T” cu viraj obligatoriu la dreapta, intrarea la obiectiv fiind permisă doar de pe sensul de circulație Oradea – Arad (cu viraj la stânga interzis). Pentru intrarea la obiectivul studiat de pe sensul de circulație Arad - Oradea, intrarea cu viraj la stânga va fi interzisă având în vedere că drumul are 4 benzi de circulație și există posibilitatea de întoarcere în intersecția tip giraj existentă la km 5+370 și apoi intrarea la obiectiv cu viraj la dreapta. Pentru autovehiculele care vor să iasă din incinta obiectivul studiat, va fi permis doar ieșirea cu viraj la dreapta pe sensul de circulație Oradea – Arad, existând posibilitate de întoarcere în intersecția tip giraj aflată la intersecția dintre drumul național DN 7 Arad - Nădlac și drumul național DN 79 Arad - Oradea de la km 4+150.

Pe lângă accesul rutier propus din drumul național DN 79 Arad - Oradea la km 4+340 stânga, va mai fi posibilă intrarea la obiectivul studiat prin accesul rutier existent din drumul național DN 7 Arad – Nădlac la km 543+890 dreapta doar de pe sensul de circulație Arad - Nădlac (cu viraj la stânga interzis), acces rutier prin care se intră în prezent în incinta Stației de Distribuție Carburanți Socar. Accesul rutier existent din drumul național DN7 Arad – Nădlac de la km 543+890 dreapta este autorizat de către C.N.A.I.R. București și D.R.D.P. Timișoara la faza P.U.Z. prin Acordul cu nr. 92/67464 din 24.10.2013 și la faza D.T.A.C. prin avizul cu nr. 340/34 din 21.01.2014 și are servitute de trecere pentru acces la o parte din terenurile studiate prin prezenta documentație (parcelele cu C.F. nr. 330934, 330938, 330941), conform contractului de vânzare-cumpărare a terenului pe care s-a realizat Stația de Distribuție Carburanți Socar încheiat între S.C. SOCAR PETROLEUM S.A. și proprietarii terenurilor studiate prin prezenta documentație STURZA ALEXANDRU ȘI STURZA MIHAELA.

Accesul vehiculelor cu tonaj mare va respecta legislatia pentru drumurile publice (O.G. 43/1997 republicata, cu completarile si modificarile ulterioare) si Hotararea Consiliului Local al Municipiului Arad nr.303/2016.

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

7.a.1 Utilizări permise

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

7.a.2 Utilizări interzise

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

7.b. Accese pietonale:

- autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistemul prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, îndeosebi în relația cu circulația vehiculelor de orice categorie.

7.b.1 Utilizări permise

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

7.b.2 Utilizări interzise

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

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara:

Conform avizului emis de Compania de Apa Arad SA cu nr. 25286 din 19.01.2018 in zona exista retele publice de apa potabila si de canalizare menajera.

Conform avizului Agentiei Nationale de Imbunatatiri Funciare nr. 138 din 27.12.2017:

- Apele pluviale conventional curate se vor deversa pe teren.

Conform avizului Ministerului Mediului – Agentia Nationala Pentru Protectia Mediului – aviz nr. 18712 din 14.11.2018

Conform avizului E-distributie Banat nr. 204071683 din 19.12.2017 in zona exista LEA 20kV, de la care se pot racorda noii consumatori. Pentru obtinerea avizului faza DTAC se va cere un nou aviz de amplasament. Pentru alimentarea cu energie electrica a noilor consumatori se va solicita la UOMTJT Arad Municipal – Aviz Tehnic de Racordare.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca:

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

In zona exista urmatoarele utilitati: - retele publice de apa potabila, canalizare menajera si curent electric

8.a. Racordarea la rețele tehnico - edilitare existente

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă și de energie electrică.
- lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau beneficiar, și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.

8.b. Realizarea de rețele tehnico - edilitare

- extinderea de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar in varianta de amplasare subterana, fara afectarea circulatiei publice, cu respectarea reglementarilor tehnice in vigoare.
- cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul direct interesat.

- realizarea rețelilor edilitare se face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 republicata, privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.
- realizarea extinderilor sau a marilor de capacitate ale rețelilor edilitare publice se autorizează după obținerea de către investitor (beneficiar) a avizelor autorităților administrației publice centrale de specialitate și a serviciilor publice descentralizate, precum și de către regiile de specialitate subordonate consiliilor locale.

8.c. Proprietatea publică asupra rețelilor edilitare

- rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a orașului.
 - rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
- Indiferent de modul de finanțare lucrările prevăzute mai sus intră în proprietatea publică.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții:

9.a. Parcelarea:

Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- Front la strada de minim 8m pentru clădiri înscrise și de minim 12m pentru clădiri izolate sau cuplate
- Suprafața minimă a parcelei de 150mp pentru clădiri înscrise și, respectiv, de minim 200mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate
- Adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei

Pentru a fi construibile, terenurile dintr-o zonă parcelată trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- Să aibă asigurat accesul la un drum public
- Să fie asigurată echiparea tehnico-edilitară necesară
- Forma și dimensiunile loturilor să permită amplasarea unor construcții pe suprafața lor, cu respectarea regulilor de amplasare și conformare din prezentul regulament

10. Regulă cu privire la amplasarea de spații verzi, împrejmuiri și parcaje:

10.a. Spații verzi:

- se vor respecta prevederile HGR 525/1996, respectiv: - pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și plantate reprezentând un procent minim de 20% din întreaga suprafață a fiecărei parcelei.
- zona verde amenajată în interiorul incintei va fi plantată cu gazon decorativ.
- spațiile verzi vor fi realizate cât mai compact.

10.b. Împrejmuiri:

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

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

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

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

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

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

10.c. Parcaje:

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

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

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA:

11. Unitati si subunitati functionale:

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

Funcțiunea propusă: - zona industrie nepoluanta – depozitare -servicii

Funcțiunile complementare admise ale zonei: spatii verzi amenajate, dotari tehnico – edilitare, cai de comunicatie

IDS – Zona industrie-depozitare-servicii – subzone:

Z1 – IS – Subzona servicii-comert

IS1, IS2, IS3, IS4, IS5- Subzona servicii-comert

Crp1, Crp2, Crp3, Crp4, Crp5 – Cai de comunicatie rutiera, parcare si platforme

SP1, SP2, SP3, SP4, SP5 – Spatii plantate – zone verzi amenajate

Z2 – ID – Subzona industrie-depozitare

ID1, ID2, ID3, ID4, - Subzona industrie-sepozitare

Crp1, Crp2, Crp3, Crp4, Crp5 – Cai de comunicatie rutiera, parcare si platforme

SP1, SP2, SP3, SP4, SP5 – Spatii plantate – zone verzi amenajate

Cr – cai de comunicatie rutiera

Cp – cai de comunicatie pietonala

SP – spatii plantate de aliniament

ZONIFICARE FUNCTIONALA		
Tipul unitatii functionale	Situatia existenta	Situatia propusa
A – teren agricol	Teren agricol in extravilan	
Z1 – Subzona servicii-comert (IS1, IS2, IS3, IS4, IS5)		Comert, prestari servicii
Z2 – Subzona industrie-depozitare (ID1, ID2, ID3, ID4)		Industrie, productie, depozitare, logistica
Cr - cai de comunicatie rutiera (Cr, Z1-Crp1, Z1-Crp2, Z1-Crp3, Z1-Crp4, Z1-Crp5, Z2-Crp1, Z2-Crp2, Z2-Crp3, Z2-Crp4)		Circulatii carosabile de incinta Circulatii carosabile principale Platforme si parcaje
Cp – circulatii pietonale (Cp, Z1-Cp1, Z1-Cp2, Z1-Cp3, Z1-Cp4, Z1-Cp5, Z2-Cp1, Z2-Cp2, Z2-Cp3, Z2-Cp4)		Circulatii pietonale
SP – spatii plantate - zone verzi amenajate (SP, Z1-SP1, Z1-SP2, Z1-SP3, Z1-SP4, Z1-SP5, Z2-SP1, Z2-SP2, Z2-SP3, Z2-SP4)		Zone verzi amenajate
TE – echipare tehnico-edilitara	Alimentare cu energie electrica Alimentare cu apa potabila Rețele de canalizare menajera	Extindere rețele existente: alimentare cu apa, canalizare menajera, curent electric

IV.PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE:

IDS – unitati de productie, depozitare si servicii

a. Utilizarea functionala a terenurilor

a.1 Utilizari permise cu autorizare directa :

Unitati de productie, depozitare si servicii conexe (comert, prestari servicii), retea de drumuri interioare, echipare edilitara, parcaje, platforme, zone verzi

a.2 Utilizari permise cu conditii :

Activitati permise cu conditia elaborarii PUZ:

- alte activitati care nu se incadreaza in functiunea propusa in cadrul actualului PUZ

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

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

b. Conditii de ocupare a terenurilor

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

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

c. Regimul de inaltime al constructiilor

Regimul maxim de inaltime va fi de **P+3E (partial), Hmaxim = 15m**

d. Procentul de ocupare si coeficientul de utilizare al terenului

- Procentul de ocupare minim va fi **POT_{minim}=0%** iar cel maxim va fi **POT_{maxim}=60%**,
- oeficientul de utilizare a terenului minim va fi **CUT_{minim}= 0,00**, iar cel maxim va fi **CUT_{maxim}= 0,90** pentru intreaga zona studiata.

Terenul se va utiliza conform BILANTULUI TERITORIAL .

BILANT TERITORIAL GENERAL				
TERITORIUL AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Constructii propuse			20.440	30,92
Parcari si platforme de incinta propuse			23.059	34,89
Circulatii pietonale propuse			2.216	3,37
Circulatii rutiere propuse			3.690	5,58
Zone verzi amenajate propuse			13.522	20,45
Zone verzi de aliniament propuse			3.163	4,79
TOTAL GENERAL	66.090	100,00	66.090	100,00

e. Delimitarea zonei edificabile:

Zona edificabila se va delimita astfel in functie de subzone:

- IS1 – retragere 1,50m fata de limita NE
- retragere 5,00m fata de limita NV

- retragere 2,00m fata de limita SV
- limita zonei de protectie a DN79
- IS2 – retragere 2,00m fata de limita NE
- retragere 2,00m fata de limita NV
- retragere 1,50m fata de limita SV
- limita zonei de protectie a DN79
- IS3 – retragere 2,00m fata de limita NE
- retragere 2,00m fata de limita NV
- retragere 1,50m fata de limita SV
- retragere 2,00m fata de limita SE
- IS4 – retragere 2,00m fata de limita NE
- retragere 2,00m fata de limita NV
- retragere 2,00m fata de limita SV
- retragere 5,00m fata de limita SE
- IS5 – retragere 2,00m fata de limita NE
- retragere 2,00m fata de limita NV
- limita zonei de protectie a DN7
- retragere 5,00m fata de limita SE
- ID1 – retragere 2,00m fata de limita NE
- retragere 2,00m fata de limita NV
- retragere 1,50m fata de limita SV
- retragere 2,00m fata de limita SE
- ID2 – retragere 2,00m fata de limita NE
- retragere 2,00m fata de limita NV
- retragere 1,50m fata de limita SV
- retragere 2,00m fata de limita SE
- ID3 – retragere 5,00m fata de limita NE
- retragere 2,00m fata de limita NV
- retragere 1,50m fata de limita SV
- retragere 2,00m fata de limita SE
- ID4 – retragere 1,50m fata de limita NE
- retragere 2,00m fata de limita NV
- retragere 2,00m fata de limita SV
- retragere 5,00m fata de limita SE

f. Aspectul exterior al constructiilor

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

- **FATADE:**

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

- **ACOPERISURI:**

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

- **GARAJE:**

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

- **IMPREJMUIRI:**

Imprejmuirea parcelelor se va face cu elemente cu inaltime maxima 2,5m, din materiale de preferinta transparente

g. Stationarea autovehiculelor:

Stationarea autovehiculelor se va putea face doar in interiorul fiecarui lot in parte.

V.UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA:

Funcțiunea propusa zonei este cea de zona industrie nepoluanta, depozitare si servicii. Funcțiunii principale i se pot asocia funcțiuni complementare, permise prin regulament, care stabilesc caracteristici similare și cărora li se pot aplica același set de prescripții. Suprafata de teren aferenta PUZ nu este incadrata inca in nici un UTR. UTR – urile sunt instrumente operationale in sprijinul reglementarilor din PUZ, delimitate conventional, pe baza criteriilor de omogenitate morfologica si functionala; se contureaza pe strazi, limite cadastrale, pe baza funciunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de interese. Stabilirea UTR se face in cadrul PUG, preluindu-se ca atare si se detaliaza pe unitati si subunitati functionale in cadrul PUZ. Pentru unitatile si subunitatile ce caracteristici similare se pot formula si aplica aceleasi set de prescriptii.

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

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

Intocmit:
Arh. Dinulescu Nicoleta

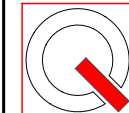
SITUATIA EXISTENTA
sc. 1 : 2.000

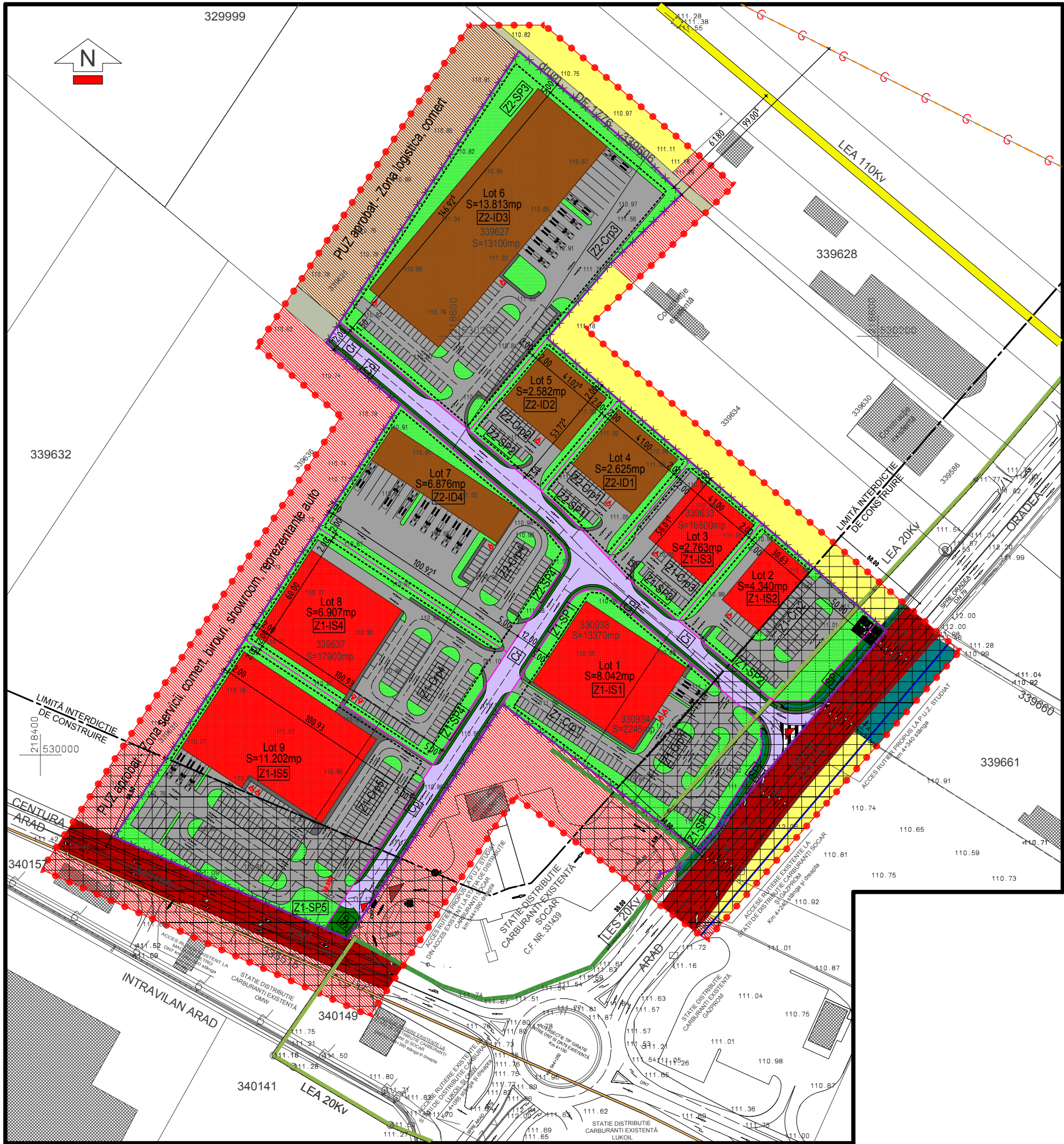
LEGENDA:

- Terenuri agricole in extravilan
- Drumuri nationale
- Zona unitati industriale / depozitare
- Constructii existente in zona
- Zona institutii publice si servicii
- Zona unitati agricole
- Drumuri de exploatare existente
- Strada propusa prin PUZ vecini
- Rigola drum national
- Limita intravilan existent
- Zona protectie DN - interdictie de construire
- Linie electrica existenta - LEA 20KV
- Linie electrica existenta - LES 20KV
- Linie electrica existenta - LEA 110KV
- Conducta magistrala apa existenta
- Conducta transport gaze Dn 400
- Limita terenului pt care se intocmeste PUZ
- Limite de proprietate existente
- Limita zonei studiate
- Acces auto si pietonal existent

POT_{existent} = 0,00% POT_{propus} = 60,00% H_{maxim} = 15,00m
CUT_{existent} = 0,00 CUT_{propus} = 0,90 P+3E (partial)

CF nr.330934 S=2.245mp, Sturza Alexandru si Sturza Mihaela
CF nr.330938 S=13.370mp, Sturza Alexandru si Sturza Mihaela
CF nr.330941 S=2.975mp, Sturza Alexandru si Sturza Mihaela
CF nr.339627 S=13.100mp, Sturza Alexandru si Sturza Mihaela
CF nr.339633 S=16.500mp, Sturza Alexandru si Sturza Mihaela
CF nr.339637 S=17.900mp, Sturza Alexandru si Sturza Mihaela
Suprafata totala teren proprietate a beneficiarilor = 66.090mp
Suprafata studiata in cadrul PUZ = 100.770mp

EXPERT				
VERIFICATOR				
SPECIFICATIE	NUME / PRENUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA nr. / data
 S.C. OBLIQUE S.R.L. creat cu o versiune Allplan 2009 a Nemetschek A.G. proiectant de specialitate: S.C. OBLIQUE S.R.L.	S.C. OBLIQUE S.R.L. Str. Gh. Sincai, nr. 2-6, ap. 5, ARAD 310084 RO tel./fax: 0257 / 211400; 0722 / 970792; 0722 / 247559 www.geometrica.ro; office@geometrica.ro			Proiect: PUZ - AMENAJARE ZONA INDUSTRIE NEPOLUANTA, DEPOZITARE SI SERVICII
				Adresa constr.: Extravilan Arad, jud. Arad
SEF PROIECT	Arh. DINULESCU-I. N.		SCARA: 1:2000	Beneficiar: Sturza Alexandru si Sturza Mihaela
PROIECTAT	Arh. DINULESCU-I. N.			
	Arh. DINULESCU-I. S.			
INTOCMIT	Arh. DINULESCU-I. S.		DATA: martie 2019	Planşa: SITUATIA EXISTENTA
				NR. PROIECT 05/2017
				FAZA: P.U.Z
				NR. PLANSA 02A



REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE
sc. 1 : 2.000

LEGENDA:

- Terenuri agricole in extravilan
- Drumuri nationale existente
- Zona servicii existenta/ aprobata
- Zona depozitare/ logistica aprobata
- Zona industrie-depozitare propusa
- Constructii existente in zona
- Zona servicii-comert propusa
- Zone verzi propuse in interiorul parcelelor
- Zone verzi de aliniament propuse
- Circulatii auto propuse in interiorul incintei
- Circulatii pietonale propuse
- Parcaje si platforme de incinta propuse
- Zona unitati agricole existente
- Drumuri de exploatare existente
- Strada propusa prin PUZ vecini
- Rigola drum national
- Limita intravilan existent
- Zona protectie DN - interdictie de construire
- Linie electrica existenta - LEA 20Kv
- Linie electrica existenta - LES 20Kv
- Linie electrica existenta - LEA 110Kv
- Conducta transport gaze Dn400
- Conducta magistrala apa existenta
- Contur zona edificabila
- Limita terenului pt care se intocmeste PUZ
- Limite de proprietate propuse
- Limite de proprietate existente
- Limita zonei studiate
- Acces auto si pietonal propus
- Acces auto si pietonal existent

ZONIFICARE:

ID - unitati industrie-depozitare propuse
IS - unitati servicii propuse
SP - spatii plantate propuse
Cr - cai de comunicatie, circulatii rutiere
Cp - circulatii rutiere - parcar si platforme propuse
Cp - circulatii pietonale propuse

BILANT TERITORIAL AFERENT ZONEI STUDIATE				
TERITORIUL AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Zona industrie. si depozitare prop. (Z2)			25.896	25,70
Zona servicii si comert propusa (Z1)			33.255	33,00
Teren agricol in extravilan	74.918	74,34	6.698	6,64
Zona unitati agricole existente	738	0,73	738	0,73
Cai de comunicatie rutiera existente	7.233	7,18	7.233	7,18
Zona servicii, comert existenta	7.556	7,50	7.556	7,50
Zona servicii, comert - PUZ alaturat	6.235	6,19	6.235	6,19
Zona logistica, dep. - PUZ alaturat	4.090	4,06	4.090	4,06
Zona verde de aliniament propusa			3.163	3,14
Circulatii rutiere propuse			3.690	3,66
Circulatii pietonale propuse			2.216	2,20
Suprafata totala teren	100.770	100,00	100.770	100,00

BILANT TERITORIAL AFERENT LOTURI PROPUSE				
TERITORIUL AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Constructii propuse			20.440	30,92
Parcari si platforme de incinta propuse			23.059	34,89
Circulatii pietonale propuse			2.216	3,37
Circulatii rutiere propuse			3.690	5,58
Zone verzi amenajate propuse			13.522	20,45
Zone verzi de aliniament propuse			3.163	4,79
Teren arabil in extravilan	66.090	100,00		
Suprafata totala teren	66.090	100,00	66.090	100,00

POT _{existent} = 0,00%	POT _{propus} = 60,00%	H _{maxim} = 15,00m
CUT _{existent} = 0,00	CUT _{propus} = 0,90	P+3E (partial)
CF nr.330934 S=2.245mp, Sturza Alexandru si Sturza Mihaela CF nr.330938 S=13.370mp, Sturza Alexandru si Sturza Mihaela CF nr.330941 S=2.985mp, Sturza Alexandru si Sturza Mihaela CF nr.339627 S=13.100mp, Sturza Alexandru si Sturza Mihaela CF nr.339633 S=16.500mp, Sturza Alexandru si Sturza Mihaela CF nr.339637 S=17.900mp, Sturza Alexandru si Sturza Mihaela Suprafata totala teren proprietate a beneficiarilor = 66.090mp Suprafata studiata in cadrul PUZ = 100.770mp		

EXPERT				
VERIFICATOR				
SPECIFICATIE	NUME / PRENUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA nr. / data
SEF PROIECT PROIECTAT INTOCMIT	S.C. OBLIQUE S.R.L. Str. Gh. Sincai, nr. 2-6, ap. 5, ARAD 310084 RO tel./fax: 0257 / 211400; 0722 / 970792; 0722 / 247559 www.geometrica.ro; office@geometrica.ro			Proiect: PUZ - AMENAJARE ZONA INDUSTRIE NEPOLUANTA, DEPOZITARE SI SERVICII
	creat cu o versiune Allplan 2009 a Nemetschek A.G. proiectant de specialitate: S.C. OBLIQUE S.R.L.			Adresa constr.: Extravilan Arad, jud. Arad
	Arh. DINULESCU-I. N.		SCARA: 1:2000	Beneficiar: Sturza Alexandru si Sturza Mihaela
	Arh. DINULESCU-I. N.		DATA: martie 2019	Planşa: REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE
				NR. PROIECT 05/2017
				FAZA: P.U.Z
				NR. PLANSA 03A

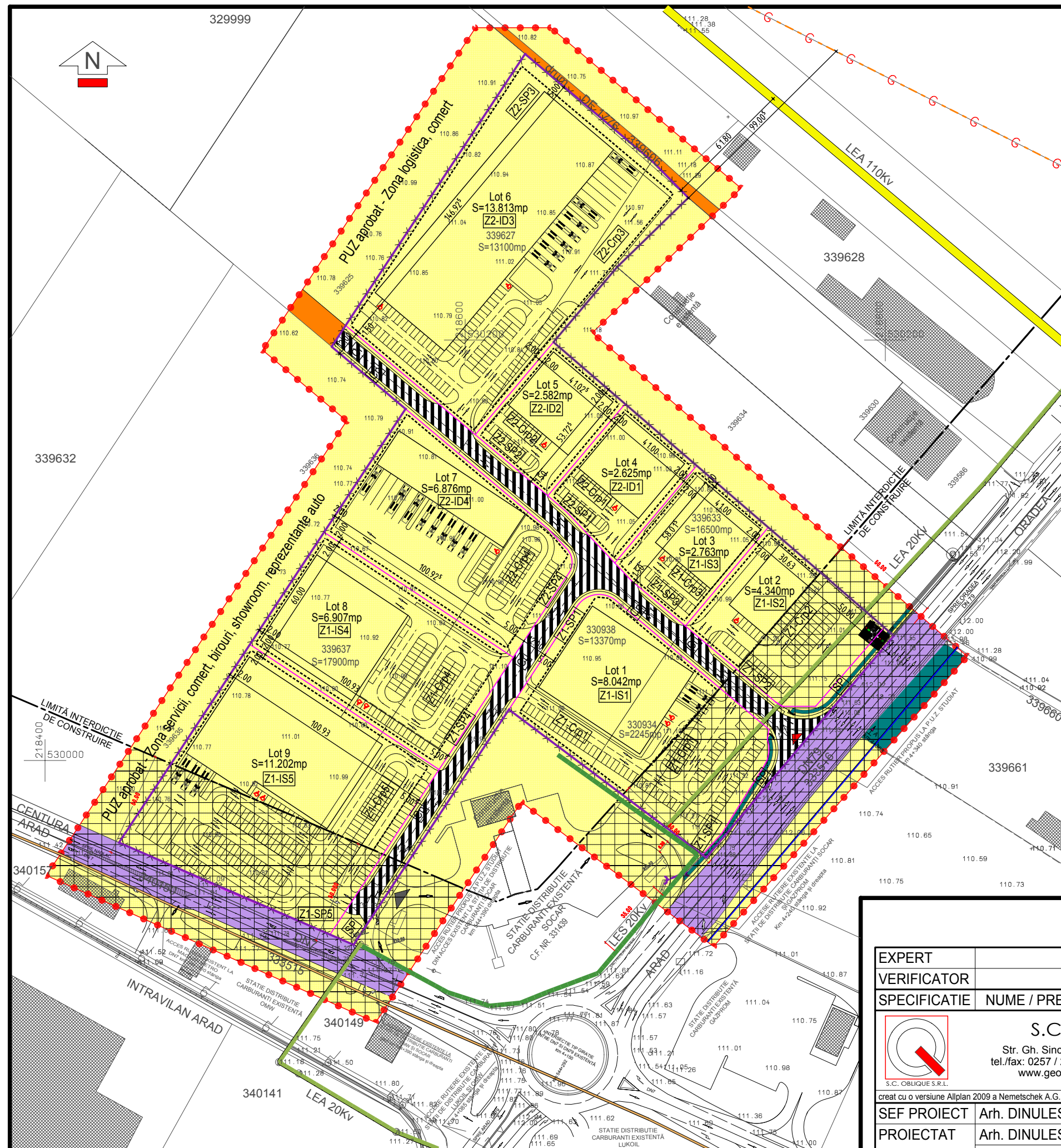
REGLEMENTARI - ECHIPARE EDILITARA
sc. 1 : 2.000

LEGENDA:

- A Conducta apa rece propusa
CM Conducta canalizare menajera propusa
LES Linie electrica LES propusa
Construcții existente in zona studiata
Zona institutii publice si servicii propusa
Zona unitati industriale / depozitare propuse
CRA Camin racord retea apa rece
CRM Camin racord canalizare menajera
CCA Camin canal apometru
CCL Camin canal lot
H Hidrant exterior
Limita intravilan existent
Zona protectie utilitati - interdictie de construire
Limita protectie culoar tehnic - editare
Linie electrica existenta - LEA 20Kv
Linie electrica existenta - LES 20Kv
Linie electrica existenta - LEA 110Kv
G Conducta transport gaze Dn400
Conducta magistrala apa existenta
Limita terenului pt care se intocmeste PUZ
Limite de proprietate existente
Limite de proprietate propuse
Limita zonei studiate
Acces auto si pietonal propus
Acces auto si pietonal existent

POT _{existent} = 0,00%	POT _{propus} = 60,00%	H _{maxim} = 15,00m
CUT _{existent} = 0,00	CUT _{propus} = 0,90	P+3E (partial)
CF nr.330934 S=2.245mp, Sturza Alexandru si Sturza Mihaela CF nr.330938 S=13.370mp, Sturza Alexandru si Sturza Mihaela CF nr.330941 S=2.975mp, Sturza Alexandru si Sturza Mihaela CF nr.339627 S=13.100mp, Sturza Alexandru si Sturza Mihaela CF nr.339633 S=16.500mp, Sturza Alexandru si Sturza Mihaela CF nr.339637 S=17.900mp, Sturza Alexandru si Sturza Mihaela Suprafata totala teren proprietate a beneficiarilor = 66.090mp Suprafata studiata in cadrul PUZ = 100.770mp		

EXPERT					
VERIFICATOR					
SPECIFICATIE	NUME / PRENUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA nr. / data	
 S.C. OBLIQUE S.R.L.	S.C. OBLIQUE S.R.L. Str. Gh. Sincai, nr. 2-6, ap. 5, ARAD 310084 RO tel./fax: 0257 / 211400; 0722 / 970792; 0722 / 247559 www.geometrica.ro; office@geometrica.ro			Proiect: PUZ - AMENAJARE ZONA INDUSTRIE NEPOLUANTA, DEPOZITARE SI SERVICII	NR. PROIECT 05/2017
	creat cu o versiune Allplan 2009 a Nemetschek A.G. proiectant de specialitate: S.C. OBLIQUE S.R.L.			Adresa constr.: Extravilan Arad, jud. Arad	FAZA: P.U.Z
	SEF PROIECT	Arh. DINULESCU-I. N.	SCARA: 1:2000	Beneficiar: Sturza Alexandru si Sturza Mihaela	
	PROIECTAT	Arh. DINULESCU-I. N. Arh. DINULESCU-I. S.	DATA: martie 2019	Planşa: REGLEMENTARI - ECHIPARE EDILITARA	
INTOCMIT	Arh. DINULESCU-I. S.				NR. PLANSA 04A



PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

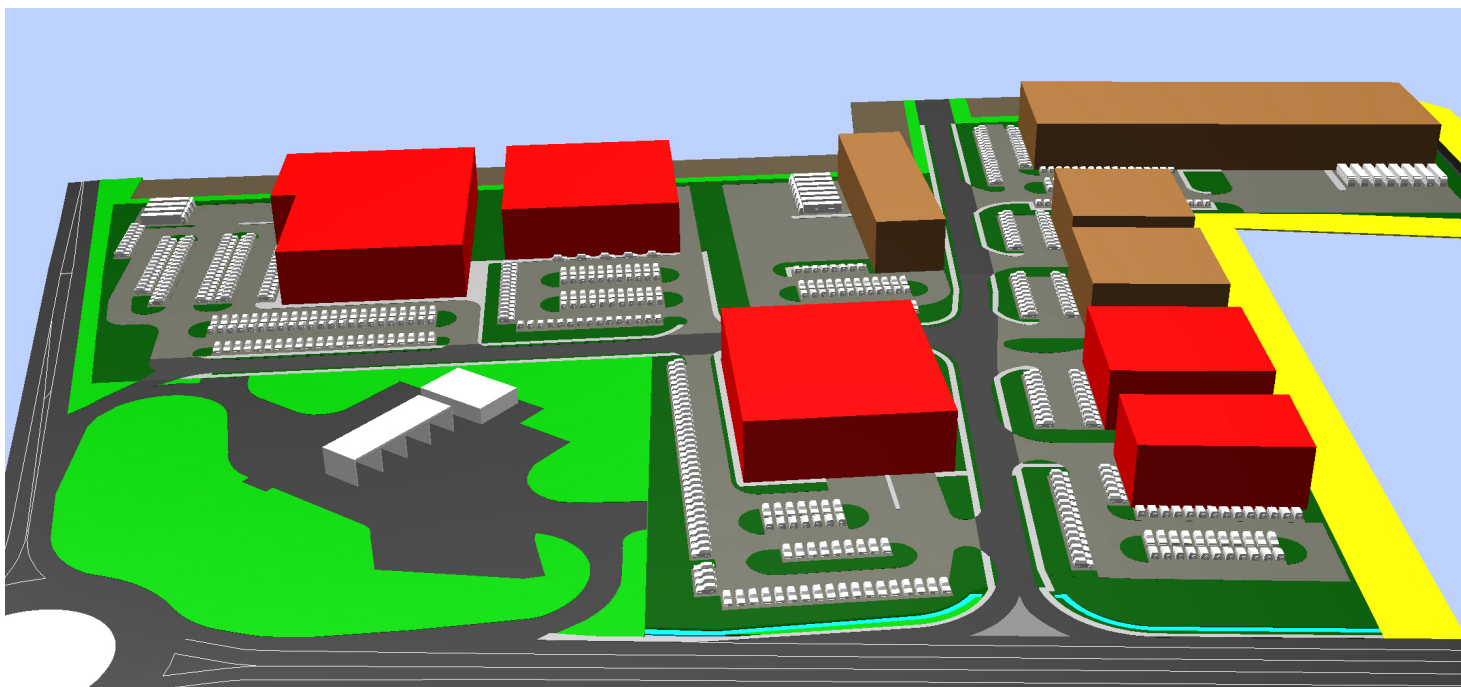
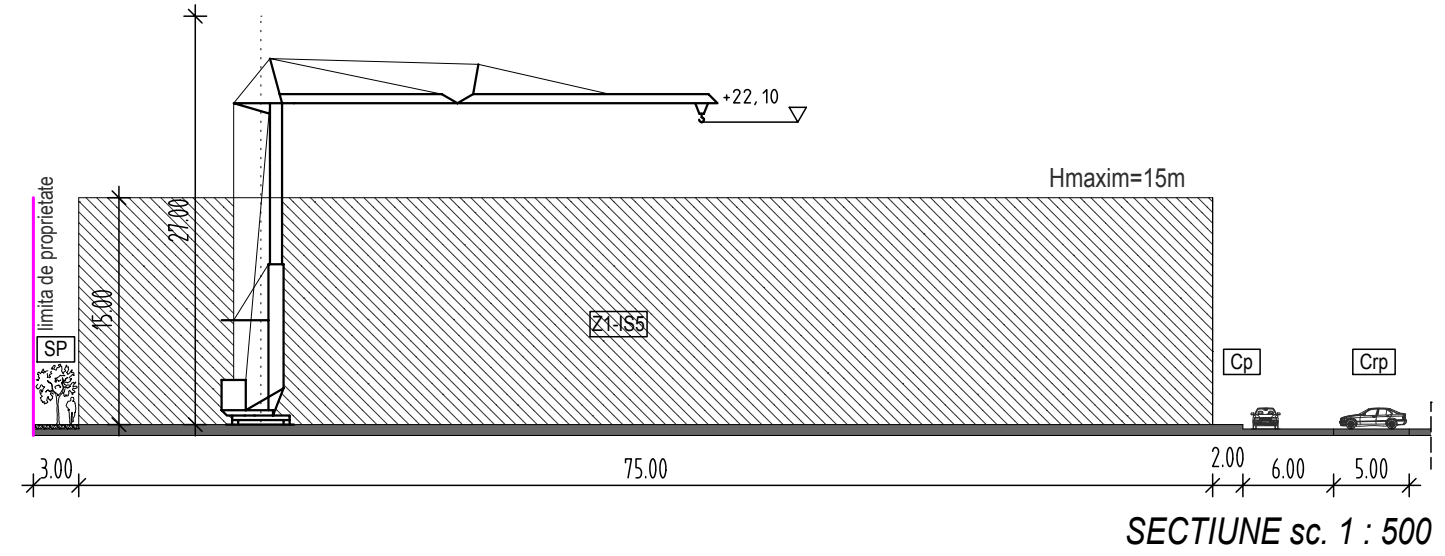
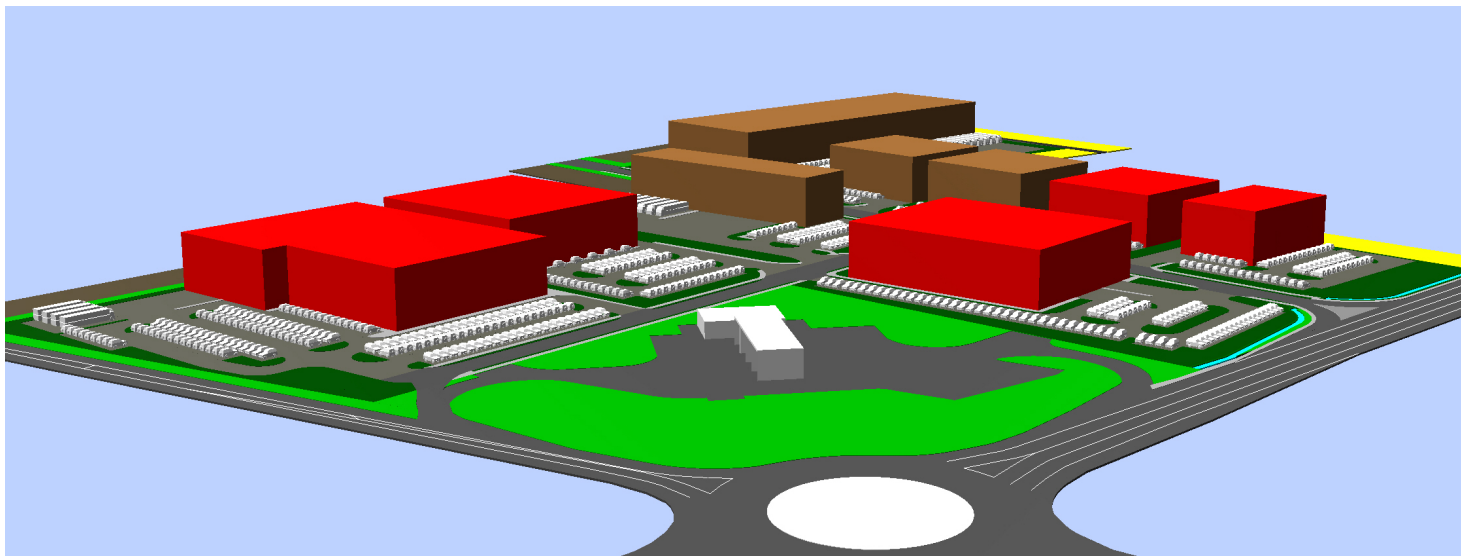
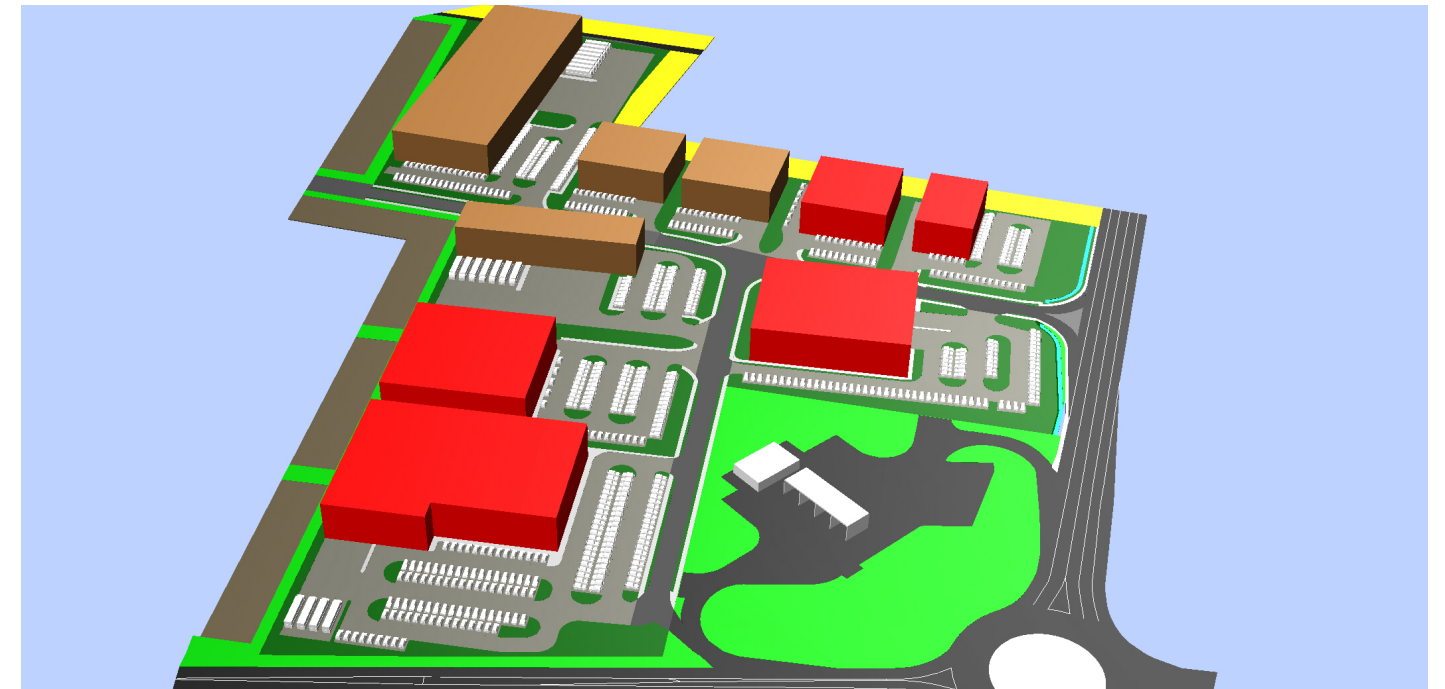
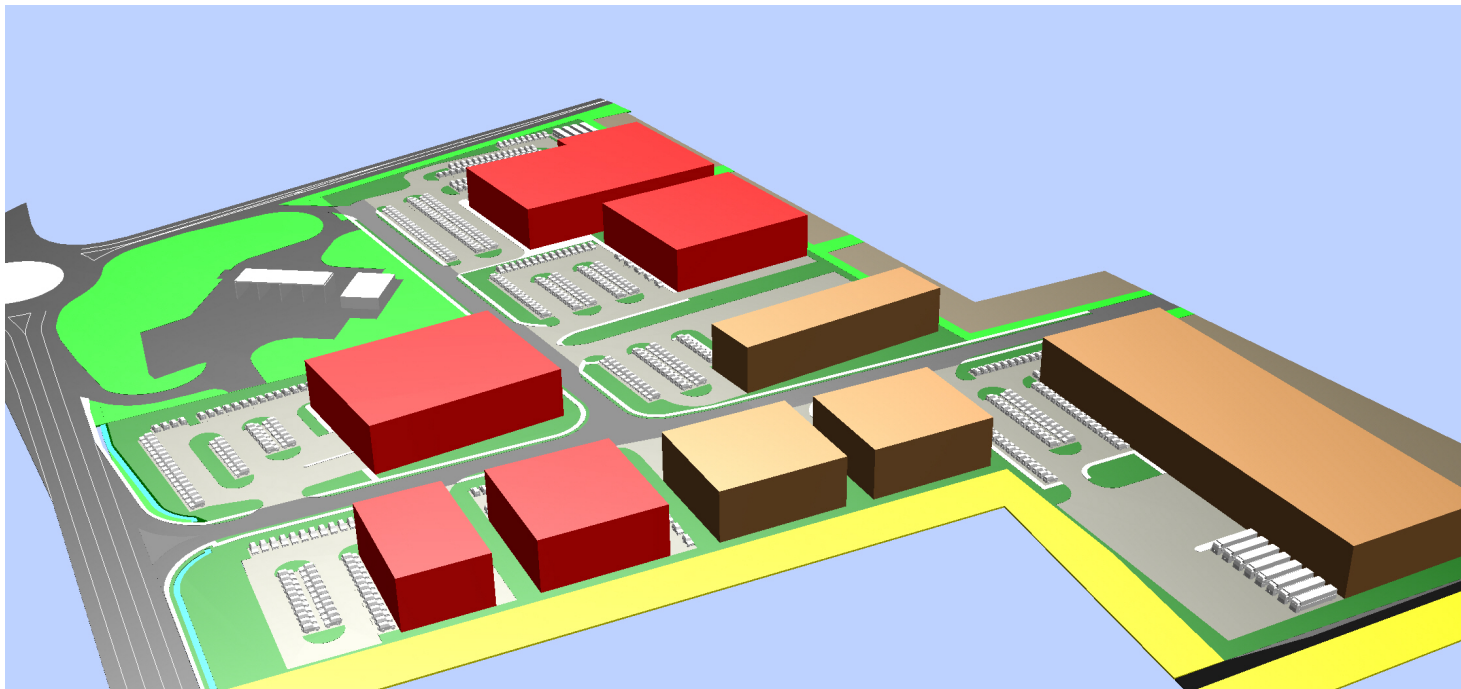
sc. 1 : 2.000

LEGENDA:

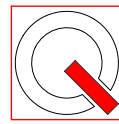
- Teren proprietate publica de interes national
- Teren proprietate publica de interes local
- Terenuri proprietate privata a pers. fizice / juridice
- Constructii existente in zona
- Terenuri ce vor fi trecute in domeniul public
- Conducta magistrala apa existenta
- Limita intravilan existent
- Zona protectie DN - interdictie de construi
- Linie electrica existenta - LEA 110Kv
- Linie electrica existenta - LEA 20Kv
- Linie electrica existenta - LES 20Kv
- Conducta transport gaze Dn400
- Limita terenului pt care se intocmeste PUZ
- Limite de proprietate existente
- Limite de proprietate propuse
- Limita zonei studiate
- Acces auto si pietonal propus
- Acces auto si pietonal existent

POT _{existent} = 0,00%	POT _{propos} = 60,00%	H _{maxim} = 15,00m
CUT _{existent} = 0,00	CUT _{propos} = 0,90	P+3E (partial)
CF nr.330934 S=2.245mp, Sturza Alexandru si Sturza Mihaela CF nr.330938 S=13.370mp, Sturza Alexandru si Sturza Mihaela CF nr.330941 S=2.975mp, Sturza Alexandru si Sturza Mihaela CF nr.339627 S=13.100mp, Sturza Alexandru si Sturza Mihaela CF nr.339633 S=16.500mp, Sturza Alexandru si Sturza Mihaela CF nr.339637 S=17.900mp, Sturza Alexandru si Sturza Mihaela Suprafata totala teren proprietate a beneficiarilor = 66.090mp Suprafata studiata in cadrul PUZ = 100.770mp		

EXPERT				
VERIFICATOR				
SPECIFICATIE	NUME / PRENUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA nr. / data
	S.C. OBLIQUE S.R.L. Str. Gh. Sincai, nr. 2-6, ap. 5, ARAD 310084 RO tel./fax: 0257 / 211400; 0722 / 970792; 0722 / 247559 www.geometrica.ro; office@geometrica.ro			Proiect: PUZ - AMENAJARE ZONA INDUSTRIE NEPOLUANTA, DEPOZITARE SI SERVICII Adresa constr.: Extravilan Arad, jud. Arad
SEF PROIECT	Arh. DINULESCU-I. N.		SCARA: 1:2000	Beneficiar: Sturza Alexandru si Sturza Mihaela
PROIECTAT	Arh. DINULESCU-I. N.			
	Arh. DINULESCU-I. S.			
INTOCMIT	Arh. DINULESCU-I. S.		DATA: martie 2019	Planşa: PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR
				NR. PROIECT 05/2017
				FAZA: P.U.Z
				NR. PLANSA 05A



ILUSTRARE URBANISTICA

EXPERT				
VERIFICATOR				
SPECIFICATIE	NUME / PRENUME	SEMNTURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA nr. / data
 S.C. OBLIQUE S.R.L. Str. Gh. Sincai, nr. 2-6, ap. 5, ARAD 310084 RO tel./fax: 0257 / 211400; 0722 / 970792; 0722 / 247559 www.geometrica.ro; office@geometrica.ro creat cu o versiune Allplan 2009 a Nemetschek A.G. proiectant de specialitate: S.C. OBLIQUE S.R.L.	S.C. OBLIQUE S.R.L.		Proiect: PUZ - AMENAJARE ZONA INDUSTRIE NEPOLUANTA, DEPOZITARE SI SERVICII	
	Str. Gh. Sincai, nr. 2-6, ap. 5, ARAD 310084 RO tel./fax: 0257 / 211400; 0722 / 970792; 0722 / 247559 www.geometrica.ro; office@geometrica.ro		Adresa constr.: Extravilan Arad, jud. Arad	
SEF PROIECT	Arh. DINULESCU-I. N.		SCARA: 1:500	NR. PROIECT 05/2017
PROIECTAT	Arh. DINULESCU-I. N.			FAZA: P.U.Z
INTOCMIT	Arh. DINULESCU-I. S.		DATA: martie 2019	NR. PLANSA 06A