

This file has been cleaned of potential threats.

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

bdafe448f92069244f463a4a402c26c01392a69ff44a66c55aa8184510248aad

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



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Ă R E A nr. 198
din 28 aprilie 2021

privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU):
ZONĂ COMERȚ, SERVICII ȘI DEPOZITARE, amplasament : imobilul identificat prin CF nr. 353303-
Arad, Str. 6 Vânători nr. 97, municipiul Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 17090 / A5 / 03.03.2021,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. ad. 93433 / A5 / 03.03.2021, 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. 16590/A5/03.03.2021 al Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal și avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad,

Văzând avizul tehnic al Arhitectului - Șef nr. 02/25.01.2021,

Conform prevederilor 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,

Cu respectarea prevederilor art. 2 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Ținând seama de Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000,

Constatând că sunt îndeplinite procedurile prevăzute de Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată,

Luând în considerare adoptarea hotărârii în unanimitate de voturi (23 de consilieri prezenți din totalul de 23),

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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD
adoptă prezenta
H O T Ă R Ă R E

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent obiectivului de investiție: "ZONĂ COMERȚ, SERVICII ȘI DEPOZITARE", conform documentației anexate, care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize și cu următoarele date generale:

1. Beneficiar: S.C. EDRINKS.RO S.R.L.
2. Elaborator: proiectant general S.C. ARHITECTONIC S.R.L. specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Doriană Gabriela P. Balogh, pr. nr. 100/2019.

3. Parcela care face obiectul prezentului P.U.Z. este identificată prin CF. nr. 353303 - Arad, are categoria de folosință de arabil în intravilan, în suprafață de 9.240 mp.

Art.2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

2.1. Funcțiuni propuse prin PUZ :

Funcțiunea dominantă: servicii, depozitare și comerț

Funcțiuni complementare, utilizări permise: Birouri administrative, dotări tehnico-edilitare, platforme și parcaje, zone verzi.

Utilizări permise cu condiții: mică producție nepoluantă, cu condiția încadrării acestora în prevederile Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014.

Utilizări interzise: este interzisă amplasarea funcțiunii de depozitare deșeurilor toxice și industrie poluantă.

Interdicții temporare: Nu este cazul.

Unitatea principală: "IS" are destinația servicii și depozitare în regim de înălțime maxim P+2

Subunități:

ID54a – unități servicii și depozitare, comerț P+mezanin

IS54a – unități administrative, comerț P+2

Cci – Căi de comunicație carosabilă – drum de incintă

P – Platformă carosabilă, parcaje autovehicule mici, depozitare în aer liber

TE – zonă tehnico-edilitară

G – zonă gospodărească

SP – zone verzi amenajate

2.2. Indicatori maximi propuși în incintă

POT maxim de 60%, CUT maxim de 1,3

2.3. Regimul de înălțime maxim propus

-hale servicii, comerț, depozitare: P+mezanin, cu înălțimea maximă la cornișă de **9,00 m** față de cota CTS (111,00 NMN + 9,00 m = 120,00 NMN) și înălțimea maximă la coamă de **12,00 m** (111,00 NMN + 12,00 m = 123,00 NMN)

-sediul administrativ: P+2E, cu înălțimea maximă la cornișă de **13,00 m** față de cota CTS (111,00 NMN + 13,00 m = 124,00 NMN) și înălțimea maximă la coamă de **15,00 m** (111,00 NMN + 15,00 m = 126,00 NMN).

2.4. Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

Aliniamente minime obligatorii ale perimetrului constructibil (conform planșă Reglementări Urbanistice Zonificare 02 A) – include hale P+mezanin, clădire birouri P+2E și parțial amenajări platforme carosabile – față de limitele de proprietate:

- **aliniamentul la frontul stradal (est)** va fi la minim 11,00 m față de frontul stradal dinspre Str. 6 Vânători, respectiv la min. 25,00 m față de axul carosabilului străzii
- **spre sud:** construcțiile vor fi amplasate la min. 4,00 m față de limita de proprietate, dar nu mai puțin de H/2
- **spre vest:** la min. 20,00 m față de limita de proprietate
- **spre nord:** minim 4,00 m față de limita de proprietate, dar nu mai puțin de H/2

Amenajările tehnico-edilitare pot fi realizate în afara limitelor de constructibilitate propuse.

Împrejmuirea la frontul stradal va fi amplasată pe limita de proprietate, situată în același aliniament cu parcelele învecinate la sud, și anume la min. 10,30 m față de marginea carosabilului Str. 6 Vânători, respectiv min. 13,20 m față de ax drum public.

2.5. Spații verzi: 20 % din suprafața parcelei.

Amenajarea unei zone verzi plantate cu arbori/arbuști spre Calea 6 Vânători, pentru reducerea poluării fonice, care ar putea fi generată de viitoarea investiție propusă prin PUZ – Zonă comerț, servicii și depozitare, amplasament: Municipiul Arad, Calea 6 Vânători nr. 97, identificat prin CF nr. 353303 Arad.

2.6. Parcări : Pentru construcțiile destinate depozitării, serviciilor și sediului administrativ vor fi necesare min. 40 locuri parcare autoturisme mici. În cazul realizării de construcții comerciale, se va aloca parcajelor o pondere superioară din perimetrul constructibil, după caz.

Vor fi amenajate locuri de parcare autovehicule aprovizionare în funcție de mobilarea incintei.

2.7. Circulații și accese :

2.7.1. Deservirea rutieră a obiectivului proiectat urmează a se asigura dinspre Str. 6 Vânători stânga, prin racord carosabil al acesteia. Incinta învecinată la nord are 2 accese dinspre Str. 6 Vânători (autovehicule aprovizionare,

respectiv autoturisme), accesul principal fiind asigurat dinspre drumul județean DJ 709B Arad – Curtici (Calea 6 Vânători) Km 2+845 stânga.

Accesul carosabil la incinta propusă spre reglementare se va realiza la 88 m sud față de accesul principal al terenului învecinat la nord (DJ 709B Km 2+757 stânga), cu raze de girație de min. 9,00 m.

Amenajarea accesului rutier se va realiza în conformitate cu prevederile normativului C.D. 173/2001 și a buletinului tehnic AND 600-2010 (Normativ pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice), privind amenajarea intersecțiilor la nivel din interiorul localităților, asigurându-se și relația de viraj la stânga.

Lucrările rutiere amenajate ca o intersecție în „T”, constau în principal din următoarele:

- amenajarea accesului rutier prin racordarea directă a drumului de acces în incintă la marginea părții carosabile a drumului județean/Str. 6 Vânători cu raze de racordare $R = 9,00$ m;
- amenajarea drumului de acces în incintă cu lățimea de 4,00 m cu sens unic și realizarea unei structuri rutiere cu îmbrăcăminte asfaltică;
- dirijarea circulației și reglementarea priorității pentru circulația de pe drumul județean s-a prevăzut prin realizarea de marcaje orizontale și prin amplasarea de indicatoare de circulație conform SR 1848-1/2011 și SR 1848-7/2015, asigurând prioritate pentru traficul de pe drumul județean;
- refacerea acostamentelor și a benzilor de încadrare afectate de lărgirea carosabilului existent;
- în interiorul incintei se vor amenaja platforme de parcare autoturisme.

Lucrările proiectate respectă, de asemenea, prevederile conținute în Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Apele meteorice de pe partea carosabilă (lărgiri) se vor dirija ca și până în prezent spre canalele (șanțurile) existente de-a lungul drumului județean.

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

2.7.2. Circulația interioară:

Lucrările de drumuri propuse pentru realizarea investiției sunt următoarele:

- sistematizare verticală;
- amenajări accese carosabile în incintă din DJ 709B (Calea 6 Vânători);
- asigurarea semnalizării rutiere;
- lucrări de circulație carosabile în incintă;
- lucrări de platforme de parcare pentru autoturisme pe teren privat;
- lucrări de amenajare circulației pietonale;
- lucrări de amenajare zone verzi.

Pentru deservirea circulației interioare se vor amenaja drumuri interioare, precum și platforme distincte pentru parcare autoturismelor și autocamioanelor (zone de andocare laterală). Structura rutieră prevăzută va fi rigidă din beton rutier sau dale prefabricate din beton (în zona parcarilor), așezate pe o fundație din balast și piatră spartă. Partea carosabilă va fi încadrată cu borduri prefabricate din beton.

Pentru asigurarea circulației pietonale se vor amenaja trotuare perimetrare clădirilor propuse, executate din pavaj.

2.8. Utilități: Se va face racordarea la rețelele de utilități existente în zonă.

Acestea se vor executa în varianta de amplasare subterană în conformitate cu condițiile din avizele/acordurile deținătorilor de utilități, pe cheltuiala investitorilor privați/beneficiarilor

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 beneficiar SC EDRINKS SRL și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
SZABO Mihai-Iosif

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETAR GENERAL
Lilioara STEPANESCU

Nr. 121/09.03.2021

H O T Ă R Ă R E A Nr. _____
din _____ 2021

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU):

ZONĂ COMERȚ, SERVICII ȘI DEPOZITARE, amplasament : imobilul identificat prin CF nr. 353303-Arad, Str. 6 Vânători nr. 97, municipiul Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 17090 / A5 / 03.03.2021,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. ad. 93433 / A5 / 03.03.2021, 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. 16590/A5/03.03.2021 al Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal și avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad,

Văzând avizul tehnic al Arhitectului - Șef nr. 02/25.01.2021,

Conform prevederilor 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,

Cu respectarea prevederilor art. 2 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Ținând seama de Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000,

Constatând că sunt îndeplinite procedurile prevăzute de Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată,

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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoptă prezenta
H O T Ă R Ă R E

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent obiectivului de investiție: "ZONĂ COMERȚ, SERVICII ȘI DEPOZITARE", conform documentației anexate, care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize și cu următoarele date generale:

1. Beneficiar: S.C. EDRINKS.RO S.R.L.
2. Elaborator: proiectant general S.C. ARHITECTONIC S.R.L. specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Doriană Gabriela P. Balogh, pr. nr. 100/2019.
3. Parcela care face obiectul prezentului P.U.Z. este identificată prin CF. nr. 353303 - Arad, are categoria de folosință de arabil în intravilan, în suprafață de 9.240 mp.

Art.2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

2.1. Funcțiuni propuse prin PUZ :

Funcțiunea dominantă: servicii, depozitare și comerț

Funcțiuni complementare, utilizări permise: Birouri administrative, dotări tehnico-edilitare, platforme și parcaje, zone verzi.

Utilizări permise cu condiții: mică producție nepoluantă, cu condiția încadrării acesteia în prevederile Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014.

Utilizări interzise: este interzisă amplasarea funcțiunii de depozitare deșeurilor toxice și industrie poluantă.

Interdicții temporare: Nu este cazul.

Unitatea principală: "IS" are destinația servicii și depozitare în regim de înălțime maxim P+2

Subunități:

ID54a – unități servicii și depozitare, comerț P+mezanin

IS54a – unități administrative, comerț P+2

Cci – Căi de comunicație carosabilă – drum de incintă

P – Platformă carosabilă, parcaje autovehicule mici, depozitare în aer liber

TE – zonă tehnico-edilitară

G – zonă gospodărească

SP – zone verzi amenajate

2.2. Indicatori maximi propuși în incintă

POT maxim de 60%, CUT maxim de 1,3

2.3. Regimul de înălțime maxim propus

-hale servicii, comerț, depozitare: P+mezanin, cu înălțimea maximă la cornișă de **9,00 m** față de cota CTS (111,00 NMN + 9,00 m = 120,00 NMN) și înălțimea maximă la coamă de **12,00 m** (111,00 NMN + 12,00 m = 123,00 NMN)

-sediul administrativ: P+2E, cu înălțimea maximă la cornișă de **13,00 m** față de cota CTS (111,00 NMN + 13,00 m = 124,00 NMN) și înălțimea maximă la coamă de **15,00 m** (111,00 NMN + 15,00 m = 126,00 NMN).

2.4. Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

Aliniamente minime obligatorii ale perimetrului constructibil (conform planșă Reglementări Urbanistice Zonificare 02 A) – include hale P+mezanin, clădire birouri P+2E și parțial amenajări platforme carosabile – față de limitele de proprietate:

- **alinimentul la frontul stradal (est)** va fi la minim 11,00 m față de frontul stradal dinspre Str. 6 Vânători, respectiv la min. 25,00 m față de axul carosabilului străzii
- **spre sud:** construcțiile vor fi amplasate la min. 4,00 m față de limita de proprietate, dar nu mai puțin de H/2
- **spre vest:** la min. 20,00 m față de limita de proprietate
- **spre nord:** minim 4,00 m față de limita de proprietate, dar nu mai puțin de H/2

Amenajările tehnico-edilitare pot fi realizate în afara limitelor de constructibilitate propuse.

Împrejmuirea la frontul stradal va fi amplasată pe limita de proprietate, situată în același aliniament cu parcelele învecinate la sud, și anume la min. 10,30 m față de marginea carosabilului Str. 6 Vânători, respectiv min. 13,20 m față de ax drum public.

2.5. Spații verzi: 20 % din suprafața parcelei.

2.6. Parcări : Pentru construcțiile destinate depozitării, serviciilor și sediului administrativ vor fi necesare min. 40 locuri parcare autoturisme mici. În cazul realizării de construcții comerciale, se va alocă parcajelor o pondere superioară din perimetrul constructibil, după caz.

Vor fi amenajate locuri de parcare autovehicule aprovizionare în funcție de mobilarea incintei.

2.7. Circulații și accese :

2.7.1. Deservirea rutieră a obiectivului proiectat urmează a se asigura dinspre Str. 6 Vânători stânga, prin racord carosabil al acesteia. Incinta învecinată la nord are 2 accese dinspre Str. 6 Vânători (autovehicule aprovizionare, respectiv autoturisme), accesul principal fiind asigurat dinspre drumul județean DJ 709B Arad – Curtici (Calea 6 Vânători) Km 2+845 stânga.

Accesul carosabil la incinta propusă spre reglementare se va realiza la 88 m sud față de accesul principal al terenului învecinat la nord (DJ 709B Km 2+757 stânga), cu raze de girație de min. 9,00 m.

Amenajarea accesului rutier se va realiza în conformitate cu prevederile normativului C.D. 173/2001 și a buletinului tehnic AND 600-2010 (Normativ pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice), privind amenajarea intersecțiilor la nivel din interiorul localităților, asigurându-se și relația de viraj la stânga.

Lucrările rutiere amenajate ca o intersecție în „T”, constau în principal din următoarele:

- amenajarea accesului rutier prin racordarea directă a drumului de acces în incintă la marginea părții carosabile a drumului județean/Str. 6 Vânători cu raze de racordare R = 9,00 m;

- amenajarea drumului de acces în incintă cu lățimea de 4,00 m cu sens unic și realizarea unei structuri rutiere cu îmbrăcăminte asfaltică;
- dirijarea circulației și reglementarea priorității pentru circulația de pe drumul județean s-a prevăzut prin realizarea de marcaje orizontale și prin amplasarea de indicatoare de circulație conform SR 1848-1/2011 și SR 1848-7/2015, asigurând prioritate pentru traficul de pe drumul județean;
- refacerea acostamentelor și a benzilor de încadrare afectate de lărgirea carosabilului existent;
- în interiorul incintei se vor amenaja platforme de parcare autoturisme.

Lucrările proiectate respectă, de asemenea, prevederile conținute în Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Apele meteorice de pe partea carosabilă (lărgiri) se vor dirija ca și până în prezent spre canalele (șanțurile) existente de-a lungul drumului județean.

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

2.7.2. Circulația interioară:

Lucrările de drumuri propuse pentru realizarea investiției sunt următoarele:

- sistematizare verticală;
- amenajări accese carosabile în incintă din DJ 709B (Calea 6 Vânători);
- asigurarea semnalizării rutiere;
- lucrări de circulație carosabile în incintă;
- lucrări de platforme de parcare pentru autoturisme pe teren privat;
- lucrări de amenajare circulației pietonale;
- lucrări de amenajare zone verzi.

Pentru deservirea circulației interioare se vor amenaja drumuri interioare, precum și platforme distincte pentru parcare autoturismelor și autocamioanelor (zone de andocare laterală). Structura rutieră prevăzută va fi rigidă din beton rutier sau dale prefabricate din beton (în zona parcarilor), așezate pe o fundație din balast și piatră spartă. Partea carosabilă va fi încadrată cu borduri prefabricate din beton.

Pentru asigurarea circulației pietonale se vor amenaja trotuare perimetrale clădirilor propuse, executate din pavaj.

2.8. Utilități: Se va face racordarea la rețelele de utilități existente în zonă.

Acestea se vor executa în varianta de amplasare subterană în conformitate cu condițiile din avizele/acordurile deținătorilor de utilități, pe cheltuiala investitorilor privați/beneficiarilor

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 beneficiar SC EDRINKS SRL și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL

REFERAT DE APROBARE

referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea
Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU):
ZONĂ COMERȚ, SERVICII ȘI DEPOZITARE
amplasament: imobilul identificat prin CF nr. 353303-Arad
Str. 6 Vânători nr. 97, municipiul Arad

- beneficiar: S.C. EDRINKS.RO S.R.L.
- elaborator: proiectant general SC ARHITECTONIC SRL specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Doriană Gabriela P. Balogh, pr. nr. 100/2019

Parcela care face obiectul prezentului P.U.Z. este identificată prin CF. nr. 353303 - Arad, are categoria de folosință de arabil în intravilan, în suprafață de 9.240mp.

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 93433/30.12.2020, de către S.C. EDRINKS.RO S.R.L.
 - raportul de specialitate nr. 16590/A5/03.03.2021 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. ad. 93433/A5/03.03.2021, conform Ordinul MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;
 - avizul tehnic nr. 02 / 25.01.2021 al Arhitectului-Şef;
- Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 2515/20.12.2019, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

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

- schimbarea destinației parcelei identificate prin CF nr. 353303 - Arad în "ZONĂ COMERȚ, SERVICII ȘI DEPOZITARE"

Funcțiuni propuse prin PUZ :

Funcțiunea dominantă: servicii, depozitare și comerț

Funcțiuni complementare, utilizări permise: birouri administrative, dotări tehnico-edilitare, platforme și parcaje, zone verzi.

Utilizări permise cu condiții: mică producție nepoluantă, cu condiția încadrării acesteia în prevederile Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014.

Utilizări interzise: este interzisă amplasarea funcțiunii de depozitare deșeurilor toxice și industrie poluantă.

Interdicții temporare: Nu este cazul.

Unitatea principală: "IS"are destinația servicii și depozitare în regim de înălțime maxim P+2

Subunități:

ID54a – unități servicii și depozitare, comerț P+mezanin

IS54a – unități administrative, comerț P+2

Cci – Căi de comunicație carosabilă – drum de incintă

P – Platformă carosabilă, parcaje autovehicule mici, depozitare în aer liber

TE – zonă tehnico-edilitară

G – zonă gospodărească

SP – zone verzi amenajate

Indicatori maximi propuși:

POT maxim de 60%, CUT maxim de 1,3

Regimul de înălțime maxim propus:

- **hale servicii, comerț, depozitare: P+mezanin**, cu înălțimea maximă la cornișă de **9,00 m** față de cota CTS (111,00 NMN + 9,00 m = 120,00 NMN) și înălțimea maximă la coamă de **12,00 m** (111,00 NMN + 12,00 m = 123,00 NMN)
- **sediul administrativ: P+2E**, cu înălțimea maximă la cornișă de **13,00 m** față de cota CTS (111,00 NMN + 13,00 m = 124,00 NMN) și înălțimea maximă la coamă de **15,00 m** (111,00 NMN + 15,00 m = 126,00 NMN).

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

Aliniamente minime obligatorii ale perimetrului construibil (conform planșă Reglementări Urbanistice Zonificare 02 A) – include hale P+mezanin, clădire birouri P+2E și parțial amenajări platforme carosabile – față de limitele de proprietate:

- **aliniamentul la frontul stradal (est)** va fi la minim 11,00 m față de frontul stradal dinspre Str. 6 Vânători, respectiv la min. 25,00 m față de axul carosabilului străzii
- **spre sud:** construcțiile vor fi amplasate la min. 4,00 m față de limita de proprietate, dar nu mai puțin de H/2
- **spre vest:** la min. 20,00 m față de limita de proprietate
- **spre nord:** minim 4,00 m față de limita de proprietate, dar nu mai puțin de H/2

Amenajările tehnico-edilitare pot fi realizate în afara limitelor de construibilitate propuse.

Împrejmuirea la frontul stradal va fi amplasată pe limita de proprietate, situată în același aliniament cu parcelele învecinate la sud, și anume la min. 10,30 m față de marginea carosabilului Str. 6 Vânători, respectiv min. 13,20 m față de ax drum public.

Spații verzi: 20 % din suprafața parcelei.

Parcări :

Pentru construcțiile destinate depozitării, serviciilor și sediului administrativ vor fi necesare min. 40 locuri parcare autoturisme mici. În cazul realizării de construcții comerciale, se vor alocă parcajelor o pondere superioară din perimetrul construibil, după caz.

Vor fi amenajate locuri parcare autovehicule aprovizionare în funcție de mobilarea incintei.

Circulații și accese :

Deservirea rutieră a obiectivului proiectat urmează a se asigura dinspre Str. 6 Vânători stânga, prin racord carosabil al aceasta. Incinta învecinată la nord are 2 accese dinspre Str. 6 Vânători (autovehicule aprovizionare, respectiv autoturisme), accesul principal fiind asigurat dinspre drumul județean DJ 709B Arad – Curtici (Calea 6 Vânători) Km 2+845 stânga.

Accesul carosabil la incinta propusă spre reglementare se va realiza la 88 m sud față de accesul principal al terenului învecinat la nord (DJ 709B Km 2+757 stânga), cu raze de girație de min. 9,00 m.

Amenajarea accesului rutier se va realiza în conformitate cu prevederile normativului C.D. 173/2001 și a buletinului tehnic AND 600-2010 (Normativ pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice), privind amenajarea intersecțiilor la nivel din interiorul localităților, asigurându-se și relația de viraj la stânga.

Lucrările rutiere amenajate ca o intersecție în „T”, constau în principal din următoarele:

- amenajarea accesului rutier prin racordarea directă a drumului de acces în incintă la marginea părții carosabile a drumului județean/Str. 6 Vânători cu raze de racordare $R = 9,00$ m;
- amenajarea drumului de acces în incintă cu lățimea de 4,00 m cu sens unic și realizarea unei structuri rutiere cu îmbrăcăminte asfaltică;

- dirijarea circulației și reglementarea priorității pentru circulația de pe drumul județean s-a prevăzut prin realizarea de marcaje orizontale și prin amplasarea de indicatoare de circulație conform SR 1848-1/2011 și SR 1848-7/2015, asigurând prioritate pentru traficul de pe drumul județean;

- refacerea acostamentelor și a benzilor de încadrare afectate de lărgirea carosabilului existent;

- în interiorul incintei se vor amenaja platforme de parcare autoturisme.

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

Apele meteorice de pe partea carosabilă (lărgiri) se vor dirija ca și până în prezent spre canalele (șanțurile) existente de-a lungul drumului județean.

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

Circulația interioară:

Lucrările de drumuri propuse pentru realizarea investiției sunt următoarele:

- sistematizare verticală;

- amenajări accese carosabile în incintă din DJ 709B (Calea 6 Vânători);

- asigurarea semnalizării rutiere;

- lucrări de circulație carosabile în incintă;

- lucrări de platforme de parcare pentru autoturisme pe teren privat;

- lucrări de amenajare circulației pietonale;

- lucrări de amenajare zone verzi.

Pentru deservirea circulației interioare se vor amenaja drumuri interioare, precum și platforme distincte pentru parcare autoturismelor și autocamioanelor (zone de andocare laterală). Structura rutieră prevăzută va fi rigidă din beton rutier sau dale prefabricate din beton (în zona parcarilor), așezate pe o fundație din balast și piatră spartă. Partea carosabilă va fi încadrată cu borduri prefabricate din beton.

Pentru asigurarea circulației pietonale se vor amenaja trotuare perimetrale clădirilor propuse, executate din pavaj.

Utilități: Se vor realiza branșamente la rețelele edilitare existente în zonă.

Acestea se vor executa în varianta de amplasare subterană în conformitate cu condițiile din avizele/acordurile deținătorilor de utilități ,pe cheltuiala investitorilor privați/beneficiarilor

P R I M A R

Calin Bibart

Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente
red./dact. HS/DS

RAPORT DE SPECIALITATE

Plan Urbanistic Zonal (PUZ) şi Regulament Local de Urbanism (RLU):

ZONĂ COMERŢ, SERVICII ŞI DEPOZITARE

amplasament: imobilul identificat prin CF nr. 353303-Arad

Str. 6 Vânători, nr. 97, municipiul Arad

- beneficiar: S.C. EDRINKS.RO S.R.L.
- elaborator: proiectant general SC ARHITECTONIC SRL specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Doriană Gabriela P. Balogh, pr. nr. 100/2019

Încadrarea în localitate

Zona studiată este amplasată în intravilanul municipiul Arad şi este uşor accesibilă datorită poziţiei sale din proximitatea străzii 6 Vânători şi a drumului de centură nord.

Situaţia juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncţionalizare este identificată prin extras C.F. nr. 353303 - Arad şi constituie proprietatea privată a persoanei juridice SC PM GROUP CONSULTING SRL.

Societatea SC EDRINKS.RO SRL are drept de suprafaţă asupra imobilului identificat prin CF nr. 353303 - Arad .

Situaţia existentă

Parcela în suprafaţă de 9.240 mp care face obiectul prezentului P.U.Z. are categoria de folosinţă intravilan arabil şi se află în UTR nr. 54 conform PUG aprobat cu HCLM Arad nr. 502/2018, într-o zonă cu interdicţie de construire până la elaborare PUZ.

Prevederile PUG aprobat pentru zona de amplasament sunt:

- funcţiunea dominantă: zonă industrială
- subzone:
 - zonă rezidenţială cu clădiri de tip urban P, P+1, P+2
 - zonă de parcuri, complexe sportive, turism, perdele de protecţie
 - zonă unităţi industriale şi spaţii de depozitare
- funcţiunile complementare admise zonei: spaţii comerciale
- interdicţii temporare: interdicţie temporară de construcţie până la elaborare de P.U.D. sau P.U.Z. cuprinde toată zona U.T.R.-ului nr. 54
- interdicţii permanente de construire: nu se vor amplasa construcţii în zonele de protecţie ale liniilor de înaltă tensiune
- regim de înălţime admis: P, P+1, P+2, P+2+M

La nord de incinta propusă spre reglementare există o zonă pentru depozitare, comerţ şi sediu administrativ (amplasament Str. 6 Vânători nr. 99, înscris în CF nr. 305719 Arad), reglementată prin PUZ "HALĂ DEPOZITARE ŞI SEDIU ADMINISTRATIV", aprobat prin HCLM nr. 13/26.01.2017, având construcţii P, P+1 edificate şi recepţionate.

Prevederile PUZ aprobat "Hală depozitare şi sediu administrativ" sunt:

- funcţiunea dominantă: industrie depozitare şi construcţii administrative
- Utilizări permise: comerţ, locuinţe de serviciu pentru angajaţii aflaţi în tranzit
- Utilizări permise cu condiţii: servicii
- Utilizări interzise: funcţiunii de depozitare deşeuri şi industrie poluantă

- o P.O.T. maxim 60,00 %
- o C.U.T. maxim 0,90
- o Regim maxim de înălţime P+mezanin pentru hale depozitare, respectiv P+1E pentru construcţii administrative / comerţ, Parter pentru construcţii provizorii comerţ
- o Regim de aliniere: halele propuse şi sediul administrativ vor fi amplasate la est la minim 3,00 m faţă de limita de proprietate dinspre Str. 6 Vânători, iar la sud şi vest la

minim 4,00 m față de limitele de proprietate; halele propuse și sediul administrativ vor fi amplasate la nord la minim 24,00 m față de limita nord de proprietate, respectiv la 28,00 m față de marginea carosabilului drumului național DN 7, cu excepția construcției provizorii Parter, amplasată la min. 3,00 m față de limita nord de proprietate (min. 7,00 m față de marginea carosabilului DN 7)

- Spațiu verde minim 20 %

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare :

- la nord: zonă pentru depozitare, comerț și sediu administrativ P, P+1
- la sud: terenuri agricole în intravilan
- la vest: parcelă înscrisă în CF 353304 Arad și LEA 20 kV, terenuri agricole în intravilan
- la est: Str. 6 Vânători și zonă rezidențială P, P+M

Funcțiuni propuse prin PUZ :

Funcțiunea dominantă: servicii, depozitare și comerț

Funcțiuni complementare, utilizări permise: birouri administrative, dotări tehnico-edilitare, platforme și parcaje, zone verzi.

Utilizări permise cu condiții: mică producție nepoluantă, cu condiția încadrării acesteia în prevederile Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014.

Utilizări interzise: este interzisă amplasarea funcțiunii de depozitare deșeuri toxice și industrie poluantă.

Interdicții temporare: Nu este cazul.

Unitatea principală: "IS" are destinația servicii și depozitare în regim de înălțime maxim P+2

Subunități:

ID54a – unități servicii și depozitare, comerț P+mezanin

IS54a – unități administrative, comerț P+2

Cci – Căi de comunicație carosabilă – drum de incintă

P – Platformă carosabilă, parcaje autovehicule mici, depozitare în aer liber

TE – zonă tehnico-edilitară

G – zonă gospodărească

SP – zone verzi amenajate

Indicatori maximi propuși:

POT maxim de 60%, CUT maxim de 1,3

Regimul de înălțime maxim propus:

- **hale servicii, comerț, depozitare: P+mezanin**, cu înălțimea maximă la cornișă de **9,00 m** față de cota CTS (111,00 NMN + 9,00 m = 120,00 NMN) și înălțimea maximă la coamă de **12,00 m** (111,00 NMN + 12,00 m = 123,00 NMN)
- **sediul administrativ: P+2E**, cu înălțimea maximă la cornișă de **13,00 m** față de cota CTS (111,00 NMN + 13,00 m = 124,00 NMN) și înălțimea maximă la coamă de **15,00 m** (111,00 NMN + 15,00 m = 126,00 NMN).

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

Aliniamente minime obligatorii ale perimetrului construibil (conform planșă Reglementări Urbanistice Zonificare 02 A) – include hale P+mezanin, clădire birouri P+2E și parțial amenajări platforme carosabile – față de limitele de proprietate:

- **alinamentul la frontul stradal (est)** va fi la minim 11,00 m față de frontul stradal dinspre Str. 6 Vânători, respectiv la min. 25,00 m față de axul carosabilului străzii
- **spre sud:** construcțiile vor fi amplasate la min. 4,00 m față de limita de proprietate, dar nu mai puțin de H/2
- **spre vest:** la min. 20,00 m față de limita de proprietate

- **spre nord:** min. 4,00 m față de limita de proprietate, dar nu mai puțin de H/2

Amenajările tehnico-edilitare pot fi realizate în afara limitelor de construibilitate propuse.

Împrejmuirea la frontul stradal va fi amplasată pe limita de proprietate, situată în același aliniament cu parcelele învecinate la sud, și anume la min. 10,30 m față de marginea carosabilului Str. 6 Vânători, respectiv min. 13,20 m față de ax drum public.

Spații verzi: 20 % din suprafața parcelei.

Parcări:

Pentru construcțiile destinate depozitării, serviciilor și sediului administrativ vor fi necesare min. 40 locuri parcare autoturisme mici. În cazul realizării de construcții comerciale, se vor aloca parcajelor o pondere superioară din perimetrul construibil, după caz.

Vor fi amenajate locuri parcare autovehicule aprovizionare în funcție de mobilarea incintei.

Circulații și accese:

Deservirea rutieră a obiectivului proiectat urmează a se asigura dinspre Str. 6 Vânători stânga, prin racord carosabil al aceasta. Incinta învecinată la nord are 2 accese dinspre Str. 6 Vânători (autovehicule aprovizionare, respectiv autoturisme), accesul principal fiind asigurat dinspre drumul județean DJ 709B Arad – Curtici (Calea 6 Vânători) Km 2+845 stânga.

Accesul carosabil la incinta propusă spre reglementare se va realiza la 88 m sud față de accesul principal al terenului învecinat la nord (DJ 709B Km 2+757 stânga), cu raze de girație de min. 9,00 m.

Amenajarea accesului rutier se va realiza în conformitate cu prevederile normativului C.D. 173/2001 și a buletinului tehnic AND 600-2010 (Normativ pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice), privind amenajarea intersecțiilor la nivel din interiorul localităților, asigurându-se și relația de viraj la stânga.

Lucrările rutiere amenajate ca o intersecție în „T”, constau în principal din următoarele:

- amenajarea accesului rutier prin racordarea directă a drumului de acces în incintă la marginea părții carosabile a drumului județean/Str. 6 Vânători cu raze de racordare $R = 9,00$ m;
- amenajarea drumului de acces în incintă cu lățimea de 4,00 m cu sens unic și realizarea unei structuri rutiere cu îmbrăcăminte asfaltică;
- dirijarea circulației și reglementarea priorității pentru circulația de pe drumul județean s-a prevăzut prin realizarea de marcaje orizontale și prin amplasarea de indicatoare de circulație conform SR 1848-1/2011 și SR 1848-7/2015, asigurând prioritate pentru traficul de pe drumul județean;
- refacerea acostamentelor și a benzilor de încadrare afectate de lărgirea carosabilului existent;
- în interiorul incintei se vor amenaja platforme de parcare autoturisme.

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

Apele meteorice de pe partea carosabilă (lărgiri) se vor dirija ca și până în prezent spre canalele (șanțurile) existente de-a lungul drumului județean.

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

Circulația interioară:

Lucrările de drumuri propuse pentru realizarea investiției sunt următoarele:

- sistematizare verticală;
- amenajări accese carosabile în incintă din DJ 709B (Calea 6 Vânători);
- asigurarea semnalizării rutiere;
- lucrări de circulație carosabile în incintă;
- lucrări de platforme de parcare pentru autoturisme pe teren privat;
- lucrări de amenajare circulații pietonale;
- lucrări de amenajare zone verzi.

Pentru deservirea circulației interioare se vor amenaja drumuri interioare, precum și platforme distincte pentru parcare autoturismelor și autocamioanelor (zone de andocare laterală). Structura rutieră

prevăzută va fi rigidă din beton rutier sau dale prefabricate din beton (în zona parcărilor), așezate pe o fundație din balast și piatră spartă. Partea carosabilă va fi încadrată cu borduri prefabricate din beton.

Pentru asigurarea circulației pietonale se vor amenaja trotuare perimetrale clădirilor propuse, executate din pavaj.

Utilități: Se vor realiza bransamente la rețelele edilitare existente în zonă.

Acestea se vor executa în varianta de amplasare subterană în conformitate cu condițiile din avizele/acordurile deținătorilor de utilități, pe cheltuiala investitorilor privați/beneficiarilor.

Prezenta documentație este întocmită în baza Certificatul de Urbanism nr. 2515 din 20.12.2019, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000, al Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism și conține următoarele avize:

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz	Valabilitate aviz
1	S.C. E-Distribuție Banat S.A.- Sucursala Arad	312330257/12.06.2020	20.12.2021
2	Compania de Apă Arad SA	9883/04.06.2020	-
3	Delgaz Grid SA	58/27.05.2020	27.05.2021
4	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	13781/05.11.2020	-
5	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.S.I.	925 857/09.10.2020	-
6	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.C.	925 858/09.10.2020	-
7	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	190 250/17.08.2020	-
8	PMA, Direcția Edilitară	62693/14.09.2020	-
9	O.C.P.I. Arad	PV 552/2020	-
10	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	20042/1268/15.09.2020	15.09.2021
11	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	416/02.09.2020	-
12	Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare	190/03.09.2020	03.09.2021
13	Telekom România Communications S.A.	169/29.06.2020	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 19.01.2021, s-a emis Avizul Tehnic nr. 2/25.01.2021
Având în vedere cele de mai sus, susținem aprobarea P.U.Z.

Arhitect Șef
arh. Emilian-Sorin Ciurariu

Șef Serviciu
arh. Dinulescu Sandra

Consilier,
ing. Hoblea Simona

VIZA JURIDICA

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD

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 comerț, servicii și depozitare

Inițiatorii documentației– SC EDRINKS RO SRL

Amplasament – municipiul Arad, Calea 6 Vânători nr.97

Proiectant - SC ARHITECTONIC SRL, arh.RUR Doriana Balogh, proiect nr.100/2019

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. 9925/11.02.2020 înregistrată la Primăria Municipiului Arad, beneficiarii solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind intenția de elaborare P.U.Z.

- întocmire anunț privind intenția de elaborare P.U.Z. și postat pe site-ul www.primariaarad.ro în data de 20.02.2020;

- anunțul de intenție a fost afișat în data de 20.02.2020 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 01.03.2020 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente nu a fost consultată de nici o persoană. Nu au fost înregistrate sesizări în scris.

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

- prin adresele înregistrate la Primăria Municipiului Arad cu nr.29900/04.05.2020 ȘI și nr.30959/08.05.2020, beneficiarii 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 19.05.2020;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 19.05.2020 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, la dosar fiind depuse fotografiile care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de 12.06.2020 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

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

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

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

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

Au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, conform listei cu proprietarii depusă la dosar, proprietarii parcelelor identificate prin CF 305719, CF 318329, CF 324302, CF 325560, CF 325561, CF 353304, Calea 6 Vânători nr.142 și Calea 6 Vânători nr.144, SC ONDADOS SRL, SC MAUER LEGUME SRL.

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente a fost consultată de reprezentantul SC MAURER LEGUME SRL la data de 17.06.2020.

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

Au fost transmise notificări, s-a purtat corespondență cu contestatarii, inițiatorul și elaboratorul documentației, în perioada 19.05.2020-24.07.2020.

Prin adresa înregistrată cu nr.36549/02.06.2020 proprietara imobilului din mun.Arad str.6 Vânători nr.128-132, ne transmite următoarele observații:

- “Când societatea mai sus menționată și-a construit actualul depozit și clădire de birouri au lucrat începând cu ora 6.00 până noaptea, în jurul orelor 03.00;
- Această zonă este o zonă de imobile rezidențiale, în zonă locuind aproximativ 30 de familii;
- Aprovizionarea și distribuția se vor face (dacă luăm ca și reper activitatea din depozitul existent în vecinătatea terenului, depozit în care își desfășoară activitatea tot SC EDRINKS.RO SRL), începând cu ora 05.00 până seara târziu aprox ora 23.00, făcând gălăgie (gălăgie provenită din manipularea automarfarelor și manipularea mărfurilor) fapt ce creează un mare discomfort familiilor ce locuiesc în zona respectivă;
- Ținând cont că zona respectivă este zona rezidențială iar societatea desfășoară activități economice (putem spune activități de natură industrială, după fluxul de marfă care este livrată către și dinspre actuala locație) nu cred că ar fi cazul să transformăm zona din zona rezidențială într-o zonă industrială, o așa zisă zonă industrială, zona de servicii, existând după viaductul de pe str. Ovidiu, în sensul de mers către Șofronea.”

Sesizarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației la data de 09.06.2020 în vederea formulării unui răspuns motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr.38418/10.06.2020, proprietara imobilului din Calea 6 Vânători nr.140,ne transmite următoarele obiecții:

“- Mă opun actualului proiect care nu face altceva decât să diminueze valoarea zonei, să creeze discomfortul riveranilor și să aglomereze zona rezidențială prin construirea și funcționarea depozitelor care ar trebui construite în zone libere la periferia orașului, datorită traficului care se va efectua pentru aprovizionarea acestor depozite, va crește poluarea fonică Legea nr.121/2019 cât și poluarea atmosferică Legea nr.104/15 iunie 2011.

Strada nu a fost afectată pentru circulația TIR afectând locuințele din zonă din cauza traficului.

Solicit să se întemeieze studii de circulație și un studiu de impact pentru amplasament și circulația rutieră.

Solicita ca amplasamentul să aibă retragere de la șosea de cel puțin 100 metri de la actualul amplasament din proiect și intrarea mașinilor să se facă din centură pentru a nu se afecta calitatea vieții și locuinței.”

Solicitarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației la data de 15.06.2020 pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr.40938/18.06.2020 elaboratorul documentației actualizează lista cu proprietarii învecinați.

Prin adresa nr.ad.30959, 40938 au fost notificați proprietarii parcelei identificată cu extras CF nr.324819 Arad, cu prelungirea perioadei de consultare a documentației până la data de 08.07.2020.

Prin adresele înregistrate cu nr. 46153/07.07.2020, 47843/13.07.2020 și 47909/13.07.2020 inițiatorul și elaboratorul documentației transmit următoarele răspunsuri:

“Referitor la Adresa nr. 30959, 38418/A5/15.06.2020 pentru PUZ "ZONĂ COMERȚ, SERVICII ȘI DEPOZITARE" înregistrată cu nr. ad. 6941/A2/06.02.2017, depusă de către d-na Nichi Florentina, proprietara imobilului situat în Arad, Str. 6 Vânători nr. 140, în faza de elaborare a propunerilor proiectului faza P.U.Z. ZONĂ COMERȚ, SERVICII ȘI DEPOZITARE, cu amplasamentul în intravilanul Mun. Arad, Calea 6 Vânători nr. 97, beneficiar S.C. EDRINKS.RO S.R.L., proiectant general S.C. ARHITECTONIC S.R.L., proiect nr. 100/2019, menționăm următoarele:

- Zona de amplasament a incintei studiate prin prezentul PUZ "Zonă comerț, servicii și depozitare" – este reglementată prin PUG Arad aprobat ca "zonă unități industriale/ unități agricole" cu interdicție de construire până la elaborare PUZ. Astfel, unei benzi de teren situate la sud de Str. Ovidiu/ DN 7, care include incinta studiată, precum și altor suprafețe de teren adiacente drumului de centură nord al municipiului, li s-a atribuit o funcțiune industrială cu scopul de a fi cât mai puțin afectate de poluarea specifică drumurilor naționale intens circulate. Din acest motiv, considerăm că nu se diminuează valoarea zonei prin implementarea prevederilor PUG Arad aprobat pentru o zonă periferică a municipiului.

- Funcțiunile propuse în incinta reglementată prin prezentul PUZ sunt comerț, prestări servicii, depozitare, cu funcțiunea complementară sediu administrativ. Reglementările PUZ sunt concepute astfel încât în incintă să poată fi autorizate ulterior construcții care aparțin oricărei categorii enunțate mai sus, cu respectarea perimetrului construibil, al procentului de ocupare a terenului, regim de înălțime, număr locuri parcare, spații verzi, etc., specifice fiecărei funcțiuni. Funcțiunea depozitare, singura enunțată în sesizarea d-nei Nichi Florentina, este cea din urmă dintre funcțiunile avute în vedere.

- Referitor la traficul generat de activitățile economice, acesta va respecta prevederile legale de tonaj pentru drumul Str. 6 Vânători, astfel încât să nu fie afectată sub nici o formă starea tehnică a drumului și, implicit, a construcțiilor existente. Prin regulamentul de urbanism se va impune a nu fi depășită limita de tonaj legală, aprobată pentru Str. 6 Vânători. Traficului cu potențial a fi generat suplimentar în zonă nu este de natură să creeze poluare atmosferică, aceasta poate fi, eventual, atribuită drumului național care traversează zona studiată – pasajul peste căile ferate, care este intens circulat datorită traficului de tranzit între vama Nădlac și orașe/zone care nu au acces la Autostrada A1. În privința poluării fonice, Prin regulamentul de urbanism se va impune a nu fi depășită valoarea 35 dB măsurată la limita suprafețelor vitrate ale construcțiilor existente pe partea dreaptă a Str. 6 Vânători, conform legislației în vigoare. Acest demers este favorizat de distanța relativ mare între fronturile parcelelor amplasate de-o parte și de alta a Str. 6 Vânători, și anume 34,50 m. La această

distanță se adaugă retragerile propuse pentru corpul administrativ, propus în aliniament cu sediul de birouri existent. Se va recomanda prin Regulamentul de Urbanism ca retragerea construcțiilor destinate exclusiv comerțului, serviciilor sau depozitării să fie minim la aliniamentul halei depozitare existente în incinta învecinată, rezultând astfel o distanță de min. 57 m între acest tip de construcții și frontul stradal al parcelelor de pe partea dreaptă a Str. 6 Vânători. La recomandarea d-nei Nichi Florentina, beneficiarul împreună cu proiectantul vor lua în calcul amplasarea construcțiilor destinate exclusiv comerțului, serviciilor sau depozitării de preferat în partea posterioară a parcelei, în vederea creării unei distanțe care să asigure confortul fonic al locuitorilor din zonă.

- În privința accesului carosabil dinspre centura Nord a municipiului, precizăm că acesta a fost interzis expres prin Avizul C.N.A.D.N.R. S.A. nr. 340/791/08.08.2016.

- Studiul de trafic este solicitat de către instituțiile avizatoare exclusiv pentru zonele de trafic având puncte conflictuale, accidente repetate, etc., care afectează siguranța traficului și pietonilor. În prezent, prin execuția și darea în funcțiune a pasajului peste calea ferată, traficul în zonă a fost major fluidizat și simplificat, reducându-se practic la zero disfuncționalitățile anterioare legate de traficul auto. Din acest motiv, considerăm redundantă elaborarea unui studiu de trafic. În paralel cu derularea prezentului PUZ, d-na Nichi Florentina poate solicita unei firme specializate un astfel de studiu, în cadrul unei relații contractuale directe cu firma respectivă.

Apreciem punctele de vedere prezentate de către d-na Nichi Florentina și precizăm că acestea au fost luate în considerare în procesul elaborării propunerilor P.U.Z. "ZONĂ COMERȚ, SERVICII ȘI DEPOZITARE" în măsura în care implementarea lor nu prejudiciază investiția propusă și dreptul de a uza de proprietatea asupra terenului studiat de către beneficiar, permițând dezvoltări ulterioare ale zonei de amplasament și protejarea mediului construit."

"Referitor la Adresa nr. 36549, 36200/A5/09.06.2020 pentru PUZ "ZONĂ COMERȚ, SERVICII ȘI DEPOZITARE" înregistrată cu nr. ad. 6941/A2/06.02.2017, depusă de către d-na Costea Ana Maria, domiciliată în Arad, Str. 6 Vânători nr. 128-132, în faza de elaborare a propunerilor proiectului faza P.U.Z. ZONĂ COMERȚ, SERVICII ȘI DEPOZITARE, cu amplasamentul în intravilanul Mun. Arad, Calea 6 Vânători nr. 97, beneficiar S.C. EDRINKS.RO S.R.L., proiectant general S.C. ARHITECTONIC S.R.L., proiect nr. 100/2019, menționăm următoarele:

- Cea mai mare parte a sesizărilor enunțate fac referire la activitatea desfășurată pe un teren învecinat celui propus spre reglementare, teren care nu face obiectul prezentului PUZ. A fost comunicată investitorului solicitarea dvs. de a ține cont de orele de liniște din timpul nopții pe parcursul execuției viitoarelor lucrări de construire, după avizare și probare PUZ. De asemenea, se va evita pe timpul verii turnarea betoanelor pentru platformele carosabile, deoarece doar în acest anotimp este obligatorie execuția platformelor din beton rutier în timpul nopții, datorită temperaturilor ridicate.

- Zona de amplasament a incintei studiate prin prezentul PUZ "Zonă comerț, servicii și depozitare" – este reglementată prin PUG Arad aprobat ca "zonă unități industriale/ unități agricole" cu interdicție de construire până la elaborare PUZ. Astfel, unei benzi de teren situate la sud de Str. Ovidiu/ DN 7, care include incinta studiată, precum și altor suprafețe de teren adiacente drumului de centură nord al municipiului, li s-a atribuit o funcțiune industrială cu scopul de a fi cât mai puțin afectate de poluarea specifică drumurilor naționale intens circulate. Din acest motiv, considerăm că propunerile prezentului PUZ se încadrează în prevederile PUG Arad aprobat pentru zona de amplasament.

○ Precizăm că prezentul PUZ permite o flexibilitate a funcțiunilor viitoarelor construcții, și anume comerț, servicii, depozitare, sediu administrativ, astfel încât în prezent nu poate fi estimat nivelul de zgomot generat de activitățile economice viitoare. În acest sens, se va impune prin Regulamentul Local de Urbanism respectarea legislației privind reducerea la minim a zgomotului ambiant și se va impune o retragere corespunzătoare față de aliniamentul stradal a construcțiilor care adăpostesc activități cu potențial generator de zgomot.

Apreciem punctele de vedere prezentate de către d-na Costea Ana Maria și precizăm că acestea au fost luate în considerare în procesul elaborării propunerilor P.U.Z. "ZONĂ COMERȚ, SERVICII ȘI DEPOZITARE" în măsura în care implementarea lor nu prejudiciază investiția propusă și dreptul de a uza de proprietatea asupra terenului studiat de către beneficiar, cu protejarea mediului construit.”

Răspunsurile au fost transmise contestatarilor la data de 17.07.2020 cu menținea că opiniile transmise vor fi aduse la cunoștință Consiliului Local al Municipiului Arad în scopul fundamentării deciziei de aprobare/neaprobare a documentației.

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.Emilian Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Sef serviciu	arh. Sandra Dinulescu		
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		25.01.2021

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de S.C. EDRINKS.RO S.R.L. cu sediul în municipiul București, Sector 5, strada Lespezi, nr. 28, înregistrată cu nr. 93433 din 30.12.2020, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr.2 din 25.01.2021

pentru Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent:
ZONĂ COMERȚ, SERVICII ȘI DEPOZITARE
amplasament: imobilul identificat prin CF nr. 353303-Arad
Str. 6 Vânători, nr. 97, municipiul Arad

Inițiator: S.C. EDRINKS.RO S.R.L.

Proiectant: proiectant general SC ARHITECTONIC SRL, specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Doriană Gabriela P. Balogh, pr. nr. 100/2019

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

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

- la nord: zonă pentru depozitare, comerț și sediu administrativ P, P+1
- la sud: terenuri agricole în intravilan
- la vest: parcelă înscrisă în CF 353304 Arad și LEA 20 kV, terenuri agricole în intravilan
- la est: Str. 6 Vânători și zonă rezidențială P, P+M

Prevederile P.U.Z. aprobat anterior

Parcela în suprafața de 9.240 mp care face obiectul prezentului P.U.Z. are categoria de folosință intravilan arabil și se află în UTR nr. 54 conform PUG aprobat cu HCLM Arad nr. 502/2018, într-o zonă cu interdicție de construire până la elaborare PUZ.

Prevederile PUG aprobat pentru zona de amplasament sunt:

- funcțiunea dominantă: zonă industrială
- subzone:
 - zonă rezidențială cu clădiri de tip urban P, P+1, P+2
 - zonă de parcuri, complexe sportive, turism, perdele de protecție
 - zonă unități industriale și spații de depozitare
- funcțiunile complementare admise zonei: spații comerciale
- interdicții temporare: interdicție temporară de construcție până la elaborare de P.U.D. sau P.U.Z. cuprinde toată zona U.T.R.-ului nr. 54
- interdicții permanente de construire: nu se vor amplasa construcții în zonele de protecție ale liniilor de înaltă tensiune
- regim de înălțime admis: P, P+1, P+2, P+2+M

La nord de incinta propusă spre reglementare există o zonă pentru depozitare, comerț și sediu administrativ (amplasament Str. 6 Vânători nr. 99, înscris în CF nr. 305719 Arad), reglementată prin PUZ "HALĂ DEPOZITARE ȘI SEDIU ADMINISTRATIV", aprobat prin HCLM nr. 13/26.01.2017, având construcții P, P+1 edificate și recepționate.

Prevederile PUZ aprobat "Hală depozitare și sediu administrativ" sunt:

- funcțiunea dominantă: industrie depozitare și construcții administrative
- Utilizări permise: comerț, locuințe de serviciu pentru angajații aflați în tranzit
- Utilizări permise cu condiții: servicii
- Utilizări interzise: funcțiunii de depozitare deșeuri și industrie poluantă
 - P.O.T. maxim 60,00 %

- C.U.T. maxim 0,90
- Regim maxim de înălțime P+mezanin pentru hale depozitare, respectiv P+1E pentru construcții administrative / comerț, Parter pentru construcții provizorii comerț
- Regim de aliniere: halele propuse și sediul administrativ vor fi amplasate la est la minim 3,00 m față de limita de proprietate dinspre Str. 6 Vânători, iar la sud și vest la minim 4,00 m față de limitele de proprietate; halele propuse și sediul administrativ vor fi amplasate la nord la minim 24,00 m față de limita nord de proprietate, respectiv la 28,00 m față de marginea carosabilului drumului național DN 7, cu excepția construcției provizorii Parter, amplasată la min. 3,00 m față de limita nord de proprietate (min. 7,00 m față de marginea carosabilului DN 7)
- Spațiu verde minim 20 %

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

- regim de construire:- ;
- funcțiuni predominante: servicii, depozitare și comerț
- funcțiuni complementare admise: birouri administrative, dotări tehnico-edilitare, platforme și parcaje, zone verzi.

Utilizări permise cu condiții: mică producție nepoluantă, cu condiția încadrării acesteia în prevederile Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014.

Utilizări interzise: este interzisă amplasarea funcțiunii de depozitare deșeuri toxice și industrie poluantă.

Interdicții temporare: Nu este cazul.

Unitatea principală: "IS" are destinația servicii și depozitare în regim de înălțime maxim P+2

Subunități:

ID54a – unități servicii și depozitare, comerț P+mezanin

IS54a – unități administrative, comerț P+2

Cci – Căi de comunicație carosabilă – drum de incintă

P – Platformă carosabilă, parcaje autovehicule mici, depozitare în aer liber

TE – zonă tehnico-edilitară

G – zonă gospodărească

SP – zone verzi amenajate

- H max

- **hale servicii, comerț, depozitare: P+mezanin**, cu înălțimea maximă la cornișă de **9,00 m** față de cota CTS ($111,00 \text{ NMN} + 9,00 \text{ m} = 120,00 \text{ NMN}$) și înălțimea maximă la coamă de **12,00 m** ($111,00 \text{ NMN} + 12,00 \text{ m} = 123,00 \text{ NMN}$)
- **sediul administrativ: P+2E**, cu înălțimea maximă la cornișă de **13,00 m** față de cota CTS ($111,00 \text{ NMN} + 13,00 \text{ m} = 124,00 \text{ NMN}$) și înălțimea maximă la coamă de **15,00 m** ($111,00 \text{ NMN} + 15,00 \text{ m} = 126,00 \text{ NMN}$).

- POT maxim de 60%,

- CUT maxim de 1,3

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

Aliniamente minime obligatorii ale perimetrului constructibil (conform planșă Reglementări Urbanistice Zonificare 02 A) – include hale P+mezanin, clădire birouri P+2E și parțial amenajări platforme carosabile – față de limitele de proprietate:

- **aliniamentul la frontul stradal (est)** va fi la minim 11,00 m față de frontul stradal dinspre Str. 6 Vânători, respectiv la min. 25,00 m față de axul carosabilului străzii

- **spre sud:** construcțiile vor fi amplasate la min. 4,00 m față de limita de proprietate, dar nu mai puțin de H/2
- **spre vest:** la min. 20,00 m față de limita de proprietate
- **spre nord:** min. 4,00 m față de limita de proprietate, dar nu mai puțin de H/2

Amenajările tehnico-edilitare pot fi realizate în afara limitelor de construibilitate propuse.

Împrejmuirea la frontul stradal va fi amplasată pe limita de proprietate, situată în același aliniament cu parcelele învecinate la sud, și anume la min. 10,30 m față de marginea carosabilului Str. 6 Vânători, respectiv min. 13,20 m față de ax drum public.

- **circulații și accese:**

Deservirea rutieră a obiectivului proiectat urmează a se asigura dinspre Str. 6 Vânători stânga, prin racord carosabil al aceasta. Incinta învecinată la nord are 2 accese dinspre Str. 6 Vânători (autovehicule aprovizionare, respectiv autoturisme), accesul principal fiind asigurat dinspre drumul județean DJ 709B Arad – Curtici (Calea 6 Vânători) Km 2+845 stânga.

Accesul carosabil la incinta propusă spre reglementare se va realiza la 88 m sud față de accesul principal al terenului învecinat la nord (DJ 709B Km 2+757 stânga), cu raze de girație de min. 9,00 m.

Amenajarea accesului rutier se va realiza în conformitate cu prevederile normativului C.D. 173/2001 și a buletinului tehnic AND 600-2010 (Normativ pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice), privind amenajarea intersecțiilor la nivel din interiorul localităților, asigurându-se și relația de viraj la stânga.

Lucrările rutiere amenajate ca o intersecție în „T”, constau în principal din următoarele:

- amenajarea accesului rutier prin racordarea directă a drumului de acces în incintă la marginea părții carosabile a drumului județean/Str. 6 Vânători cu raze de racordare $R = 9,00$ m;
- amenajarea drumului de acces în incintă cu lățimea de 4,00 m cu sens unic și realizarea unei structuri rutiere cu îmbrăcăminte asfaltică;
- dirijarea circulației și reglementarea priorității pentru circulația de pe drumul județean s-a prevăzut prin realizarea de marcaje orizontale și prin amplasarea de indicatoare de circulație conform SR 1848-1/2011 și SR 1848-7/2015, asigurând prioritate pentru traficul de pe drumul județean;
- refacerea acostamentelor și a benzilor de încadrare afectate de lărgirea carosabilului existent;
- în interiorul incintei se vor amenaja platforme de parcare autoturisme.

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

Apele meteorice de pe partea carosabilă (lărgiri) se vor dirija ca și până în prezent spre canalele (șanțurile) existente de-a lungul drumului județean.

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

Circulația interioară:

Lucrările de drumuri propuse pentru realizarea investiției sunt următoarele:

- sistematizare verticală;
- amenajări accese carosabile în incintă din DJ 709B (Calea 6 Vânători);
- asigurarea semnalizării rutiere;
- lucrări de circulație carosabile în incintă;
- lucrări de platforme de parcare pentru autoturisme pe teren privat;
- lucrări de amenajare circulației pietonale;
- lucrări de amenajare zone verzi.

Pentru deservirea circulației interioare se vor amenaja drumuri interioare, precum și platforme distincte pentru parcare autoturismelor și autocamioanelor (zone de andocare laterală). Structura rutieră prevăzută va fi rigidă din beton rutier sau dale prefabricate din beton (în zona parcarilor), așezate pe o fundație din balast și piatră spartă. Partea carosabilă va fi încadrată cu borduri prefabricate din beton.

Pentru asigurarea circulației pietonale se vor amenaja trotuare perimetrale clădirilor propuse, executate din pavaj.

- **echipare tehnico-edilitară:** Se va face racordarea la rețelele de utilități existente în zonă.

Acestea se vor executa în varianta de amplasare subterană în conformitate cu condițiile din avizele/acordurile deținătorilor de utilități, pe cheltuiala investitorilor privați/beneficiarilor.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 19.01.2021 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. 2515 din 20.12.2019, emis de Primarul municipiului Arad

Arhitect-Şef
arh. Emilian-Sorin Ciurariu

red/dact/2ex/HS/DS

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumire proiect: **ZONĂ COMERȚ, SERVICII ȘI DEPOZITARE**
- Amplasament: Mun. Arad, Str. 6 Vânători nr. 97
- Număr proiect: 100/2019
- Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal
- Beneficiar: S.C. EDRINKS.RO S.R.L.
- Proiectant: S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

1.2. Obiectul studiului

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda beneficiarului S.C. EDRINKS.RO S.R.L.

Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 2515/20.12.2019, eliberat de Primăria Mun. Arad, pentru terenul situat în intravilanul Mun. Arad, Str. 6 Vânători nr. 97, având o suprafață de **9.240 mp**, conform Extrasului C.F. nr. 353303 Arad.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) construcții noi:
 - hale P+mezanin
 - construcții servicii, comerț P+2E
- b) dotări tehnico-edilitare
- c) sistematizarea verticală a terenului
- d) alei pietonale
- e) drumuri de incintă, platforme carosabile, parcaje
- f) amenajare zone verzi.

1.3. Surse de documentare - REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE

Amplasamentul și vecinătățile se regăsesc ca obiect de studiu în Planul Urbanistic General al Mun. Arad, UTR nr. 54, subzona LMU 54 – subzonă predominant rezidențială, cu clădiri de tip urban și funcțiuni complementare admise zonei – spații comerciale.

Amplasamentul se situează în UTR nr. 54, într-o zonă cu interdicție de construire până la elaborare PUZ.

Prevederile PUG aprobat pentru zona de amplasament sunt:

- funcțiunea dominantă: zonă industrială
- subzone:
 - zonă rezidențială cu clădiri de tip urban P, P+1, P+2
 - zonă de parcuri, complexe sportive, turism, perdele de protecție
 - zonă unități industriale și spații de depozitare
- funcțiunile complementare admise zonei: spații comerciale
- interdicții temporare: interdicție temporară de construcție până la elaborare de P.U.D. sau P.U.Z. cuprinde toată zona U.T.R.-ului nr. 54
- interdicții permanente de construire: nu se vor amplasa construcții în zonele de protecție ale liniilor de înaltă tensiune
- regim de înălțime admis: P, P+1, P+2, P+2+M.

La nord de incinta propusă spre reglementare există o zonă pentru depozitare, comerț și sediu administrativ (amplasament Str. 6 Vânători nr. 99, înscris în CF nr. 305719 Arad), reglementată prin PUZ

"HALĂ DEPOZITARE ȘI SEDIU ADMINISTRATIV", aprobat prin HCLM nr. 13/26.01.2017, având construcții P, P+1 edificate și recepționate.

Prevederile PUZ aprobat "Hală depozitare și sediu administrativ" sunt:

- funcțiunea dominantă: industrie depozitare și construcții administrative
- Utilizări permise: comerț, locuințe de serviciu pentru angajații aflați în tranzit
- Utilizări permise cu condiții: servicii
- Utilizări interzise: funcțiunii de depozitare deșeuri și industrie poluantă
- P.O.T. maxim 60,00 %
- C.U.T. maxim 0,90
- Regim maxim de înălțime P+mezanin pentru hale depozitare, respectiv P+1E pentru construcții administrative / comerț, Parter pentru construcții provizorii comerț
- Regim de aliniere: halele propuse și sediul administrativ vor fi amplasate la est la minim 3,00 m față de limita de proprietate dinspre Str. 6 Vânători, iar la sud și vest la minim 4,00 m față de limitele de proprietate; halele propuse și sediul administrativ vor fi amplasate la nord la minim 24,00 m față de limita nord de proprietate, respectiv la 28,00 m față de marginea carosabilului drumului național DN 7, cu excepția construcției provizorii Parter, amplasată la min. 3,00 m față de limita nord de proprietate (min. 7,00 m față de marginea carosabilului DN 7)
- Spațiu verde minim 20 %

Documentația faza P.U.Z. se elaborează în conformitate cu Metodologia de elaborare și Conținutul cadru al planului urbanistic zonal indicativ GM - 010 - 2000.

Documentația tehnică se va elabora în conformitate cu Legea nr. 50/1991 rep. și HGR 525/1996, Codul Civil.

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Amplasamentul analizat este situat în zona nordică a intravilanului Municipiul Arad, la sud de drumul de centură (DN 7) și la vest de Str. 6 Vânători și constă dintr-o suprafață de 9.240 mp de teren cu folosință arabilă în intravilan.

La sfârșitul anilor 1990 a fost finalizată șoseaua de centură nord a municipiului, facilitând traficul de tranzit de pe direcția Deva-Nădlac. Astfel, zona din intravilan amplasată la nord de drumul de centură a început să-și accelereze dezvoltarea, iar în contextul în care platforma industrială existentă a devenit insuficientă pentru nevoile de dezvoltare economico-industrială a municipiului, Primăria a solicitat elaborarea PUZ-lui „Zona industrială nord Municipiul Arad – extindere”. Dezvoltarea zonei este favorizată pasajul peste calea ferată Arad-Curtici, inaugurat în 2018, care a îmbunătățit substanțial fluxul traficului de tranzit din zonă. O parte din terenurile amplasate limitrof centurii nord a municipiului nu au fost valorificate la potențialul lor real. Pe partea dreaptă a străzii 6 Vânători s-a extins până la centura nord zona rezidențială a cartierului, cu locuințe P, P+M.

La nord de terenul studiat funcționează o zonă pentru depozitare, comerț și sediu administrativ (amplasament Str. 6 Vânători nr. 99, înscris în CF nr. 305719 Arad), reglementată, având construcții P, P+1 edificate și recepționate. Inițiatorul prezentului PUZ intenționează reglementarea posibilității accesului auto și pietonal în/ dinspre această incintă, pentru ca activitățile existente și propuse să poată fi continuate și extinse.

2.2. Încadrarea în localitate

Zona studiată este amplasată în intravilanul Mun. Arad și este ușor accesibilă datorită poziției sale în proximitatea Str. 6 Vânători și a drumului de centură nord.

Vecinătățile amplasamentului sunt:

- la nord: zonă pentru depozitare, comerț și sediu administrative P, P+1
- la sud: terenuri agricole în intravilan
- la vest: parcelă înscrisă în CF 353304 Arad și LEA 20 kV, terenuri agricole în intravilan
- la est: Str. 6 Vânători și zonă rezidențială P, P+M

Parcela studiată are formă trapezoidală, cu frontul stradal (spre Str. 6 Vânători) de 37,04 m și adâncimea de 192,22 m, respectiv 289,93 m. Frontul stradal al acestei parcele este decalat spre Str. 6 Vânători cu cca. 8 m față de frontul terenului învecinat imediat la nord, dar este în aliniament cu parcelele învecinate la sud.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul studiat este acoperit în prezent de vegetație ierboasă spontană, nefiind cultivat în ultimii ani.

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între 110,66 NMN și 110,63 NMN. Carosabilul Str. 6 Vânători este situat la 111,50 NMN, iar CTS teren învecinat la nord este 111,00 NMN.

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

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

2.3.1. Date ale studiului geotehnic

Din studiul geotehnic preliminar menționăm:

Din punct de vedere **geomorfologic**, terenul studiat se află în Câmpia Mureșului ce prezintă în această parte largi orizonturi plane, fără zone depresionare semnificative; eventualele porțiuni cu cote mai coborâte (de 1,0 – 1,5m) datorându-se unor foste meandre ale râului Mureș, care ulterior au fost rambleiate.

Din punct de vedere **hidrogeologic**, zona se situează la distanță medie față de raul Mureș. Straturile de permeabilitate diferită sunt dependente de cantitățile de precipitații căzute în zonă.

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

Terenul din amplasament se prezintă relativ plan orizontal, cu denivelări ne semnificative de ordinul a $0,20 \div 0,30\text{m}$, având stabilitatea generală asigurată.

Adâncimea maximă de îngheț este stabilită conform STAS 6054/77 la $0,70\text{m} \div 0,80\text{m}$.

Rezultatele încercărilor de teren și laborator:

Stratificatia este constituită din:

- sol vegetal până la 0,5 m adâncime
- praf nisipos argilos cafeniu plastic vârtos până la adâncimea de 1,5 m
- nisip prăfos cafeniu uscat până la 1,8 m adâncime
- nisip de la fin la mijlociu cafeniu de îndesare medie
- sub 3,0 m nisip grosier cafeniu de îndesare medie cu rar pietriș în masă până la 3,6 m adâncime
- nisip cu pietriș cafeniu inundat de îndesare medie până la adâncimea finală de investigare de 5,0 m.

Apa subterană:

Apa subterană a fost interceptată la adâncimea de 4,5 m față de nivel teren actual. NH-ul poate prezenta variații importante de nivel, în funcție de volumul precipitațiilor din zonă.

Recomandări:

Luând în considerare condițiile de fundare menționate, până la completarea gradului de cunoaștere al amplasamentului, recomandăm următoarele:

- o fundare directă, la adâncimi mai mari de 1,0 m, pe stratul de praf nisipos argilos cafeniu plastic vârtos;
- adâncimile optime de fundare și presiunile admisibile de calcul ale terenului de fundare vor fi stabilite pe baza studiilor ce se vor întocmi pentru proiectare, adaptate și corectate în funcție de caracteristicile constructive și funcționale ale obiectelor propuse. Pentru terasamente, se vor epuiza în mod obligatoriu toate umpluturile întâlnite pe amplasament.

2.4. Circulația

Principala cale de circulație din zonă este drumul de centură al orașului (DN 7), care asigură traficul de tranzit pe direcția Deva – vama Nădlac. Acesta străbate pe direcția est-vest zona studiată. Paralel cu vechiul traseu al centurii se află pasajul peste calea ferată Arad – Curtici, inaugurat în urmă cu 2 ani. Pasajul are câte o bandă de circulație pe sens, se află într-o stare tehnică foarte bună și este intens circulat. Acesta a redus considerabil traficul din zona intersecției DN 7 cu DJ 709B (drumul județean Arad – Curtici, aflat în prelungirea Str. 6 Vânători) și mai ales a redus timpul de traversare a liniilor de cale ferată. Drumul de pe vechiul traseu al centurii este amenajat corespunzător, într-o stare tehnică bună, cu o bandă de circulație pe sens, benzi de viraj la dreapta și este relativ slab circulat, fiind utilizat doar în traficul local sau județean. Prospectul drumului este de 8,00 m. La nord de drumul de centură există o zonă de protecție al acestuia, cu lățimea 50 m, cu interdicție de construire, această suprafață a fost destinată dezvoltării rețelei carosabile (pasajul peste calea ferată).

Spre nord se formează drumul județean Arad – Curtici DJ 709B, cu o bandă de circulație pe sens. Drumul este asfaltat, cu o stare tehnică bună. Prospectul acestuia este de 6,00 m, cu zone de protecție 1 m de ambele părți ale drumului. Intresecția drumului județean cu șoseaua de centură este amenajată cu benzi de accelerare/decelerare.

La sud de drumul de centură se află Str. 6 Vânători, cu o bandă de circulație pe sens. Drumul este asfaltat, cu o stare tehnică bună. Prospectul carosabilului acestuia este de 6,70 m, cu zone verzi generoase de ambele părți ale drumului, astfel că prospectul general al acestuia este de 35 m în zona intersecției cu vechiul drum de centură, respectiv cca. 26 m în dreptul parcelei propusă spre reglementare. Intresecția străzii 6 Vânători cu șoseaua de centură este amenajată cu raze de racord de 15 m. Pe partea dreaptă a străzii este amenajată o alee pietonală de lățime 1,80 m, care deservește zona rezidențială existentă pe această parte a străzii.

Parcela învecinată la nord are asigurat accesul carosabil dinspre Str. 6 Vânători.

2.5. Ocuparea terenurilor

În zona studiată, terenurile au folosința „arabil în intravilan”, „curți construcții în intravilan” (terenuri virane și terenuri construite) și căi de comunicație.

Nu există conflicte între funcțiunile existente/propuse în zonă (în principal, zona de la sud de drumul de centură este destinată locuirii și funcțiunilor complementare admise zonei – spații comerciale, iar zona de la nord de drumul de centură este destinată serviciilor, comerțului, industriilor nepoluate/depozite).

De-a lungul drumului de centură și al Str. 6 Vânători sunt amenajate spații verzi de protecție a carosabilului.

În zonă există rețele de transport energie electrică aeriene (linie LEA 20 kV), alimentare cu apă potabilă și canalizare menajeră și alimentare cu gaze naturale.

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

Zona propusă spre reglementare – în suprafață de 9.240 mp – este proprietatea unei persoane juridice – S.C. PM Group Consulting S.R.L. – conform Extrasului de Carte Funciară nr. 353303 Arad. S.C. Edrinks.Ro S.R.L. are înscris în CF dreptul de suprafață asupra terenului, pe o perioadă de 12 luni începând cu 30.10.2018 – expirat. Inițiatorul PUZ va prelunge valabilitatea dreptului de suprafață asupra terenului.

În zonă nu există și nu este necesar transportul în comun.

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

Disfuncționalitățile observate în zonă sunt:

- existența liniilor de medie tensiune (LEA 20 kV), care creează restricții de amplasament a limitelor amenajărilor și construcțiilor
- absența unui sistem centralizat de canalizare pluvială

2.7 Echipare edilitară

2.7.1. Alimentarea cu apă

De-a lungul Str. 6 Vânători există o rețea edilitară de apă potabilă, din care pot fi alimentate obiectele sanitare din clădirile propuse.

2.7.2. Canalizare menajeră

De-a lungul Str. 6 Vânători există o rețea edilitară de canalizare menajeră, în care pot fi deversate apele uzate provenite de la obiectele sanitare din clădirile propuse.

2.7.3. Canalizare pluvială

În zona de amplasament nu există rețele edilitare de canalizare pluvială.

2.7.4. Alimentarea cu gaze naturale

Pe Str. 6 Vânători există o rețea de distribuție gaze naturale de presiune redusă, care deservește consumatorii existenți.

2.7.5. Alimentarea cu energie electrică

Pe Str. 6 Vânători există linii electrice aeriene și subterane 0,4 kV, care deservesc consumatorii casnici existenți. La limita nordică de proprietate a terenului învecinat la nord există un post de transformare în anvelopă 20 kV/0,4 kV, aparținând S.C. Edrinks.ro S.R.L., de la care este alimentată incinta de la nord.

La 15,50 m vest față de limita vestică de proprietate se află o linie electrică aeriană de medie tensiune (20 kV), al cărei culuar de protecție este de 12,00 m dreapta-stânga din ax LEA.

2.8. Probleme de mediu

În zonă există fond construit, dar care nu afectează cadrul natural, care nu prezintă o valoare semnificativă în zona studiată.

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

Terenul dispune de posibilitatea racordării la rețelele publice de apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică, telecomunicații și gaze naturale. Apele pluviale pot fi dirijate către un bazin de retenție, după trecerea acestora printr-un separator de hidrocarburi.

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

Disfuncționalitățile remarcate în zonă din punct de vedere al protecției mediului se referă la poluarea produsă în zonă de traficul de tranzit care se desfășoară pe drumul de centură, însă activitățile propuse nu sunt major afectate de acest aspect (nu se propun zone rezidențiale).

2.9. Opțiuni ale populației

Populația din municipiu nu este afectată de realizarea în zonă a unor hale de servicii, depozitare, sediu administrativ, în special datorită poziției incintei studiate într-o zonă intens circulată, în imediata vecinătate a pasajului peste calea ferată, poziție care nu se pretează funcțiunii rezidențiale. Din punct de vedere al administrației locale, investiția propusă se încadrează în planul de dezvoltare a zonei.

Se va parcurge procedura de informare a populației conform Ord. 2701/2010 și se va răspunde la observații și sesizări.

Solicitările beneficiarului – conform Temei de proiectare – au fost introduse în prezentul P.U.Z. și adaptate la condițiile de zonă, precum și la restricțiile impuse de avizatori.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Nu au fost întocmite alte documentații pentru acest amplasament, anterior sau concomitent cu prezentul P.U.Z.

3.2. Prevederi ale PUG

Prevederile PUG aprobat pentru zona de amplasament sunt:

- funcțiunea dominantă: zonă industrială
- subzone:
 - zonă rezidențială cu clădiri de tip urban P, P+1, P+2
 - zonă de parcuri, complexe sportive, turism, perdele de protecție
 - zonă unități industriale și spații de depozitare
- funcțiunile complementare admise zonei: spații comerciale
- interdicții temporare: interdicție temporară de construcție până la elaborare de P.U.D. sau P.U.Z. cuprinde toată zona U.T.R.-ului nr. 54
- interdicții permanente de construire: nu se vor amplasa construcții în zonele de protecție ale liniilor de înaltă tensiune
- regim de înălțime admis: P, P+1, P+2, P+2+M.

Prevederile PUG "HALĂ DEPOZITARE ȘI SEDIU ADMINISTRATIV", aprobat prin HCLM nr. 13/26.01.2017 pentru incinta învecinată la nord sunt:

- funcțiunea dominantă: industrie depozitare și construcții administrative
- Utilizări permise: comerț, locuințe de serviciu pentru angajații aflați în tranzit
- Utilizări permise cu condiții: servicii
- Utilizări interzise: funcțiunii de depozitare deșeuri și industrie poluantă
- P.O.T. maxim 60,00 %
- C.U.T. maxim 0,90

- Regim maxim de înălțime P+mezanin pentru hale depozitare, respectiv P+1E pentru construcții administrative / comerț, Parter pentru construcții provizorii comerț
- Regim de aliniere: halele propuse și sediul administrativ vor fi amplasate la est la minim 3,00 m față de limita de proprietate dinspre Str. 6 Vânători, iar la sud și vest la minim 4,00 m față de limitele de proprietate
- Spațiu verde minim 20 %

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona nu are un cadru natural valoros. Terenul va fi sistematizat pentru egalizarea cotei lui naturale și pentru racordul carosabil la Str. 6 Vânători.

3.3.1. Condițiile studiului geomorfologic

Caracteristicile și stratificația terenului a fost prezentată la cap. 2.3.1.

Se recomandă o fundare directă, la adâncimi mai mari de 1,0 m, pe stratul de praf nisipos argilos cafeniu plastic vârtos.

Apa subterană a fost interceptată la adâncimea de 4,5 m față de nivel teren actual. NH-ul poate prezenta variații importante de nivel, în funcție de volumul precipitațiilor din zonă.

3.4. Modernizarea circulației

Deservirea rutieră a obiectivului proiectat urmează a se asigura dinspre Str. 6 Vânători stânga, prin racord carosabil al aceasta. Incinta învecinată la nord are 2 accese dinspre Str. 6 Vânători (autovehicule aprovizionare, respectiv autoturisme), accesul principal fiind asigurat dinspre drumul județean DJ 709B Arad – Curtici (Calea 6 Vânători) Km 2+845 stânga.

Accesul carosabil la incinta propusă spre reglementare se va realiza la 88 m sud față de accesul principal al terenului învecinat la nord (DJ 709B Km 2+757 stânga), cu raze de girație de min. 9,00 m.

Amenajarea accesului rutier se va realiza în conformitate cu prevederile normativului C.D. 173/2001 și a buletinului tehnic AND 600-2010 (Normativ pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice), privind amenajarea intersecțiilor la nivel din interiorul localităților, asigurându-se și relația de viraj la stânga.

Lucrările rutiere amenajate ca o intersecție în „T”, constau în principal din următoarele:

- amenajarea accesului rutier prin racordarea directă a drumului de acces în incintă la marginea părții carosabile a drumului județean/Str. 6 Vânători cu raze de racordare $R = 9,00$ m;
- amenajarea drumului de acces în incintă cu lățimea de 4,00 m cu sens unic și realizarea unei structuri rutiere cu îmbrăcăminte asfaltică;
- dirijarea circulației și reglementarea priorității pentru circulația de pe drumul județean s-a prevăzut prin realizarea de marcaje orizontale și prin amplasarea de indicatoare de circulație conform SR 1848-1/2011 și SR 1848-7/2015, asigurând prioritate pentru traficul de pe drumul județean;
- refacerea acostamentelor și a benzilor de încadrare afectate de lărgirea carosabilului existent;
- în interiorul incintei se vor amenaja platforme de parcare autoturisme.

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

Apele meteorice de pe partea carosabilă (lărgiri) se vor dirija ca și până în prezent spre canalele (șanțurile) existente de-a lungul drumului județean.

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

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

Circulația interioară:

Lucrările de drumuri propuse pentru realizarea investiției sunt următoarele:

- sistematizare verticală;
- amenajări accese carosabile în incintă din DJ 709B (Calea 6 Vânători);
- asigurarea semnalizării rutiere;
- lucrări de circulație carosabile în incintă;
- lucrări de platforme de parcare pentru autoturisme pe teren privat;

- lucrări de amenajare circulației pietonale;
- lucrări de amenajare zone verzi.

Pentru deservirea circulației interioare se vor amenaja drumuri interioare, precum și platforme distincte pentru parcare autoturismelor și autocamioanelor (zone de andocare laterală). Structura rutieră prevăzută va fi rigidă din beton rutier sau dale prefabricate din beton (în zona parcarilor), așezate pe o fundație din balast și piatră spartă. Partea carosabilă va fi încadrată cu borduri prefabricate din beton.

Pentru asigurarea circulației pietonale se vor amenaja trotuare perimetrale clădirilor propuse, executate din pavaj.

Reglementarea circulației interioare se va realiza prin indicatoare de circulație și marcaje rutiere în conformitate cu SR 1848-1/2011 și SR 1848-7/2015.

Amenajarea spațiilor verzi se va realiza prin așterenerea și mobilizarea pământului vegetal, după care se face înșămânțarea cu gazon.

3.5. **Zonificare funcțională – reglementari, bilanț teritorial, indici urbanistici**

Se propune amplasarea unor construcții cu **funcțiunea dominantă servicii și depozitare, comerț.**

Funcțiunile complementare serviciilor sunt: birouri administrative, carosabile/parcaje și drumuri, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi. **Funcțiunea admisă** zonei este mică producție nepoluantă, cu condiția încadrării acesteia în prevederile Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- construcții noi:
 - hale depozitare și servicii – P+mezanin
 - sediu administrativ – P+2
- dotări tehnico-edilitare (stație pompe, rezervă incendiu, generator electric, bazin retenție ape pluviale, etc.) și racord la utilitățile publice existente
- sistematizarea verticală a terenului
- platforme carosabile și racord carosabil la Str. 6 Vânători
- împrejmuire teren
- amenajare zone verzi.

Zona studiată are suprafața de **42.550 mp**. Intervenții urbanistice în zonă sunt racordurile la utilitățile publice existente (apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică și gaze naturale) și racordul carosabil la Str. 6 Vânători.

Incinta studiată are suprafața de **9.240 mp**. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la modificarea funcțiunii existente din teren arabil în funcțiune comerț, servicii și depozitare, cu amenajările necesare.

Nu sunt propuse zonificări ale terenului, acesta fiind destinat unor funcțiuni unitare, și anume **comerț, servicii și depozitare**, cu funcțiuni admise mică producție nepoluantă.

Construcții propuse:

A. Hale comerț, servicii, depozitare P+mezanin

Sc = max. 4.200 mp

Sd = max. 4.740 mp

B. Sediul administrativ/comerț P+2

Sc = max. 420 mp

Sd = max. 1.260 mp

Clădirile tip hală propuse vor fi realizate din structuri de rezistență metalice sau combinate cu elemente din beton armat și vor fi destinate funcțiunilor comerț, servicii, depozitare. Clădirea administrativă va fi destinată birourilor care pot însoți activitățile din hale, vestiare necesare, etc., sau pot funcționa independent, cu posibilitatea desfășurării de activități comerciale și servicii. În jurul construcțiilor propuse se vor realiza alei pietonale. În incintă, prin specificul activităților propuse, vor fi amenajate platforme de parcare autovehicule de tonaj redus și autovehicule angajați, platforme de aprovizionare. Zona liberă din jurul clădirilor, având o pondere de minim 20,00 % din suprafața terenului, va fi amenajată ca zonă verde.

Împrejmuirea terenului va fi amplasată pe limitele de proprietate și va fi de preferință transparent, cu înălțimea maximă de 2,00.

BILANȚ TERITORIAL INCINTĂ CU PROPUNERI 9.240 mp

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Teren arabil în intravilan	9.240	100	-	-
02.	Hale depozitare, servicii, comerț și clădire administrativă	-	-	4.620	50,00
03.	Zonă tehnico-edilitară	-	-	600	6,49
04.	Carosabile de incintă, platforme, parcaje	-	-	2.172	23,51
05.	Zone verzi amenajate	-	-	1.848	20,00
TOTAL GENERAL		9.240	100	9.240	100

BILANȚ TERITORIAL ÎN ZONA STUDIATĂ 42.550 mp

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Teren arabil în intravilan	17.170	40,35	7.930	18,64
02.	Zonă depozitare, servicii, comerț, clădiri administrative	2.430	5,71	7.050	16,57
03.	Zonă rezidențială	1.390	3,27	1.390	3,27
04.	Zonă tehnico-edilitară	300	0,71	900	2,12
05.	Platforme carosabile și parcaje	3.380	7,95	5.552	13,04
06.	Alei pietonale	350	0,82	425	1,00
07.	Carosabile (centura nord, Str. 6 Vânători)	3.059	7,19	3.059	7,19
08.	Zone verzi și de protecție carosabil	14.471	34,00	16.244	38,17
TOTAL GENERAL		42.550	100	42.550	100

INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN ZONA REGLEMENTATĂ		EXISTENT	PROPUS
01.	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	0,00 %	60,00 %
02.	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	0,00	1,30

REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT		EXISTENT	PROPUS
01.	Amplasare	intravilanul mun. Arad	intravilanul mun. Arad
02.	Proprietate	Teren proprietate privată, conf. Extras C.F. nr. 353303 Arad (Nr. cad 353303)	

3.5.1. Sistematizarea verticală

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între 110,66 NMN și 110,63 NMN. Carosabilul Str. 6 Vânători este situat la 111,50 NMN, iar CTS teren învecinat la nord este 111,00 NMN. Se propune corelarea CTS incintă reglementată cu CTS teren învecinat la nord, respectiv 111,00 NMN, având cota $\pm 0,00 = 111,10$ NMN.

3.5.2. Criterii compoziționale și funcționale

Este popos un perimetru construibil rectangular, paralel cu limitele de proprietate nord-sud, cu ponderea volumetrică amplasată în zona mediană a terenului ($1 \div 3$ hale), iar clădirea reprezentativă – corp administrativ P+2E va fi amplasată înspre frontul stradal, având aliniamentul corelat cu clădirea similară existentă pe terenul învecinat la nord.

3.5.3. Regimul de aliniere

Se va respecta aliniamentul stradal propus prin PUZ aprobat pentru incinta învecinată la nord.

Perimetrul maxim de construibilitate include atât hala/halele comerț, servicii, depozitare, cât și clădirea administrativă, aceasta din urmă fiind obligatoriu amplasată înspre Str. 6 Vânători în cadrul perimetrului propus. Acesta va fi amplasat la:

- **est** (front stradal): minim 11,00 m față de frontul stradal dinspre Str. 6 Vânători, respectiv la min. 25,00 m față de axul carosabilului străzii
- **nord**: minim 4,00 m față de limita de proprietate, dar nu mai puțin de H/2
- **vest**: la min. 20,00 m față de limita de proprietate
- **sud**: minim 4,00 m față de limita de proprietate, dar nu mai puțin de H/2

Distanța dintre limita estică a parcelei reglementate (înspre Str. 6 Vânători) și frontul de locuințe existent este de 25,85 m, iar distanța dintre perimetrul maxim de construibilitate propus și locuințele existente este de 36,00 m.

3.5.4. Regimul de înălțime

Regimul de înălțime maxim propus pentru construcții este:

- **hale servicii, comerț, depozitare: P+mezanin**, cu **înălțimea maximă la cornișă de 9,00 m** față de CTN ($111,00 \text{ NMN} + 9,00 \text{ m} = 120,00 \text{ NMN}$) și **înălțimea maximă la coamă de 12,00 m** ($111,00 \text{ NMN} + 11,00 \text{ m} = 123,00 \text{ NMN}$)
- **sediul administrativ: P+2E**, cu **înălțimea maximă la cornișă de 13,00 m** față de CTN ($111,00 \text{ NMN} + 13,00 \text{ m} = 124,00 \text{ NMN}$) și **înălțimea maximă la coamă de 15,00 m** ($111,00 \text{ NMN} + 15,00 \text{ m} = 126,00 \text{ NMN}$)

3.5.5. Modul de utilizare al terenului

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

- P.O.T. 60,00 %
- C.U.T. 1,30

3.5.6. Plantații

Se vor amenaja spații verzi înierbate, sau cu plantații de arbori de înălțime mică/medie pentru umbră, într-un procent de minim 20,00%, asimilat pentru funcțiunea industrie/depozitare conform conform HGR 525/1996 actualizată.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. Alimentarea cu apă potabilă

Alimentarea cu apă a clădirilor propuse se va realiza printr-o rețea din polietilenă de înaltă densitate PEHD, Pn6, racordată la rețeaua existentă în incinta amenajată pe Str. 6 Vânători nr. 99, cu acordul proprietarului/supercficierei acesteia sau de la rețeaua publică existentă pe Str. 6 Vânători.

Distribuția în interior a apei reci se va face de la căminul de apometru proiectat la limita de proprietate a zonei studiate, la fiecare clădire.

Din căminul de apometru, apa rece va asigura alimentarea consumatorilor interiori de apă rece potabilă și umplerea rezervorului de incendiu propus. Schema de alimentare cu apă a instalațiilor de stins incendiu este comună pentru hidranți interiori și exteriori și este prevăzută a avea rezervă proprie de apă, grup de pompare cu electropompe și conductă unică de distribuție, de tip ramificată, realizat din țevă de PEHD160, Pn10bar, amplasată în jurul clădirilor.

Toate conductele de apă se montează la o adâncime de 120 cm sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip. La toate eventualele intersecții cu conducta de gaz, gazul va fi poziționat deasupra.

Instalația de stins incendiu cu hidranți exteriori se compune din rețeaua ramificată de conducte, la care sunt racordați hidranții de incendiu exteriori subterani Dn100 mm, amplasați astfel încât fiecare punct al

clădirilor să fie stropit cu un debit de 150 litri/s, cu timp de funcționare 3 ore. La aceasta rețea exterioară de stingere este racordată și instalația interioară de stingere cu hidranți interiori.

Asigurarea debitului de incendiu se va realiza prin intermediul unui rezervor de apă supateran.

Instalația pentru stingerea din interior a unui incendiu se va realiza de la hidranți interiori dotați cu furtun plat tip C și cu diametrul duzei de refulare a țevii de 13 mm. Este necesar un debit pentru fiecare hidrant interior de 2,1 l/s. Numărul jeturilor în funcție simultană este de 2 jeturi. Timp de funcționare = 30 min.

Debitul pentru refacerea rezervei de incendiu este de 1,96 l/s și va fi asigurat de la branșamentul de apă potabilă.

3.6.3. Canalizare menajeră

Evacuarea apelor menajere rezultate de la obiectele sanitare montate în clădiri se va face gravitațional în colectorul menajer existent pe Str. 6 Vânători. Racordul la canalizarea existentă va fi realizat din tuburi PVC tip SN4 sau SN6 mufate având diametrul 200 mm, îmbinate cu mufe și inele de cauciuc.

La racordarea instalației interioare și la racordarea la colectorul existent vor fi prevăzute cămine de vizitare prefabricate.

La orice schimbare de direcție vor fi prevăzute cămine de vizitare prefabricate, executate conform STAS 2448/82. Căminele de vizitare vor fi prevăzute cu rame și capace din fontă carosabile.

3.6.4. Canalizare pluvială

Apele pluviale provenite de pe acoperișul clădirilor propuse și de pe platformele carosabile (77,62 l/s) vor fi conform NTPA 001/2005, colectate într-un bazin de retenție cu un volum util de minim 140 mc, cu infiltrare în sol.

Pentru separarea hidrocarburilor din apele pluviale evacuate de pe platforme, drumuri și parcuri, se propune montarea unui separator de hidrocarburi și produse petroliere, având debitul nominal de minim 30 l/s. Apele evacuate din separator vor fi conform NTPA 001/2004.

Conductele de canalizare pluvială se vor monta îngropat sub limita de îngheț, la adâncimi cuprinse între 70 cm și 300 cm sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

La toate eventualele intersecții cu alte rețele de utilități, gazul va fi poziționat deasupra.

3.6.5. Alimentare cu gaze naturale și alimentarea cu energie termică

Pe Str. 6 Vânători există o conductă de gaze naturale de presiune redusă în funcțiune, la care se poate executa un racord (branșament) de gaze naturale. Postul de reglare măsurare propus, se va amplasa la limita de proprietate a obiectivului. De asemenea, cu acordul proprietarului/superficiarului imobilului înscris în CF 305719 Arad, instalația de utilizare de gaze naturale de presiune joasă propusă din incintă, poate fi extinsă pentru alimentarea cu gaze naturale a consumatorilor propuși în incinta reglementată (CF 353303 Arad). Energia termică necesară încălzirii spațiilor va fi furnizată de suflante pe gaz, montate în planul învelitorii sau de ventiloconvectoare montate în spațiile de lucru. În spațiile de servicii se va asigura o temperatură cuprinsă între 18°C - 20°C, iar în birourile administrative se va asigura temperatura de 21-22°C.

3.6.6. Alimentare cu energie electrică

Pentru noul obiectiv se estimează un necesar de putere electrică simultan absorbită de cca. 0,5 MW ($P_i = 4$ MW). Obiectele din incinta studiată vor fi alimentate de la Postul de Transformare în anvelopă 20 kV/0,4 kV existent pe terenul învecinat la nord, înspre drumul de centură.

Pentru noile obiective, consumatorii de energie electrică sunt constituiți în principal din: iluminatul normal, iluminatul exterior, circuite de prize monofazate și trifazate pentru utilizare generală, instalații pentru alimentarea utilajelor din spațiile tehnice (centrale de ventilație-climatizare, pompare apă-canal etc.), alimentarea sistemelor de siguranță (antiincendiu, antiefracție, control acces, supraveghere, etc.). Clădirile vor fi dotate cu instalații de protecție: instalații de împământare generală, echipotențializare și de protecție contra loviturilor de trăsnet.

3.6.7. Gospodărie comunală

Cădirile din zona studiată vor avea amenajate zone pentru depozitarea deșeurilor, prevăzute cu platforme betonate și împrejmuite, în vederea transportării lor la rampa de gunoi ecologică a Mun. Arad. Se va

asigura accesul autovehiculelor de transport la aceste platforme. Deșeurile vor fi colectate selectiv, în vederea reciclării acestora.

3.6.8. Transport în comun, parcaje

În zonă nu există transport în comun.

Vor fi amenajate locuri parcare autoturisme angajați/clienti, parcaje autovehicule de transport de tonaj redus și platforme de aprovizionare, conform cu specificul activității desfășurate și prevederilor HG 525/1996.

Astfel, va fi prevăzut câte un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată propusă pentru activitățile de depozitare desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp (max. 4.200 mp depozitare). Va fi prevăzut câte un loc de parcare la 2 angajați pentru sediul administrativ și mezanin hale (destinat birourilor).

Pentru construcții comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp
- un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400 ÷ 600 mp
- un loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600 ÷ 2.000 mp

Pentru construcțiile destinate depozitării, serviciilor și sediului administrativ vor fi necesare min. 40 locuri parcare autoturisme mici. În incintă pot fi amenajate cca. 50 parcaje autoturisme. În cazul realizării de construcții comerciale, se vor alocă parcajelor o pondere superioară din perimetrul construibil, după caz.

3.7. Protecția mediului

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

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

3.7.1. Diminuarea, eliminarea surselor de poluare

Poluarea solului și apei nu este posibilă deoarece:

- în zonă nu se desfășoară activități ce să creeze noxe ce sunt periculoase pentru sol;
- sursele de apă uzată menajeră sunt colectate în sisteme înclădire și deversate în sistemul centralizat de utilități;
- apele pluviale vor fi pre-epurate înaintea colectărilor în bazinul de retenție propus
- nu se creează emisii de gaze sau alte substanțe toxice ce pot periclita – în combinație cu precipitațiile – calitatea apei sau solului;
- în zonă toți consumatorii de apă vor fi racordați la sistemul public de distribuție a apei potabile (aviz Compania de apă Arad).

Poluarea aerului, fonică sau prin emisii de gaze este posibilă numai în zonele cu trafic auto intens – DN 7 – dar se încadrează în limitele legal admise.

3.7.2. Prevenirea producerii de riscuri naturale

Zona – prin poziția ei – nu are surse de risc naturale.

3.7.3. Apele uzate

Evacuarea apelor menajere rezultate de la obiectele sanitare montate în clădiri se va face gravitațional în colectorul menajer existent pe Str. 6 Vânători.

3.7.4. Colectarea deșeurilor

În jud. Arad colectarea deșeurilor se face centralizat, de firmă specializată, pe întreg teritoriul județului, cu utilaje adecvate. Pentru incintă se vor asigura containere EU de 1,1 mc sau pubele de 120 l; se prevede preselecția pe principalele tipuri de deșeuri urbane – vegetale, hârtie, sticlă, plastic, etc.

După colectare, toate deșeurile sunt transportate și depuse la rampă ecologică a mun. Arad, gestionarea lor făcându-se în concordanță cu normele EU în domeniu de firma austriacă A.S.A.

3.7.5. Terenuri degradate

Nu există terenuri degradate în zona studiată.

3.7.6. Perdele de protecție

Nu este cazul. În incinta studiată sunt propuse plantații decorative și zone verzi înierbate în proporție de minim 20,00 %.

3.7.7. Bunuri de patrimoniu

În zonă nu sunt bunuri de patrimoniu; nu se pune problema de refacere sau reabilitare urbană sau peisagistică în zona propusă investițiilor.

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

3.7.8. Încadrarea în prevederile PUG

Propunerile prezentului PUZ se încadrează optim în prevederile PUG Arad, deoarece va fi continuată extinderea și dezvoltarea economică a zonei, în prezent destinată preponderent funcțiunii rezidențiale și a celor complementare (comerț), iar la nord de centură – industriei nepoluate, depozitării și serviciilor. De asemenea, propunerile prezentului PUZ completează funcțiunea existentă în imediata vecinătate – terenul amplasat la nr. 99 al străzii 6 Vânători (depozitare, comerț, birouri). Poziția incintei cu propuneri la sud de drumul de centură și de pasajul peste calea ferată creează oportunitatea re-funcționalizării zonei adiacente drumului de centură pentru servicii/comerț și depozitare.

Rețelele edilitare din zonă oferă posibilitatea racordării noilor consumatori (apă potabilă, canalizare menajeră, gaze naturale, energie electrică și telefonie), fapt care creează condițiile reducerii sau diminuării la minim a poluării zonei.

3.8. Soluții propuse pentru eliminarea sau diminuarea disfuncționalităților

În ceea ce privește existența liniei aeriene de medie tensiune 20 kV, având culuarul de protecție de lățime 12 m, beneficiarul a soluționat această disfuncționalitate dezmembrând imobilul inițial (având o suprafață dublă față de necesar) după o paralelă a LEA 20 kV amplasată la 15,50 m față de axul liniei, astfel încât existența LEA să nu interfereze cu amenajările și activitățile propuse în incinta studiată.

În privința absenței în zonă a utilităților centralizate de canalizare pluvială, s-a propus soluția pre-purării apelor cu potențial de a fi impurificate cu hidrocarburi și colectarea lor într-un bazin de retenție cu infiltrare în sol.

3.9. Obiective de utilitate publică

Zona studiată adăpostește dotări de interes public:

- centura nord a municipiului/ DN 7 și pasajul peste calea ferată, de interes național
- LEA 20 kV, de interes județean
- Str. 6 Vânători/ DJ 709B Arad - Curtici, de interes local și județean

Se propun intervenții la dotările de interes public existente, și anume racordul carosabil al drumului de incintă la Str. 6 Vânători și racord la utilitățile publice.

Nu se propun noi obiective de utilitate publică.

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

3.9.1. Tipuri de proprietate teren

În zona studiată există terenuri proprietate publică de interes național (DN 7 Arad – Deva) și local/ județean (Str. 6 Vânători/ DJ 709B) și terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Nu există în zonă terenuri proprietate privată de interes național sau județean.

Celelalte tipuri de teren – proprietatea publică și privată de interes local, terenurile proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice sunt specificate pe planșă.

Amenajarea accesului carosabil dinspre Str. 6 Vânători și racordul la rețelele edilitare se va realiza cu prioritate.

3.9.2. Circulația terenurilor

Circulația terenurilor în vederea realizării obiectivelor prezentului P.U.Z. cuprinde măsuri pentru incinta reglementată și cea învecinată la nord. Astfel, va fi prelungită valabilitatea dreptului de suprafață al S.C. EDRINKS.RO S.R.L. înscris ca sarcină în Extrasul CF nr. 353303 Arad. De asemenea, în Extrasul CF nr.

305719 Arad se va nota dreptul de servitute de trecere (inclusiv utilități) în favoarea imobilului înscris în Extrasul CF nr. 353303 Arad. În vecinătate, pe domeniul public, se va realiza racordul la Str. 6 Vânători și la rețelele edilitare, parțial pe domeniul public, parțial pe domeniul privat. Statutul juridic al acestora se va reglementa la faza D.T.A.C., în conformitate cu legislația în vigoare.

Maniera, etapele concrete și termenele de realizare se mulează evident după posibilitățile financiare ale investitorului, cu respectarea prevederilor legale în domeniu.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. Înscrierea în prevederile PUG

Din cele prezentate în capitolele 3.2; 3.4; 3.5; 3.6; 3.7; 3.8 rezultă fără echivoc că propunerile pentru acest P.U.Z. se încadrează în prevederile generale ale P.U.G. Mun. Arad referitoare la intravilanul localității. Prevederile actualului PUZ preiau din caracteristicile PUG aprobat și sunt adaptate la posibilitățile de optimizare a funcțiunilor adecvate incintei: comerț, servicii și depozitare.

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

- funcțiunea **comerț, servicii, depozitare** și funcțiuni complementare birouri
- realizarea racordului carosabil la Str. 6 Vânători,
- extindere și racord la rețele edilitare

Aceste funcțiuni sunt amplasate distinct în teren, permit o corectă grupare funcțională și o etapizare corespunzătoare a lucrărilor cu minima afectare a vecinătăților.

Enumerarea prezentată nu este obligatorie și ca priorități de intervenție – ele fiind dictate evident de sursele de finanțare pentru diversele lucrări, dar obligatorie este în toate situațiile asigurarea cu toate utilitățile a obiectivului propus înainte de punerea lui în funcțiune.

4.3. Aprecieri ale elaboratorului PUZ

Ca elaborator al documentației, considerăm că ea reflectă potențialul și cerințele zonei, respectiv municipiului, asigurând o continuitate a dezvoltării economice într-o zonă ce oferă bune premize în acest sens. La aceasta contribuie în special poziția zonei față de traseul centurii nord a Aradului.

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

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

- aprobarea PUZ prin HCLM;
- asigurarea de fonduri private pentru realizarea prioritară a racordului la Str. 6 Vânători și a bransamentelor la rețele tehnico-edilitare.

Întocmit:

Urbanism: arh. Doriană BALOGH **RUR-DE**

Instalații sanitare exterioare: ing. Petru TĂTARU

Instalații electrice exterioare: ing. Florin ȘANDRU

Instalații gaze naturale: ing. Francisc BEGOV

Drumuri și sistematizare verticală: ing. Alexandru FRUJA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM UTR nr. 54

AFERENT PUZ

"ZONĂ COMERȚ, SERVICII ȘI DEPOZITARE"

I. Dispoziții generale

1. Rolul RLU

Prin Regulamentul de Urbanism local se stabilește amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor.

Acestea au fost stabilite prin planșa **Reglementări Urbanistice**.

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

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

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai în spiritul actualului regulament. Aprobarea unor modificări se poate face numai cu respectarea filierei de avizare-aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

2. Baza legală a elaborării R.L.U.

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;

- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

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

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

3. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru incinta studiată, care face parte din intravilanul mun. Arad, Str. 6 Vânători nr. 97.

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

- o stabilirea funcțiunilor compatibile cu zona studiată, a indicilor urbanistici, regim de înălțime, aliniamente pentru parcela înscrisă în CF 353303 Arad (teren arabil în intravilan).

Zona studiată are suprafața de **42.550 mp**, intervențiile urbanistice în zonă constau în realizarea racordurilor la utilitățile publice existente (apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică și gaze naturale) și racordul carosabil la Str. 6 Vânători.

Incinta studiată are suprafața de **9.240 mp** conform Extras CF nr. 353303 Arad. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la modificarea funcțiunii existente din teren arabil în intravilan în funcțiune comerț, servicii și depozitare, cu amenajările necesare.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

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

Sistematizarea terenului va fi rezolvată astfel încât să nu deranjeze vecinătățile.

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

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

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

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

Se vor lua măsuri de siguranță pentru construcțiile și rețelele edilitare existente.

Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de amplasament obținute conform **Certificatul de Urbanism nr. 2.515 din 20.12.2019**, eliberat de Primăria mun. Arad:

Se vor respecta condițiile impuse prin **Avizul nr. 312330257/12.06.2020 emis de E-Distribuție Banat S.A.:**

- este interzisă construirea de clădiri sub LEA 20 kV, conform NTE 003/04/00
- se va evita construirea de parcuri auto pe platforme în aer liber cu LEA 20 kV
- se va respecta culuarul de trecere, funcționare pentru LEA 20 kV minim 24 m
- distanța minimă de apropiere, măsurată pe orizontală între planurile verticale determinate de conductorul extrem la deviație maximă a LEA 20 kV existentă și cel mai apropiat element al clădirilor propuse, fără să constituie traversare, va fi de min. 3 m, aproximativ 6 m din axul LEA 20 kV
- distanța minimă de apropiere, măsurată pe orizontală între axul LEA 20 kV existentă și cel mai apropiat element al construcției cu pericol de incendiu va fi de 1,5 ori înălțimea deasupra solului a celui mai înalt stâlp din zona de apropiere

- distanța minimă admisibilă de apropiere, măsurată în plan orizontal, între cel mai apropiat element al clădirii (categorie de incendiu C, D, E): balcon, fereastră deschisă, terasa propusă a se construi și conductorul torsadat, stâlpul LEA 0,4 kV existent, va fi de 1m
- distanța minimă de apropiere măsurată pe verticală între partea superioară a împrejuririi propuse și conductorul torsadat al LEA 0,4 kV existent la săgeată maximă, va fi de 1,5 m, conform PE 106/2003
- distanța măsurată pe verticală în zona de acces între conductorul inferior al LEA 20 kV și partea carosabilă să fie de min. 7,00 m, respectiv 6,00 m pentru LEA 0,4 kV, conform NTE 003/04/00, PE 106/2003

Se vor respecta condițiile prevăzute în **Decizia Etapei de Încadrare APM Arad nr. 13781/05.11.2020:**

- este interzisă orice deversare de ape uzate, efluenți lichizi, reziduri sau deșeuri de orice fel în ape de suprafață, subterane, pe sol sau în subsol
- apele uzate menajer evacuate în canalizarea orașului se vor încadra în prevederile HG 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate, cu modificările și completările ulterioare, Normativului NTPA 002
- apele pluviale provenite evacuate în bazinul de retenție se vor încadra în prevederile HG 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate, cu modificările și completările ulterioare, Normativului NTPA 001
- organizarea activității se va face astfel încât impactul asupra mediului și populației să fie cât mai redus (zgomotul, cantitate de particule în suspensie și sedimentabile să fie cât mai reduse)
- se vor asigura condiții pentru depozitarea în siguranță a materialelor de construcție, astfel încât să nu se blocheze căile de acces, să nu poată fi antrenate de vânt sau de apele pluviale
- se vor lua măsuri pentru îndepărtarea de pe teren a deșeurilor inerte și nepericuloase rezultate în urma lucrărilor
- se vor lua măsuri de prevenire a poluării solului, subsolului și apelor cu produse poluante existente pe șantier (carburanți, lubrifianți, etc.)
- vor fi realizate spații special destinate pentru solectarea selectivă a deșeurilor generate (menajere și reciclabile) din zonele de servicii și comerciale, prevăzute cu platformă betonată și împrejmuite
- vor fi amenajate și întreținute suprafețele destinate spațiilor verzi – 1.848 mp (20% din suprafața terenului).

Se vor respecta condițiile prevăzute în **Avizul de principiu nr. 62693/14.09.2020 al Direcției Edilitare a PM Arad – Serviciul Întreținere și Reparații Căi de Comunicații Terestre:**

- pe toată perioada execuției lucrărilor este interzisă depozitarea oricăror materiale pe carosabilul Str. 6 Vânători
- pe toată durata de execuție a lucrărilor, se va semnaliza corespunzător punctul de lucru
- pe toată durata lucrărilor se va asigura accesul în zonă al autovehiculelor, pietonilor și persoanelor cu handicap
- domeniul public aparținând Mun. Arad afectat de lucrări, va fi readus la forma inițială de către beneficiarul lucrărilor pe cheltuiala sa, iar refacerea va fi executată de către unități agreate de Primăria Mun. Arad
- perioada de garanție a lucrărilor de refacere este de 2 ani, beneficiarul urmând să execute pe cheltuială proprie toate remedierile necesare apărute pe parcursul perioadei de garanție
- se va asigura un minim de 26 mp/locuitor de spațiu verde comun, în conformitate cu prevederile OUG 114/2007

Se vor respecta condițiile prevăzute în **Avizul de principiu nr. 20042/1268/15.09.2020 emis de Autoritatea Aeronautică Civilă Română:**

- se va respecta înălțimea maximă a obiectivelor de 15,00 m, respectiv cota absolută maximă 126,00 NMN (111,00 NMN teren naturat + 15,00 m înălțimea maximă a construcțiilor)
- utilizarea pentru încălzire a unor instalații și echipamente care să nu producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor
- iluminatul exterior din cadrul lotului să nu prezinte fascicule de lumină orientate în sus
- este interzisă desfășurarea unor activități care pot afecta traficul aerian din zonă – lansări de artificii, lampioane, baloane, etc.
- se va elimina orice sursă de atragere a păsărilor, iar depozitarea resturilor menajere se va face în recipiente acoperite

Se vor respecta prevederile **Avizului nr. 190/03.09.2020 al A.N.I.F. Arad:**

- apele pluviale provenite de pe acoperișul clădirilor și platformele carosabile propuse vor respecta NTPA 001/2002, colectate într-un bazin de retenție cu un volum de 300 mc, cu infiltrare în sol
- pentru zonele cu parcaje la sol se va prevedea separator de hidrocarburi, amplasat pe traseul rețelei de canalizare ape pluviale și deversate în bazinul de retenție ape pluviale
- la realizarea construcțiilor noi se va avea în vedere ca acestea să asigure funcționalitatea amenajărilor de îmbunătățiri funciare atât pe perioada execuției, cât și după finalizarea acestora
- respectarea Ordinului MAPDR nr. 227/2006, prin care se interzice executarea de construcții (clădiri, instalații de orice fel, împrejurimi, anexe, etc.) în zona de protecție adiacentă infrastructurii de îmbunătățiri funciare, pe 2,50 m față de partea superioară a taluzului canalului de desecare din zonă
- se va permite accesul personalului și a utilajelor specifice pentru întreținerea și repararea lucrărilor de îmbunătățiri funciare din zonă, în administrarea ANIF.

3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

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

Alinamente minime obligatorii ale perimetrului constructibil (conform planșă Reglementări Urbanistice Zonificare 02 A) – include hale P+mezanin, clădire birouri P+2E și parțial amenajări platforme carosabile – față de limitele de proprietate:

- **alinamentul la frontul stradal (est)** va fi la minim 11,00 m față de frontul stradal dinspre Str. 6 Vânători, respectiv la min. 25,00 m față de axul carosabilului străzii
- **spre sud:** construcțiile vor fi amplasate la min. 4,00 m față de limita de proprietate, dar nu mai puțin de H/2
- **spre vest:** la min. 20,00 m față de limita de proprietate
- **spre nord:** minim 4,00 m față de limita de proprietate, dar nu mai puțin de H/2

Amenajările tehnico-edilitare pot fi realizate în afara limitelor de constructibilitate propuse.

Împrejmuirea la frontul stradal va fi amplasată pe limita de proprietate, situată în același aliniament cu parcelele învecinate la sud, și anume la min. 10,30 m față de marginea carosabilului Str. 6 Vânători, respectiv min. 13,20 m față de ax drum public.

3.1. Orientarea față de punctele cardinale:

Amplasarea spațiilor administrative necesare funcționării halelor propuse se recomandă să se realizeze astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru birouri.

3.2. Amplasarea față de drumurile publice:

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

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

Accesul carosabil la incintă este propus a se asigura din Str. 6 Vânători stânga.

Lucrările rutiere amenajate ca o intersecție în "T", constau în principal din următoarele:

- amenajarea accesului rutier prin racordarea directă a drumului de acces în incintă la marginea părții carosabile a drumului județean/Str. 6 Vânători cu raze de racordare $R = 9,00$ m;
- amenajarea drumului de acces în incintă cu lățimea de 4,00 m cu sens unic și realizarea unei structuri rutiere cu îmbrăcăminte asfaltică;
- dirijarea circulației și reglementarea priorității pentru circulația de pe drumul județean/Str. 6 Vânători este prevăzut prin realizarea de marcaje orizontale și prin amplasarea de indicatoare de circulație conform SR 1848-1/2011 și SR 1848-7/2015, asigurând prioritate pentru traficul de pe drumul județean;
- în interiorul incintei se vor amenaja platforme de parcare autoturisme și autovehicule aprovizionare.

• Utilizări permise

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

• Utilizări admise cu condiții

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

Prin amplasare și funcționare, ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accese carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.

• Utilizări interzise

Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor.

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

Nu este cazul

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

Nu este cazul.

3.5. Amplasarea față de aeroporturi

Nu e cazul.

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

Nu este cazul.

3.7. Amplasarea față de aliniament

Aliniamentul stradal pentru construcțiile propuse (sediu administrativ P+2, hale P+mezanin comerț, servicii și depozitare) este situat la min. 25,00 m față ax Str. 6 Vânători, respectiv min. 11,00 m față de limita de proprietate de la frontul stradal.

Aliniamentul stradal pentru împrejmuire este situat la min. 13,20 m față de axul Str. 6 Vânători.

3.8. Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

- pe latura nordică, retragerea minimă obligatorie față de limitele de proprietate a construcțiilor propuse este de min. 4,00 m, dar nu mai puțin de H/2
- pe latura sudică a parcelei, construcțiile propuse vor fi amplasate la min. 4,00 m, dar nu mai puțin de H/2
- pe latura vestică, halele propuse vor fi amplasate la minim 20,00 m față de limita posterioară a parcelei
- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil;
- distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri înalte sau aglomerate), precum și accesul autospecialelor de intervenție la intrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto);
- în cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la o doua fațadă nu e posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,50 m lățime și 1,90 m înălțime (în cazul curților interioare);
- se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare, din avizele anexate.

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

Pentru asigurarea accesului carosabil spre/dinspre parcela înscrisă în CF 305719 Arad și dotarea cu utilități, se va înscrie în Extrasul CF nr. 305719 Arad a servituții de trecere în favoarea imobilului înscris în CF 353303 Arad.

Se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor de min. 3,50 m lățime.

Rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor.

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

• Utilizări permise

Construcțiile ale căror accese carosabile (direct sau prin servitute) respectă normele de siguranță și fluentă a traficului.

• Utilizări admise cu condiții

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

• Utilizări interzise

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

5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele de apă, canalizare menajeră și energie electrică, conform condițiilor impuse de avizatori, sau dacă utilitățile necesare funcționării construcțiilor pot fi rezolvate local – bazine retenție ape pluviale.

Realizarea de rețele tehnico - edilitare

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

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

Se recomandă ca toate rețelele edilitare stradale: apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică, gaze naturale și telecomunicații să se realizeze subteran.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, alimentare cu gaze, cu energie electrică și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a municipiului Arad sau a unităților teritoriale administrative.

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

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

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

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

Parcelare

Este permisă parcelarea ulterioară a terenului, dacă sunt respectate cumulativ următoarele condiții, pentru fiecare lot în parte:

- a) front la stradă sau spre un drum colector din incintă de minimum 12 m
- b) suprafața minimă a parcelei de 500 mp

Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime maxim propus pentru construcții este următorul:

- **hale servicii, comerț, depozitare: P+mezanin**, cu înălțimea maximă la cornișă de **9,00 m** față de cota CTS (111,00 NMN + 9,00 m = 120,00 NMN) și înălțimea maximă la coamă de **12,00 m** (111,00 NMN + 12,00 m = 123,00 NMN)
- **sediul administrativ: P+2E**, cu înălțimea maximă la cornișă de **13,00 m** față de cota CTS (111,00 NMN + 13,00 m = 124,00 NMN) și înălțimea maximă la coamă de **15,00 m** (111,00 NMN + 15,00 m = 126,00 NMN).

Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastişe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice zonei.

Sunt interzise imitațiile de materiale.

Procentul de ocupare a terenului

Procentul maxim de ocupare a terenului este **60%** din suprafața totală a terenului.

Coeficientul de utilizare a terenului este de maxim **1,30**.

Dimensiunile și forma construcțiilor sunt cele materializate pe planșa de Reglementări Urbanistice și nu vor fi depășite la autorizarea construcțiilor atât în plan, cât și ca regim de înălțime, cu respectarea P.O.T. și C.U.T. prevăzut în P.U.Z.

7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Parcaje

Parcajele și garajele sunt spații amenajate la sol sau în cadrul construcțiilor pentru staționarea, respectiv adăpostirea autovehiculelor pentru diferite perioade de timp. Autorizația de executare a lucrărilor de construire se emite în conformitate cu prevederile Art. 33 al R.G.U., Anexa 5.

Va fi prevăzut câte un loc de parcare la 2 angajați pentru construcții administrative și servicii, respectiv câte un loc parcare la 100 mp suprafață desfășurată aferentă suprafețelor pentru depozitare, pentru suprafețe desfășurate mai mari de 1.000 mp.

Pentru construcții comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp
- un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400 ÷ 600 mp
- un loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600 ÷ 2.000 mp

Pentru construcțiile destinate depozitării, serviciilor și sediului administrativ vor fi necesare min. 40 locuri parcare autoturisme mici. În cazul realizării de construcții comerciale, se vor alocă parcajelor o pondere superioară din perimetrul construibil, după caz.

Vor fi amenajate locuri parcare autovehicule aprovizionare în funcție de mobilarea incintei.

Spații verzi și plantate

Pentru funcțiunea dominantă a zonei – comerț, servicii și depozitare, se vor amenaja spații verzi înierbate în suprafață de minim 20,00%, asimilată depozitării, conform Anexei 6 la HG 525/1996 actualizată.

Împrejmuiri:

Împrejmuirea la frontul stradal se va realiza de preferință transparent, iar pe limitele de proprietate se poate realiza din gard transparent sau opac, de înălțime max. 2,00 m.

III. Zonificarea funcțională

Unitatea principală are destinația servicii și depozitare în regim de înălțime maxim P+2 – "IS".

Subunități:

ID54a – unități servicii și depozitare, comerț P+mezanin

IS54a – construcții administrative, servicii și comerț P+2E

Cci – Căi de comunicație carosabilă – drum de incintă

P – Platformă carosabilă, parcaje autovehicule mici, depozitare în aer liber

TE – Zonă tehnico-edilitară

G – Zonă platformă gospodărească

SP – Zone verzi amenajate

1. Obiective și modalități de operare

Soluția urbanistică P.U.Z. a fost elaborată ținând cont de următoarele obiective:

- Utilizarea funcțională a terenului în conformitate cu legislația în vigoare
- Reglementarea caracterului terenului studiat
- Modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare necesare asigurării unei infrastructuri adecvate

2. Utilizări funcționale

2.1. Funcțiunea dominantă

Funcțiunea propusă în incintă este **servicii, depozitare și comerț**

2.2. Funcțiuni complementare, utilizări permise

Birouri administrative, dotări tehnico-edilitare, platforme și parcaje, zone verzi.

2.3. Utilizări permise cu condiții

Mică producție nepoluantă, cu condiția încadrării acesteia în prevederile Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014.

2.4. Utilizări interzise

Este interzisă amplasarea funcțiunii de depozitare deșeurilor toxice și industrie poluantă.

2.5. Interdicții temporare

Nu este cazul.

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

Unitățile teritoriale de referință sunt delimitate de limite fizice existente: axul drumurilor publice, limite parcele.

Unităților teritoriale de referință li se aplică atât prescripțiile prevăzute la cap. 1 "Dispoziții generale", cât și prescripțiile prevăzute în "Regulamentul de urbanism la nivelul unităților teritoriale de referință".

Zonificări:

Pentru terenul studiat prin P.U.Z. nu se recomandă subzonificări.

Subzona ID – servicii și depozitare, comerț

- P.O.T. 60,00 %
- C.U.T. 1,30
- Regim maxim de înălțime P+mezanin pentru hale, respectiv P+2 pentru sediu administrativ
- Spațiu verde minim 20 % - funcțiune depozitare

REGLEMENTĂRI ZONĂ SERVICII ȘI DEPOZITARE

Funcțiuni permise:

- funcțiune dominantă: servicii și depozitare, comerț
- funcțiuni admise: birouri administrative, dotări tehnico-edilitare, platforme și parcaje, zone verzi
- funcțiuni permise cu condiții: mică producție nepoluantă, cu condiția încadrării acestora în prevederile Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014

Funcțiuni interzise:

- construcții pentru activități de producție industrială poluantă sau agro-zootehnică și de depozitare, care prin specificul lor generează noxe, fum, miros neadecvat, depozitare deșeuri toxice

Regim de înălțime:

- se vor autoriza hale cu un regim de înălțime maxim P+mezanin, cu înălțimea maximă la cornișă 9,00 m față de CTS, respectiv la coamă de 12,00 m față de CTS și construcții administrative cu un regim de înălțime maxim P+2, cu înălțimea maximă la cornișă 13,00 m față de CTS, respectiv la coamă de 15,00 m față de CTS

Regim de aliniere:

- construcțiile comerț, servicii și depozitare propuse (ID) vor fi amplasate la:
 - est: minim 11,00 m față de aliniamentul stradal spre Str. 6 Vânători, respectiv la min. 25,00 m față de axul carosabilului străzii
 - nord și sud: minim 4,00 m față de limita de proprietate, dar nu mai puțin de H/2
 - vest: min. 20,00 m față de limita de proprietate posterioară

Parcarea autovehiculelor

- nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei cu propuneri. Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă.

Plantații

- plantații de aliniament spre stradă: conifere – tuia
- plantații pe zone verzi: conifere, Forsitia

Indicatori de utilizare a terenului:

- P.O.T. 60,00 %
- C.U.T. 1,30

Subunități:**ID54a – unități servicii și depozitare, comerț P+mezanin**

- funcțiune dominantă: servicii și depozitare, comerț
- funcțiune complementară: birouri administrative, vestiare, etc.
- funcțiune admisă: comerț cu suprafața maximă 2.000 mp
- funcțiune admisă cu condiții: mică producție nepoluantă, cu condiția încadrării acesteia în prevederile Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014
- construcțiile propuse vor fi amplasate de preferință în zona mediană a incintei
- regim maxim de înălțime P+mezanin

IS54a – unități administrative, comerț P+2

- funcțiune principală: birouri administrative și comerț
- funcțiune complementară: servicii, vestiare, etc.
- construcțiile propuse vor fi amplasate înspre frontul stradal al parcelei
- regim maxim de înălțime P+2

Cci – Căi de comunicație carosabilă – drum de incintă

- destinație: acces carosabil la incintă, prospect min. 7,00 m, drum de incintă cu sens unic, prospect min. 4,00 m

P – Platformă carosabilă, parcaje autovehicule mici, depozitare în aer liber

- va fi prevăzut câte un loc de parcare la 2 angajați pentru construcții destinate birourilor și serviciilor, respectiv câte un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată destinată construcțiilor destinate depozitării, cu suprafețe mai mari de 1.000 mp
- pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:
 - un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp
 - un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400 ÷ 600 mp
 - un loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600 ÷ 2.000 mp
- în limita spațiului disponibil rămas, vor fi prevăzute parcaje pentru autovehicule de aprovizionare

TE – zonă tehnico-edilitară

- se va amenaja bazin retenție ape pluviale cu separator hidrocarburi și dotări PSI (stație pompe, rezervă incendiu), racorduri la rețelele publice de utilități
- zona tehnico-edilitară poate fi amenajată în afara limitei de construibilitate propusă

G – zonă gospodărească

- se vor amenaja spații special destinate pentru solectarea selectivă a deșeurilor generate (menajere și reciclabile) din zonele de servicii și comerciale, prevăzute cu platformă betonată și împrejmuite
- depozitarea resturilor menajere se va face în recipiente acoperite

SP – zone verzi amenajate

- se vor amenaja zone verzi cu o pondere de minim 20,00% pentru funcțiunea dominantă a zonei – servicii și depozitare.

V. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

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

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

Întocmit,
Arh. Doriana Balogh

PLAN DE ACȚIUNE

IMPLEMENTARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN PUZ

1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: **ZONĂ COMERȚ, SERVICII ȘI DEPOZITARE**
- Amplasament: jud. Arad, Mun. Arad, Str. 6 Vânători nr. 97
- Număr proiect: 100/2019
- Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal
- Beneficiar: S.C. EDRINKS.RO S.R.L.
- Proiectant: S.C. Arhitectonic S.R.L.

2. Etapizare investiții propuse prin P.U.Z.

a. După aprobarea în C.L.M. Arad a prezentului P.U.Z., se vor obține Certificate de Urbanism pentru categoriile de lucrări necesare investiției – estimat martie 2021 – martie 2022.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

I. construcții noi:

- hale P+mezanin
- construcții servicii, comerț P+2E

II. dotări tehnico-edilitare

III. sistematizarea verticală a terenului

IV. alei pietonale

V. drumuri de incintă, platforme carosabile, parcaje

VI. amenajare zone verzi.

b. Obținere Autorizații de Construcție pentru construcții noi – estimat sept. 2021 – dec. 2022.

c. Începere lucrări construcții conform Autorizație de Construcție – estimat oct. 2021 – ian. 2023.

d. Încheiere lucrări construcții conform Autorizație de Construcție – estimat iunie 2022 – dec. 2024.

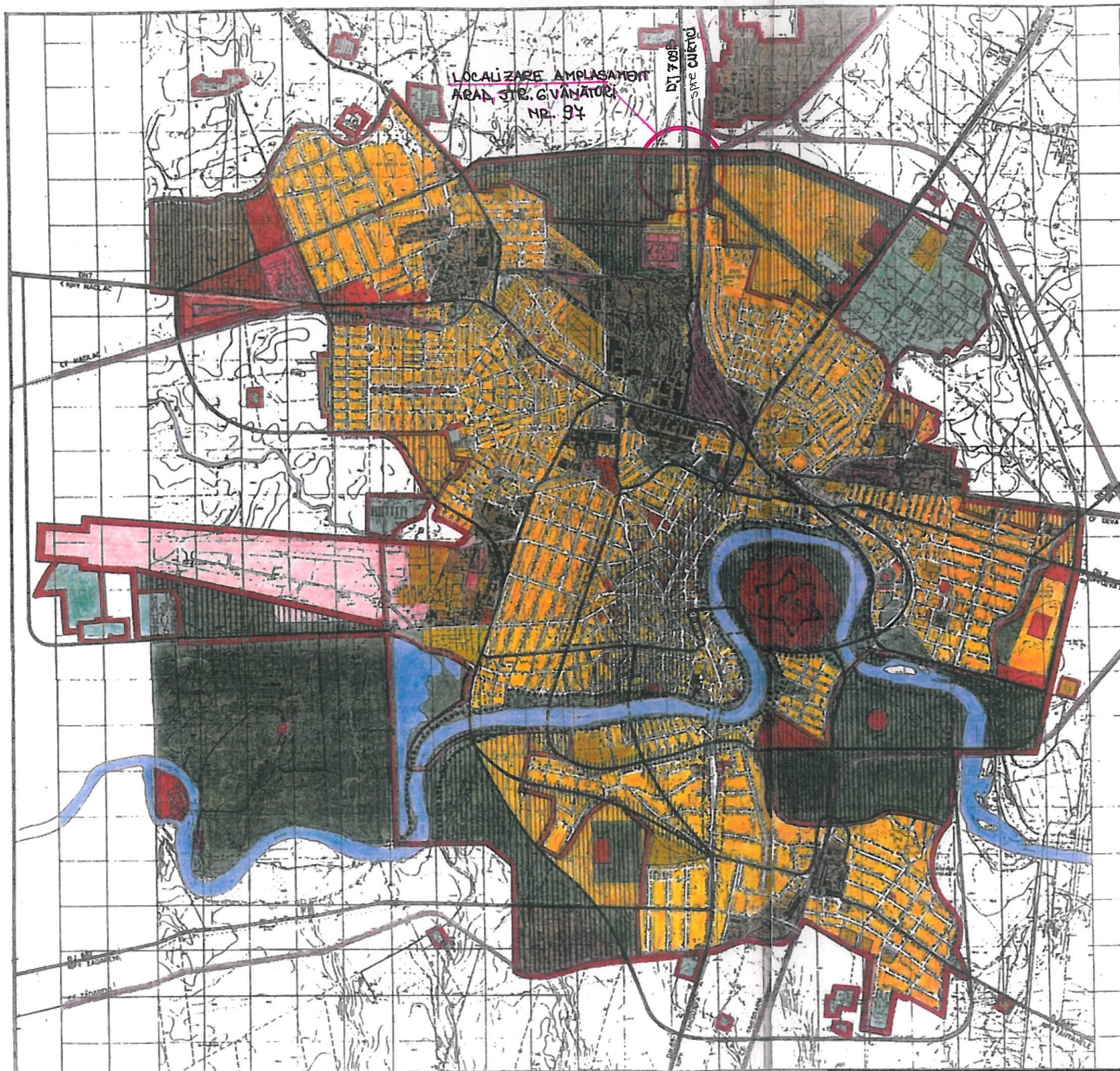
e. Recepție lucrări necesare investiției și întablare în Cartea Funciară – estimat ian. 2025 – dec. 2025.

Însușit:

S.C. EDRINKS.RO S.R.L.

Întocmit:

Arh. Doriană BALOGH



PUG

PLAN
URBANISTIC
GENERAL
MUNICIPIUL
ARAD

©1994, PROIECT ARAD S.A.

LEGENDĂ

• LIMITE

- LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV
- LIMITA TERITORIULUI INTRAVILAN PROPUȘ

• ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

- ZONA CENTRALĂ ȘI ALTE ZONE CU FUNCȚIUNI COMPLEXE DE INTERES PUBLIC
- ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
- ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE / UNITĂȚI AGRICOLE
- ZONA DE PARCURI / COMPLEXE SPORTIVE
- ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ / CIMITIRE
- ZONA CONSTRUCȚII / AMENAJĂRI RUTIERE
- DRUMURI NAȚIONALE
- DRUMURI JUDEȚENE
- STRĂZI PRINCIPALE
- TRASEE PIETONALE MAJORE
- ZONA CĂI FERATE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE
- ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE NAVALE
- ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE AERIENE
- ZONA CONSTRUCȚII AFERENTE LUCRĂRIILOR TEHNICO-EDILITARE
- ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ
- APE

• REGLEMENTĂRI

- ZONĂ PROTEJATĂ CU VALOARE ISTORICĂ
- ZONĂ PROTEJATĂ CU VALOARE PEISAGISTICĂ
- ZONĂ PROTEJATĂ PE BAZA NORMELOR SANITARE
- INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ÎNTOCMIREA PUZ SAU PUD

DIRECTOR ARH. GH. SECURID

S.C. "PROIECT ARAD" S.A.

Director tehnic: Adău Ioan
Sef proiect: arh. Securid G.
Proiectat: arh. Ștefan E.
Verificat: arh. Vasile L.
Desenat: des. Pascu L.

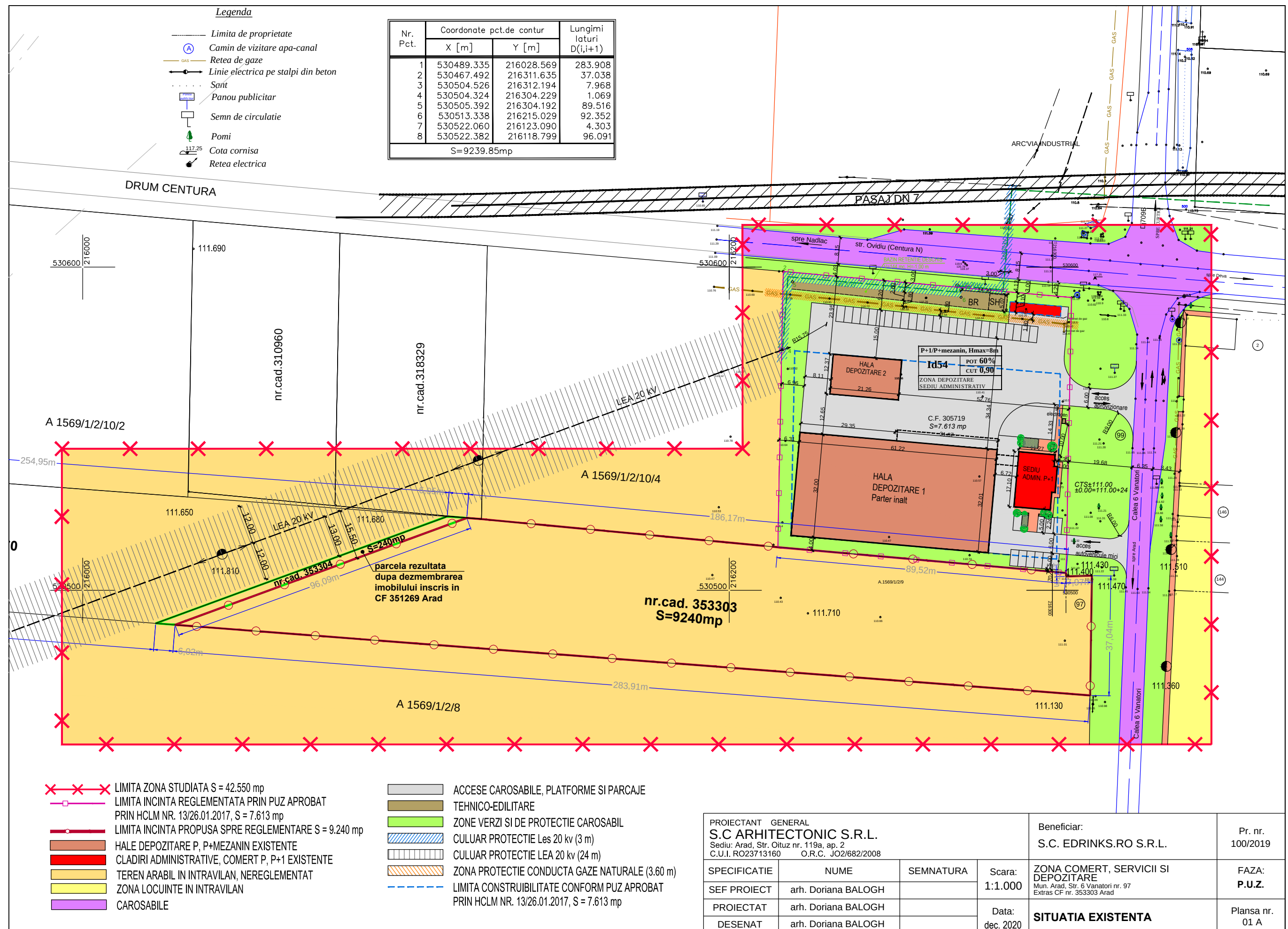
PUG
ARAD
Consiliul Local al Municipiului ARAD
P.U.G. ARAD

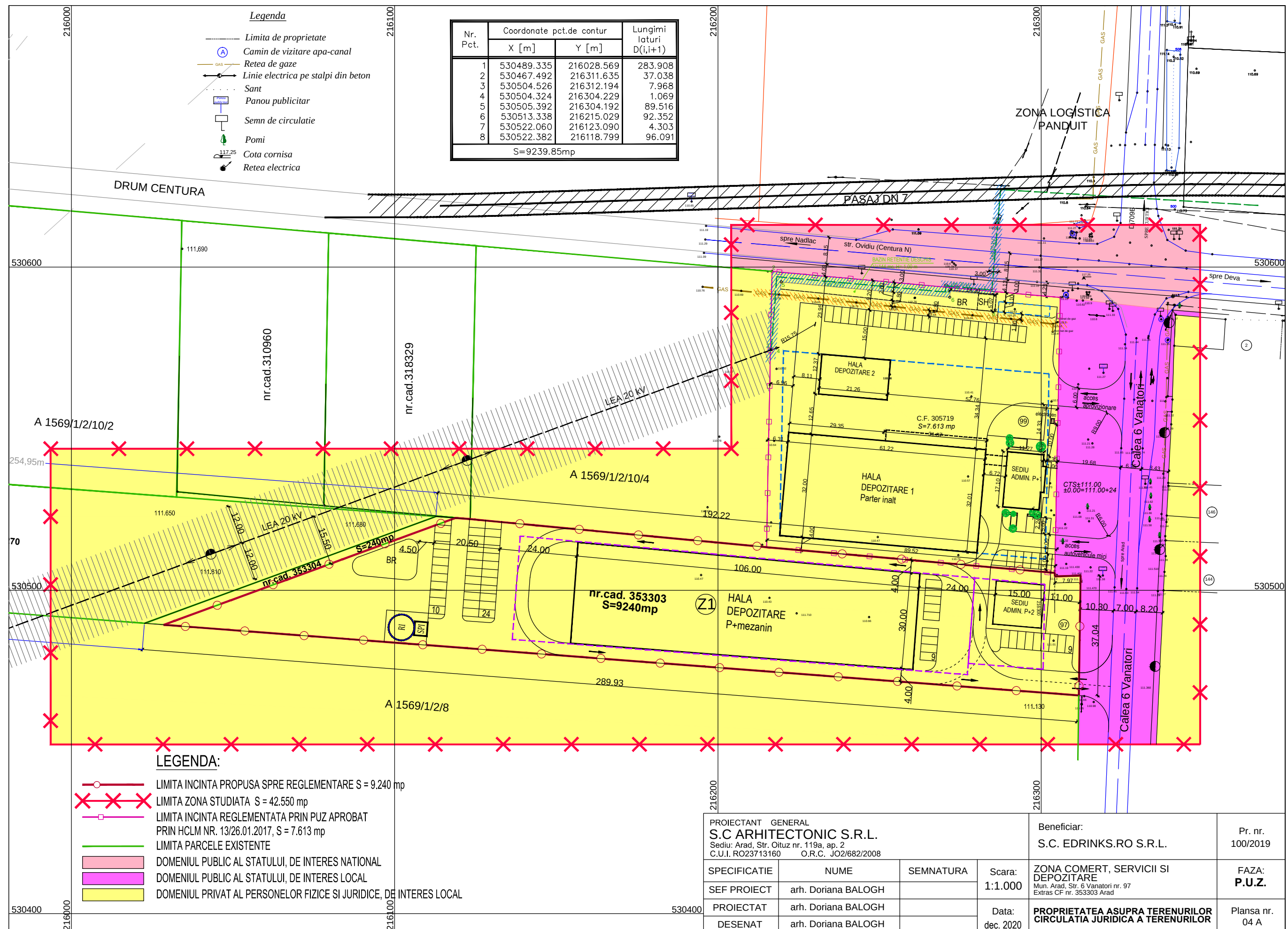
REGLEMENTĂRI:
ZONIFICAREA TERITORIULUI

25.00'

P.U.G.

3





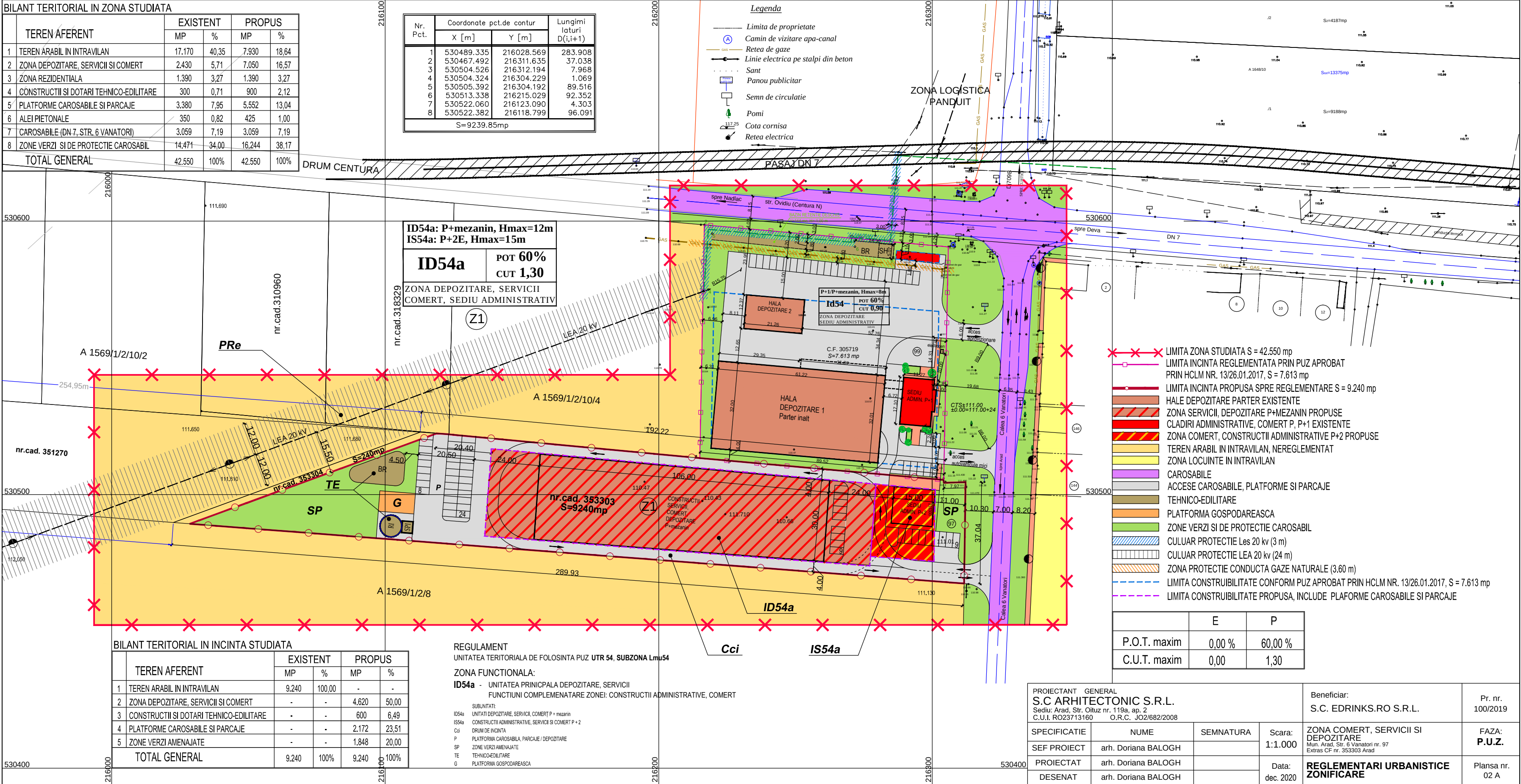
BILANT TERITORIAL IN ZONA STUDIATA

	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPOS	
		MP	%	MP	%
1	TEREN ARABIL IN INTRAVILAN	17.170	40,35	7.930	18,64
2	ZONA DEPOZITARE, SERVICII SI COMERT	2.430	5,71	7.050	16,57
3	ZONA REZIDENTIALA	1.390	3,27	1.390	3,27
4	CONSTRUCTII SI DOTARI TEHNICO-EDILITARE	300	0,71	900	2,12
5	PLATFORME CAROSABILE SI PARCAJE	3.380	7,95	5.552	13,04
6	ALEI PIETONALE	350	0,82	425	1,00
7	CAROSABILE (DN 7, STR. 6 VANATORI)	3.059	7,19	3.059	7,19
8	ZONE VERZI SI DE PROTECTIE CAROSABIL	14.471	34,00	16.244	38,17
TOTAL GENERAL		42.550	100%	42.550	100%

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	530489.335	216028.569	283.908
2	530467.492	216311.635	37.038
3	530504.526	216312.194	7.968
4	530504.324	216304.229	1.069
5	530505.392	216304.192	89.516
6	530513.338	216215.029	92.352
7	530522.060	216123.090	4.303
8	530522.382	216118.799	96.091
S=9239.85mp			

Legenda

- Limita de proprietate
- Camin de vizitare apa-canal
- Retea de gaze
- Linie electrica pe stalpi din beton
- Sant
- Panou publicitar
- Semn de circulatie
- Pomi
- Cota cornisa
- Retea electrica



- LIMITA ZONA STUDIATA S = 42.550 mp
- LIMITA INCINTA REGLEMENTATA PRIN PUZ APROBAT PRIN HCLM NR. 13/26.01.2017, S = 7.613 mp
- LIMITA INCINTA PROPUA SPRE REGLEMENTARE S = 9.240 mp
- HALE DEPOZITARE PARTER EXISTENTE
- ZONA SERVICII, DEPOZITARE P+MEZANIN PROPUSE
- CLADIRI ADMINISTRATIVE, COMERT P, P+1 EXISTENTE
- ZONA COMERT, CONSTRUCTII ADMINISTRATIVE P+2 PROPUSE
- TEREN ARABIL IN INTRAVILAN, NEREGLEMENTAT
- ZONA LOCUINTE IN INTRAVILAN
- CAROSABILE
- ACCESSE CAROSABILE, PLATFORME SI PARCAJE
- TEHNICO-EDILITARE
- PLATFORMA GOSPODAREASCA
- ZONE VERZI SI DE PROTECTIE CAROSABIL
- CULUAR PROTECTIE Les 20 kv (3 m)
- CULUAR PROTECTIE LEA 20 kv (24 m)
- ZONA PROTECTIE CONDUCTA GAZE NATURALE (3.60 m)
- LIMITA CONSTRUIBILITATE CONFORM PUZ APROBAT PRIN HCLM NR. 13/26.01.2017, S = 7.613 mp
- LIMITA CONSTRUIBILITATE PROPUA, INCLUDE PLAFORME CAROSABILE SI PARCAJE

	E	P
P.O.T. maxim	0,00 %	60,00 %
C.U.T. maxim	0,00	1,30

BILANT TERITORIAL IN INCINTA STUDIATA

	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPOS	
		MP	%	MP	%
1	TEREN ARABIL IN INTRAVILAN	9.240	100,00	-	-
2	ZONA DEPOZITARE, SERVICII SI COMERT	-	-	4.620	50,00
3	CONSTRUCTII SI DOTARI TEHNICO-EDILITARE	-	-	600	6,49
4	PLATFORME CAROSABILE SI PARCAJE	-	-	2.172	23,51
5	ZONE VERZI AMENAJATE	-	-	1.848	20,00
TOTAL GENERAL		9.240	100%	9.240	100%

REGULAMENT

UNITATEA TERITORIALA DE FOLOSINTA PUZ UTR 54, SUBZONA Lm54

ZONA FUNCTIONALA:

ID54a - UNITATEA PRINCIPALA DEPOZITARE, SERVICII
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ZONEI: CONSTRUCTII ADMINISTRATIVE, COMERT

- SUBUNITATI:
- ID54a UNITATI DEPOZITARE, SERVICII, COMERT P + mezanin
 - IS54a CONSTRUCTII ADMINISTRATIVE, SERVICII SI COMERT P + 2
 - Cci DRUM DE INCINTA
 - P PLATFORMA CAROSABILA, PARCAJE / DEPOZITARE
 - SP ZONE VERZI AMENAJATE
 - TE TEHNICO-EDILITARE
 - G PLATFORMA GOSPODAREASCA

PROIECTANT GENERAL
S.C ARHITECTONIC S.R.L.
Sediul: Arad, Str. Oltuz nr. 119a, ap. 2
C.U.I. RO23713160 O.R.C. JO2/682/2008

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA
SEF PROIECT	arh. DORIANA BALOGH	
PROIECTAT	arh. DORIANA BALOGH	
DESENAT	arh. DORIANA BALOGH	

Scara: 1:1.000	Data: dec. 2020
-------------------	--------------------

Beneficiar:
S.C. EDRINKS.RO S.R.L.

ZONA COMERT, SERVICII SI DEPOZITARE
Mun. Arad, Str. 6 Vanatori nr. 97
Extras CF nr. 353303 Arad

REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE

Pr. nr.
100/2019

FAZA:
P.U.Z.

Plansa nr.
02 A

VEDERE AERIANA DINSPRE SUD-EST



VEDERE AERIANA DINSPRE NORD



VEDERE AERIANA DINSPRE NORD-VEST



PROIECTANT GENERAL S.C ARHITECTONIC S.R.L. Sediu: Arad, Str. Oituz nr. 119a, ap. 2 C.U.I. RO23713160 O.R.C. JO2/682/2008				Beneficiar: S.C. EDRINKS.RO S.R.L.	Pr. nr. 100/2019
SPECIFICATIE	NUME	SEM NATURA	Scara: 1:1.000	ZONA COMERT, SERVICII SI DEPOZITARE Mun. Arad, Str. 6 Vanatori nr. 97 Extras CF nr. 353303 Arad	FAZA: P.U.Z.
SEF PROIECT	arh. Doriana BALOGH				
PROIECTAT	arh. Doriana BALOGH		Data: dec. 2020	ILUSTRARE URBANISTICA	Plansa nr. 05 A
DESENAT	arh. Doriana BALOGH				