

FOAIE DE CAPĂT

Proiect nr.: 42 / 2017

Faza: P.U.Z.

Denumire proiect: CONSTRUIRE HALĂ P+1 ȘI AMENAJARE TEREN

Conținut volum: Documentație aprobare P.U.Z.

Amplasament: Extravilan Mun. Arad, zona Micalaca I Est,
Str. Radu Pancu f.n.

Beneficiar: S.C. SERIMPEX ARTRADE S.R.L.

C.U.I. RO 36202639

Adresa: mun. Arad, Str. Ștefan cel Mare nr. 2-4

S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

Arad, Str. Oituz nr. 119a
C.U.I. RO23713160
I.R.C. J02/682/2008
Tel. 0726 375 327

Denumire proiect:

CONSTRUIRE HALA P+1 ȘI AMENAJARE TEREN

Amplasament:

Extravilan Mun. Arad, zona Micalaca I Est, Str. Radu
Pancu f.n.

Beneficiar:

SC. SERIMPEX ARTRADE S.R.L.

Pr.nr.

42/2017

Faza:

P.U.Z.

FIȘĂ DE RESPONSABILITĂȚI

A. ÎNSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI:

Șef proiect: arh. DORIANA BALOGH

B. COLECTIV DE ELABORARE:

Urbanism: arh. DORIANA BALOGH

Instalații sanitare exterioare: ing. PETRE TĂȚĂRĂ

Instalații electrice exterioare: ing. FLORIN ȘANDRU

Întocmit: arh. DORIANA BALOGH

S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

Arad, Str. Oituz nr. 119a
C.U.I. RO23713160
I.R.C. J02/682/2008
Tel. 0726 375 327

Denumire proiect:

CONSTRUIRE HALA P+1 ȘI AMENAJARE TEREN

Amplasament:

Extravilan Mun. Arad, zona Micalaca I Est, Str. Radu
Pancu f.n.

Beneficiar:

SC. SERIMPEX ARTRADE S.R.L.

Pr.nr.

42/2017

Faza:

P.U.Z.

BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE

A. PIESE SCRISE:

I.	FOAIE DE CAPĂT	1
II.	FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI	2
III.	BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE	3
IV.	AVIZE ȘI ACORDURI	

Certificat de Urbanism Nr. 642 din 26.04.2017

Extras de Carte Funciară nr. 347529 Arad

Aviz de oportunitate nr. 10/20.06.2017

Raport de informare și consultare a publicului nr. 43284/A2/20.07.2017

Adresă Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente nr. 42314/A2/30.06.2017

Aviz tehnic favorabil nr. 21/20.12.2017 al Consiliului Județean Arad

Aviz de amplasament Compania de Apă Arad nr. 12866/21.07.2017

Aviz de amplasament Enel nr. 187729971/21.06.2017

Aviz de amplasament Telekom nr. 277/29.06.2017

Aviz de amplasament Delgaz Grid S.A. nr. 560/07.08.2017

Notificare DSP Arad nr. 610/03.07.2017

Decizi etapei de încadrare APM Arad nr. 16447/19.10.2017

Aviz de amplasament Transelectrica nr. 7802/14.07.2017

Aviz de amplasament Transgaz nr.7908/18.08.2017

Aviz ISU Arad "Vasile Goldiș" PSI nr. 833/17/SU-AR/28.07.2017

Aviz ISU Arad "Vasile Goldiș" PC nr. 924/17/SU-AR/28.07.2017

Aviz MAI nr. 4.286.965/12.09.2017

Aviz SRI nr. 47.971/03.08.2017

Aviz MApN nr. DT.4629/04.08.2017

Aviz IPJ Arad, Serviciul Corculație nr. 212796/07.08.2017

Aviz Direcția Tehnică a Primăriei Mun. Arad nr. 48920/T4/29.08.2017

Aviz MADR nr. 289995/24.10.2017

Aviz de principiu AACR nr. 24911/1108/19.10.2017

Aviz Apele Române nr. 42/04.09.2017

Aviz OCPI nr. 1459/2017

Aviz de principiu Min. Culturii nr. 439/31.07.2017

Aviz ANIF nr. 72/07.08.2017

Aviz Tehnic Consiliul Județean Arad

V. REFERAT TEHNIC DE ÎNCADRARE ÎN CLASE DE CALITATE

VI. MEMORIU DE PREZENTARE P.U.Z.

VII. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

VIII. PLAN ACȚIUNE IMPLEMENTARE SOLUȚIE PUZ

B. PIESE DESENATE:

1.	ÎNCADRARE ÎN PUG ARAD	01 S
2.	SITUAȚIA EXISTENTĂ	01 A

3. REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE	02 A
4. REGLEMENTĂRI EDILITARE	03 A
5. CIRCULAȚIA JURIDICĂ A TERENURILOR	04 A
6. SECȚIUNE CARACTERISTICĂ	05 A
7. ILUSTRARE URBANISTICĂ	06 A

Întocmit:

arh. Doriană BALOGH

S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

Arad, Str. Oituz nr. 119a
C.U.I. RO23713160
I.R.C. J02/682/2008
Tel. 0726 375 327

Denumire proiect:

CONSTRUIRE HALA P+1 ȘI AMENAJARE TEREN

Amplasament:

Extravilan Mun. Arad, zona Micalaca I Est, Str. Radu
Pancu f.n.

Beneficiar:

SC. SERIMPEX ARTRADE S.R.L.

Pr.nr.

42/2017

Faza:

P.U.Z.

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumire proiect: **CONSTRUIRE HALĂ P+1 ȘI AMENAJARE TEREN**
- Număr proiect: 42/2017
- Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal
- Beneficiar: S.C. SERIMPEX ARTRADE 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. SERIMPEX ARTRADE S.R.L. Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 642/26.04.2017, eliberat de Primăria Mun. Arad, pentru terenul situat în extravilanul Mun. Arad, zona Micalaca I Est, Str. Radu Pancu f.n., având o suprafață de **1.140 mp**, conform Extrasului C.F. nr. 347529 Arad.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) construcții noi:
 - o hală cu regim de înălțime maxim P+1
- b) racorduri la rețelele tehnico – edilitare și rețele de incintă
- c) sistematizarea verticală a terenului
- d) platforme carosabile și racord carosabil la Str. Radu Pancu
- e) trotuare de incintă
- f) amenajare zone verzi

1.3. Surse de documentare - REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE

Amplasamentul se situează în extravilanul Mun. Arad, parțial pe terenuri agricole.

Nu există prevederi PUG Arad pentru această zonă.

În imediata vecinătate (la vest de Str. Radu Pancu) există terenuri reglementate prin PUZ "Zona Micalaca I Est" (aprobat în 2005), cu funcțiuni propuse comerț/servicii, industrie nepoluantă și depozitare și terenuri destinate comerțului de tip hypermarket prin PUZ-uri aprobate în ultimii 10 ani.

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 estică a intravilanului Municipiul Arad, la est de Str. Radu Pancu (stradă ce debușează în sensul giratoriu din zona Selgros) și constă dintr-o suprafață de 1.140 mp de teren cu folosință "curți construcții" și "arabil" în extravilan.

Zona care face obiectul acestui studiu este situată în extravilanul municipiului Arad, în apropierea zonei Micalaca I Est (zonă comerț, industrie nepoluantă, depozite, etc.) și a magazinului Selgros și este străbătută de Str. Radu Pancu pe direcția nord-sud. Intravilanul localității este adiacent limitei vestice a terenului studiat.

Zona studiată se află într-un proces de dezvoltare dinamic, care a determinat extinderea înspre est a intravilanului municipiului.

2.2. Încadrarea în localitate

Zona studiată este amplasată în extravilanul Mun. Arad și este ușor accesibilă datorită poziției sale în proximitatea drumului DN 7 – Calea Radnei și a sensului giratoriu în care debușează Str. Radu Pancu.

Terenul se află la sud de drumul național DN 7 Arad – București, la 250 m sud față de sensul giratoriu din zona Selgros, la ieșirea spre est din localitate. Râul Mureș curge la cca. 2,5 km sud de zona studiată. Terenul este amplasat la est de limita intravilanului municipiului, fiind delimitat parțial de aceasta.

Vecinătățile terenului sunt:

- Nord – terenuri agricole în extravilan
- Sud – drum acces de beton pe teren privat și terenuri agricole în extravilan
- Est – teren "curți construcții" cu hală parter și garaje
- Vest – Str. Radu Pancu și teren viran, zona Micalaca I Est

Terenul este accesibil dinspre Str. Radu Pancu.

Parcela studiată are formă dreptunghiulară, cu frontul stradal (spre Str. Radu Pancu) de 19,04 m și adâncimea de 59,95 m.

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 110,00 NMN (vest) și 110,30 NMN (est).

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 punct de vedere **geomorfologic**, terenul studiat se află în Câmpia Mureșului ce prezintă orizonturi plane, fără zone depresionare semnificative. Terenul din amplasament se prezintă relativ plan orizontal, cu denivelări ne semnificative de ordinul a $0,20 \div 0,50$ m, având stabilitatea generală asigurată.

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

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

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

Stratificația terenului este următoarea:

- umplutură și sol vegetal până la $0,6 - 0,7$ m
- praf argilos cafeniu plastic vârtos cu trecere la praf nisipos argilos cafeniu, sub 1,2 m spre nisip prăfos cafeniu plastic vârtos până la 1,5 m
- nisip fin cafeniu gălbui până la 2,1 m și nisip grosier cafeniu cenușiu cu pietriș și liant în masă până la 2,9 m
- nisip cu pietriș cafeniu ruginiu cenușiu, uneori cu intercalații argiloase pînă la adâncimea de investigare.

Nivelul apelor subterane apare la adâncimi de $4,5 - 5,0$ m față de nivel teren actual. NH-ul poate prezenta variații importante de nivel, în funcție de volumul precipitațiilor din zonă.

Recomandari:

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 1,2 m, pe stratul de nisip prăfos cafeniu plastic vârtos.

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 – Nadlac. Acesta se află la 250 m nord față de zona studiată și este intens circulat. Drumul este amenajat corespunzător, într-o stare tehnică bună, cu 2 benzi de circulație pe sens până la sensul giratoriu dinspre oraș, cu un prospect de 20,00 m, respectiv o bandă de circulație pe sens după sensul giratoriu înspre Deva, cu un prospect de 9,00 m.

Spre sud din sensul giratoriu din zona Selgros se formează Str. Radu Pancu, cu o bandă de circulație pe sens. Drumul este asfaltat, cu o stare tehnică bună. Prospectul acestuia este de 7,60 m.

Accesul carosabil la incintă se realizează dinspre Str. Radu Pancu, drum existent la limita de proprietate vestică a terenului.

La sud de incinta studiată, pe teren privat, există un drum de beton cu o stare tehnică bună, racordat la carosabilul Str. Radu Pancu. Acesta are câte o bandă de circulație pe sens, prospectul de 5,80 m și asigură accesul carosabil la incinta învecinată la est.

2.5. Ocuparea terenurilor

În zona studiată, terenurile au preponderent folosință „arabil în extravilan”, „curți construcții în intravilan”, căi de comunicație.

În vecinătatea zonei studiate, în intravilanul localității, terenurile sunt ocupate cu construcții destinate comerțului (magazinele Selgros, Real, Jumbo), prestărilor de servicii (reprezentanțe auto), depozite și industrie nepoluantă (zona Micalaca I Est).

Nu există conflicte între funcțiunile existente în întreaga zonă, dimpotrivă, acestea completează armonios serviciile oferite populației din zonă și din municipiu.

De-a lungul străzii Radu Pancu, pe partea stângă a acesteia, sunt amenajate spații verzi de protecție a carosabilului, însă pe partea dreaptă, limita carosabilului coincide cu limita de proprietate a loturilor private.

În zonă există rețele de transport energie electrică aeriene (linie LEA 20 kV), alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră și alimentare cu gaze naturale. În incintă este amplasat aerian un post de transformare 20 kV/0,4 kV.

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

Pe teren nu există fond construit. Terenul este proprietatea privată a persoanei juridice S.C. SERIMPEX ARTRADE.R.L. și nu este grevat de sarcini, conform Extrasului C.F. nr. 347529 Arad.

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 liniei electrice aeriene de 20 kV de-a lungul Str. Radu Pancu, cu restricțiile specifice
- existența postului de transformare 20 kV/0,4 kV aerian, cu o rază de protecție de min. 16,00 m
- existența conductei de alimentare cu apă potabilă de-a lungul Str. Radu Pancu, pe partea dreaptă a acestuia, la 2,50 m est față de marginea carosabilului – pe proprietatea investitorului
- amplasarea limitei de proprietate vestică (frontul stradal) pe limita carosabilului Str. Radu Pancu

2.7 Echipare edilitară

2.7.1. Alimentarea cu apă

Paralel cu Str. Radu Pancu, la cca. 2,50 m est pe terenul beneficiarului, există o conductă de alimentare cu apă potabilă, din care pot fi alimentate obiectele sanitare din clădirea propusă.

2.7.2. Canalizare menajeră

În zona accesului spre magazinul Selgros (cca. 80 m nord) există o conductă canalizare menajeră la care poate fi executat racord prin extinderea rețele existente, în care pot fi deversate apele uzate provenite de la obiectele sanitare din clădirea propusă.

2.7.3. Canalizare pluvială

De-a lungul Str. Radu Pancu există o rețea edilitară de canalizare pluvială, în care pot fi deversate apele

provenite de pe acoperișul clădirii propuse și de pe platforma din incintă. Apele pluviale colectate de pe carosabilul străzii Radu Pancu și al stăzii Voinicilor sunt deversate ca ape convențional curate în canalul Cn 1890/3, paralel cu Str. Digului.

2.7.4. Alimentarea cu gaze naturale

La cca. 80 m nord față de incintă, există o rețea de gaze naturale de presiune redusă PE 160 mm, care deservește complexul comercial Selgros și care creează condiții de racordare pentru viitori consumatori.

2.7.5. Alimentarea cu energie electrică

Paralel cu Str. Radu Pancu, la cca. 3,25 m est, pe terenul beneficiarului, există o linie electrică aeriană de medie tensiune. În incinta proprietatea beneficiarului există un post de transformare aerian (20 kV/0,4 kV) de la care pot fi alimentați consumatorii propuși.

2.8. Probleme de mediu

În zonă nu există fond construit care să afecteze cadrul natural (acesta nu prezintă o valoare semnificativă în zona studiată).

Zona nu este expusă riscurilor naturale, nu se află în perimetrul inundabil al unui curs de apă (râul Mureș se află la cca. 2,5 km sud de amplasamentul studiat). 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 și gaze naturale. Apele pluviale pot fi dirijate către rețeaua publică de canalizare pluvială.

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 DN 7 existent la 250 m nord de amplasament, 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 unei hale destinată comerțului/serviciilor, cu funcțiuni admise depozitare/indutrie nepoluantă. Din punct de vedere al administrației locale, investiția propusă se încadrează în planul de dezvoltare a zonei.

S-a parcurs procedura de informare a populației conform Ord. 701/2010 și s-a răspuns 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

Amplasamentul se situează în extravilanul Mun. Arad, parțial pe terenuri agricole.

Nu există prevederi PUG Arad pentru această zonă.

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. Radu Pancu. Terenul este liber de construcții.

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 1,00 m, pe stratul argilos vânt maroniu plastic consistent.

Apa subterană a fost interceptată la adâncimea de 3,50 m și 4,80 m față de cota terenului natural. NH-ul poate prezenta variații de nivel, în funcție de volumul precipitațiilor din zonă.

3.4. Modernizarea circulației

Deservirea rutieră a obiectivului proiectat urmează a se asigura dinspre Str. Radu Pancu dreapta, prin racord carosabil în "T" la aceasta.

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 cu raze de racordare $R = 6,00$ m;
- amenajarea drumului de acces în incintă cu lățimea de 5,00 m și realizarea unei structuri rutiere cu beton rutier;
- în interiorul incintei se vor amenaja 5 locuri de parcare pentru autoturisme clienți și angajați, dispuse la 90° , având dimensiunile $2,50 \text{ m} \times 5,00 \text{ m}$.

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

Execuția lucrărilor:

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

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

Circulația interioară:

Lucrările de drumuri propuse pentru realizarea investiției sunt următoarele:

- sistematizare verticală;
- amenajări accese carosabile în incintă din Str. Radu Pancu;
- 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 va amenaja un drum de incintă, precum și platforme distincte pentru parcare autoturismelor. 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 pietonale perimetrice clădirilor propuse, executate din pavaj.

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

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

Se propune amplasarea unei hale cu funcțiunea dominantă **comert/servicii** și funcțiuni admise depozitare/mică producție nepoluantă, conform planșei Reglementări Urbanistice anexată, cu regim de înălțime maxim P+1 și a amenajărilor aferente (parcaje, carosabile de incintă, platformă aprovizionare).

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) construcții noi:
 - o hală cu regim de înălțime maxim P+1
- b) racorduri la rețelele tehnico – edilitare și rețele de incintă
- c) sistematizarea verticală a terenului
- d) platforme carosabile și racord carosabil la Str. Radu Pancu
- e) trotuare de incintă
- f) amenajare zone verzi

Zona studiată are suprafața de **5.000 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la realizarea accesului rutier dinspre Str. Radu Pancu (drum asfalt) și racord la rețelele edilitare.

Incinta studiată are suprafața de **1.140 mp**. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la schimbarea destinației existente pentru parcelă, din teren parțial agricol în zonă comerț/servicii și depozitare.

Nu sunt propuse zonificări ale terenului, acesta fiind destinat unei singure funcțiuni, cea de **comerț/servicii**, cu funcțiuni admise depozitare/industrie nepoluantă.

Construcții propuse:

A. Hală P+1

Sc = max. 600 mp

Sd = max. 1.200 mp

Clădirea tip hală propusă va fi amenajată în vederea desfășurării unor activități comerciale. Aceasta va fi realizată având o structură de rezistență metalică, cu închideri exterioare cu panouri tip sandwich. Clădirea propusă va avea gradul de rezistență la foc II sau III și categoria de pericol la incendiu D sau C.

În jurul construcțiilor propuse se vor realiza alei pietonale. În incintă, prin specificul activităților propuse, vor fi amenajate platforme de parcare autovehicule clienți și angajață, platforme de aprovizionare. Zona liberă din jurul clădirilor, având o pondere de minim 5,00 % din suprafața terenului, va fi amenajată ca zonă verde.

BILANȚ TERITORIAL ZONA STUDIATĂ 5.000 mp

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Teren agricol	2.413	48,26	2.113	42,26
02.	Terenuri virane	974	19,48	134	2,68
03.	Drumuri incintă, platforme carosabile, parcaje	495	9,90	915	18,30
04.	Hale P, P+1 comerț/servicii, depozitare	85	1,70	685	13,70
05.	Alei carosabile din domeniul public	370	7,40	370	7,40
06.	Zone verzi amenajate	663	13,26	783	15,68
TOTAL GENERAL		5.000	100	5.000	100

BILANȚ TERITORIAL INCINTĂ CU PROPUNERI 1.140 mp

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Hală P+1 comerț/servicii, depozitare propusă	-	-	600	55,00
02.	Drumuri incintă / platforme carosabile	-	-	420	34,47
03.	Teren agricol și teren viran "curți construcții" în extravilan	1.140	100	-	-
04.	Zone verzi amenajate	-	-	120	10,53
TOTAL GENERAL		1.140	100	1.140	100

INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN ZONA REGLEMENTATĂ		EXISTENT	PROPUS
01.	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	0,00 %	55,00 %
02.	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	0,00	1,05

REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT		EXISTENT	PROPUS
01.	Amplasare	Extravilanul Mun. Arad	Intravilanul Mun. Arad
02.	Proprietate	Teren proprietate privată, conf. Extras C.F. nr. 347529 Arad (Nr. cad 347529)	

3.5.1. Sistematizarea verticală

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între 110,00 NMN (vest) și 110,30 NMN (est). Cota $\pm 0,00$ este prevăzută la +110,15 NMN, iar CTS la +110,10 NMN.

3.5.2. Criterii compoziționale și funcționale

Este popusă o construcție tip hală, dispusă în zona estică a incintei, paralelă cu laturile lungi (nord, sud) ale parcelei.

3.5.3. Regimul de aliniere

Construcția propusă va fi amplasată la:

- vest: minim 28,00 m față de frontul stradal dinspre Str. Radu Pancu, în afara zonei de protecție de 16 m a postului de transformare aerian
- nord: minim 0,70 m față de limita de proprietate nordică
- sud: pe limita de proprietate, în aliniament cu hala existentă pe parcela învecinată la est
- est: minim 0,60 m față de limita de proprietate estică

Datorită configurației terenului, a cărui limită de proprietate la frontul stradal se suprapune cu limita carosabilului străzii Radu Pancu, se propune ca împrejmuirea la frontul stradal să fie retrasă față de acesta cu 4,00 m, în afara traseelor rețelelor edilitare de apă potabilă și energie electrică existente pe terenul proprietatea beneficiarului.

3.5.4. Regimul de înălțime

Regimul de înălțime maxim propus pentru construcția tip hală este **P+1**, cu înălțimea maximă de **8,00 m** față de cota $\pm 0,00$.

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. 55,00 %
- C.U.T. 1,05

3.5.6. Plantații

Se vor amenaja spații verzi înierbate, sau cu plantații de arbori de înălțime mică / medie pentru umbrire, într-un procent de minim 10,00% pentru funcțiunea comerț/servicii, iar pentru funcțiunea admisă depozitare/mică producție nepoluantă, procentul de spații verzi va fi de min. 20,00%, conform conform HGR 525/1996 actualizată.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. Alimentarea cu apă potabilă

Alimentarea cu apă a cladirilor propuse se va realiza printr-o rețea din polietilenă de înaltă densitate PEHD, Pn6, racordată la rețeaua existentă pe Str. Radu Pancu.

Distribuția în interior a apei reci se va face de la căminul de apometru proiectat la limita de proprietate a incintei studiate. În căminul de apometru se propune montarea unui distribuitor de apă rece care va alimenta clădirea propusă prin intermediul unui contor de apa rece.

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 hidranții interiori și exteriori și este prevăzută a avea rezervă proprie de apă, grup de pompare cu electropompe și conductă unică de distribuție, de tip inelar, realizat din țevă de PEHD160, Pn10bar,

amplasată în jurul clădirilor. Debitul pentru refacerea rezervei de incendiu va fi asigurat de bransamentul de apă potabilă.

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.

3.6.3. Canalizare menajeră

Evacuarea apelor menajere rezultate de la obiectele sanitare montate în clădiri se va face gravitațional în colectorul menajer existent la 80 m nord față de incintă, în zona Selgros, prin extinderea rețelei existente până la incinta cu propuneri. Racordul la canalizarea existentă va fi realizat din tuburi PVC mufate de Dn 300 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 clădirii propuse și de pe platforma carosabilă vor fi conform NTPA 001/2002, colectate și evacuate în canalizarea pluvială existentă de-a lungul Str. Radu Pancu. Apele pluviale colectate de pe carosabilul străzii Radu Pancu și al stăzii Voinicilor sunt deversate ca ape convențional curate în canalul Cn 1890/3, paralel cu Str. Digului.

3.6.5. Alimentare cu gaze naturale și alimentarea cu energie termică

La 80 m nord față de incintă, în zona Selgros, există o conductă de gaze naturale de presiune joasă, care poate fi extinsă în vederea executiei unui bransament. 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. 0,2 MW ($P_1 = 2$ MW). Obiectele din incinta studiată vor fi racordate la transformatorul aerian 20 kV/0,40 kV existent în incintă, la cca. 13 m est față de frontul stradal.

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.). Clădirea va fi dotată cu instalații de protecție: instalații de împământare generală, echipotențializare și de protecție contra loviturilor de trăsnet.

Zona studiată este străbătută pe direcția nord-sud de o linie aeriană de medie tensiune LEA 20 kV. Aceasta are o zonă de protecție de lățime 12,00 m, unde este interzisă amplasarea construcțiilor de orice fel, excepție împrejmuii.

3.6.7. Gospodărie comunală

Clădirea propusă va avea amenajată o zonă pentru depozitarea deșeurilor în vederea transportării lor la rampa de gunoi ecologică a Mun. Arad. Se va asigura accesul autovehiculelor de transport la această platformă. 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 5 locuri parcare autoturisme angajați/clienti și platformă 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 activități comerciale sau depozitare desfășurate pe o suprafață de 400 ÷ 600 mp.

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;
- toate sursele de apă - menajeră, pluvială - sunt colectate în sisteme inelare și deversate în sistemul centralizat de utilități;
- nu se creează emisii de gaze sau alte substanțe toxice ce pot periclita - în combinație cu precipitațiile - calitatea apei sau solului;
- în 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 - dumul de centură nord - 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 clădire se va face gravitațional în colectorul menajer existent în zona Selgros, propus spre extindere.

3.7.4. Colectarea deșeurilor

În municipiul Arad colectarea deșeurilor se face centralizat, de firmă specializată, pe întreg teritoriul orașului 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 deșeurile urbane - vegetale, hârtie, sticlă, plastic, etc.

După colectare, toate deșeurile sunt transportate și depuse la rampă ecologică a municipiului, 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 10,00 %.

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

Incinta studiată se află în extravilanul mun. Arad, în apropierea zonei Micalaca I Est, astfel că zona nu este reglementată prin PUG mun. Arad aprobat. Propunerile prezentului PUZ completează optim prevederile PUG Arad, deoarece va fi continuată extinderea și dezvoltarea economică a zonei, în prezent destinată funcțiunii comerț/servicii, industrie nepoluantă, depozite.

Rețelele edilitare din zonă oferă posibilitatea racordării noilor consumatori (apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, 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 paralel cu Str. Radu Pancu, în incinta reglementată, având culuarul de protecție de lățime 12 m, sunt aplicate prevederile Enel Distribuție Banat S.A., în vederea protejării mediului construit și sănătatea populației, prin măsuri de interdicție de construire în zona de protecție a acestei linii, excepție împrejmuiri.

În ceea ce privește existența în incintă a postului de transformare 20 kV/0,4 kV aerian, cu o rază de protecție de min. 16,00 m, s-a propus amplasarea construcției și a parcajelor aferente în afara zonei de protecție a PT.

Prezența conductei de alimentare cu apă potabilă de-a lungul Str. Radu Pancu, pe partea dreaptă a acestuia, la 2,50 m est față de marginea carosabilului – pe proprietatea investitorului nu implică restricții suplimentare față de cele impuse pentru protecția LEA 20 kV.

În ceea ce privește amplasarea limitei de proprietate vestică (frontul stradal) pe limita carosabilului Str. Radu Pancu, se propune ca împrejmuirea la frontul stradal să fie retrasă față de acesta cu 4,00 m, în afara traseelor rețelelor edilitare de apă potabilă și energie electrică existente pe terenul proprietatea beneficiarului.

3.9. Obiective de utilitate publică

Zona studiată adăpostește dotări de interes public:

- LEA 20 kV și conductă alimentare cu apă potabilă a zonei Micalaca I Est, de interes local
- Str. Radu Rancu, de interes local

Nu se propun intervenții la dotările de interes public existente.

Nu se propun noi obiective de utilitate publică.

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

3.9.1. Tipuri de proprietate teren

În zona studiată există terenuri proprietate publică de interes local (Str. Radu Pancu) 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. Radu Pancu și racordul la rețelele edilitare se va realiza din fonduri private.

3.9.2. Circulația terenurilor

Circulația terenurilor în vederea realizării obiectivelor prezentului P.U.Z. nu cuprinde măsuri pentru incinta reglementată. În vecinătate, pe domeniul public, se va realiza racordul la Str. Radu Pancu 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. Municipiul Arad referitoare la intravilanul localității. Prevederile actualului PUG preiau în totalitate caracteristicile PUG aprobat, propunând funcțiunea dominantă **comerț/servicii** și funcțiuni admise depozitare/mică producție nepoluantă.

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

- realizarea racordului la Str. Radu Pancu, rețele edilitare;
- funcțiune comerț/servicii, cu funcțiuni admise depozitare/mică producție nepoluantă.

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. Va fi corectată o disfuncționalitate majoră din zonă, aceea a prezenței funcțiunii agricole într-o arie în proces de dezvoltare a municipiului, în proximitatea unor zone având ca destinație servicii/comerț, depozitare și industrie nepoluantă.

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. Radu Panu și a branșamentelor la rețele tehnico-edilitare.

Întocmit:

Urbanism:	arh. Dorian BALOGH	RUR-DE
Instalații sanitare exterioare:	ing. Petre TĂTARU	
Instalații electrice exterioare:	ing. Florin ȘANDRU	

S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

Arad, Str. Oituz nr. 119a
C.U.I. RO23713160
I.R.C. J02/682/2008
Tel. 0726 375 327

Denumire proiect: CONSTRUIRE HALA P+1 ȘI AMENAJARE TEREN
Amplasament: Extravilan Mun. Arad, zona Micalaca I Est, Str. Radu
Pancu f.n.
Beneficiar: SC. SERIMPEX ARTRADE S.R.L.
Pr.nr. 42/2017
Faza: P.U.Z.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM UTR nr. 1 AFERENT "CONSTRUIRE HALĂ P+1 ȘI AMENAJARE TEREN"

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-approbare 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;
- Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;

- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000;
- 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 extravilanul Municipiului Arad, la limita zonei relemenate prin P.U.Z. Micalaca I Est (aprobat în 2005).

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

- stabilirea de indici urbanistici, regim de înălțime, aliniamente, în concordanță cu funcțiunea propusă în incinta studiată – zonă comerț, servicii – în concordanță cu funcțiunile admise zonei

Zona studiată are suprafața de **5.000 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la racordarea drumului de incintă la Str. 6 Vânători și la realizarea racordurilor și bransamentelor la rețelele edilitare existente în zonă.

Incinta studiată are suprafața de **1.140 mp** conform Extras CF nr. 347529 Arad. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la mobilarea zonei cu hală comerț/servicii) P+1 și amenajarea incintei, asigurarea accesului carosabil din drumul public existent (Str. Radu Pancu).

Astfel, prin PUZ se propune schimbarea destinației zonei aferente terenului care face obiectul investiției propuse: din teren agricol în extravilan existent – în curți construcții în intravilan (anexat la intravilanul Mun. Arad existent) cu funcțiunea dominantă comerț/servicii.

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 edilitare.

Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de amplasament obținute conform **Certificatului de Urbanism nr. 642/26.04.2017**, eliberat de Primăria Mun. Arad.

Se vor respecta condițiile impuse prin **avizul nr. 187729971/21.06.2017 emis de Enel Distribuție Banat S.A.** (corectat pe baza Adresei conținând date suplimentare referitoare la clădire propusă prin PUZ, înregistrată la E-distribuție Banat S.A. Zona MT, JT Arad cu nr. 152099/11.12.2017):

- în caz de avarie la postul de transformare și LEA 20 kV care traversează terenul, proprietarul va permite accesul echipei de intervenție pentru remedierea defecțiunii
- se vor respecta PE 101A/85, NTE 003/04/00 și PE 106/2003 în ceea ce privește coexistența PT, LEA și LES existente cu clădiri, drumuri, împrejmuiri, utilități propuse a se construi
- se va respecta culoarul de trecere, funcționare pentru LEA 20 kV minim 24 m (12 m distanță măsurată din axul LEA 20 kV de o parte și de cealaltă), conf. NTE 003/04/00
- este interzisă construirea de clădiri sub LEA 20 kV conf. NTE 003/04/00; se interzice construirea de clădiri civile (industriale, de locuit, anexe gospodărești situate în perimetrul circulat al curților) sub LEA 20 kV, adică conductorul LEA 20 kV la deviația maximă să nu fie sub perimetrul clădirii
- terenul pe care se află instalațiile electrice de distribuție rămâne în proprietatea statului, în conf. cu Legea nr. 123/2012
- se va respecta distanța minimă măsurată pe verticală între conductorul inferior al LEA 20 kV și partea carosabilă a drumului de acces de minim 7 m, conf. NTE00/04/00
- distanța minimă normată de apropiere a clădirilor propuse față de postul de transformare este de 16 m conf. PE 101/85 (grad de rezistență la foc II – III, Categoria de pericol de incendiu C, D, E)
- distanța minimă măsurată pe orizontală între axul LEA 20 kV și orice parte a construcțiilor cu pericol de incendiu va fi de 1,5 ori înălțimea deasupra solului a celui mai înalt stâlp din apropiere conf. NTE 003/04/00
- distanța minimă măsurată pe orizontală între conducta de subterană de apă, canalizare propusă a se construi și cea mai apropiată fundație sau priză de pământ a unui stâlp LEA 20 kV existent (apropiere, traversare) va fi 2 m, conform NTE 003/04/00, PE 106/2003
- distanța minimă măsurată pe orizontală între peretele conductei subterane de distribuție gaz propusă și cea mai apropiată fundație sau priză de pământ a unui stâlp LEA 20 kV existent (apropiere, traversare) va fi minim 5 m, conform NTE 003/04/00, PE 106/2003
- distanța minimă de apropiere măsurată pe orizontală între armăturile metalice supraterane ale conductei subterane de apă propuse (refulatoare, reglatoare, vane, etc.) și axul LEA 20 kV existentă va fi egală cu înălțimea deasupra solului a celui mai înalt stâlp din zona de apropiere plus 3 m, conform NTE 003/04/00, PE 106/2003
- distanța minimă la traversare măsurată pe orizontală între armăturile metalice ale conductei subterane de distribuție gaz propuse (refulatoare, reglatoare, vane, etc.) și baza celui mai apropiat stâlp LEA 20 kV existent, va fi egală cu înălțimea stâlpului deasupra solului plus 3 m, conf. NTE 003/04/00, PE 106/2003. Aceste armături vor fi prevăzute la capete pe porțiunea de

subtraversare a LEA 20 kV cu prize de legare la pământ egale de 10 Ohmi. În toate cazurile, distanța între priza de pământ a armăturilor metalice ale conductei subterane de distribuție gaz propuse (refutatoare, reglatoare, vane, etc.) și ca mai apropiată fundație sau priza de pământ a unui stâlp LEA 20 kV existentă va fi de minim 20 m

- executarea săpăturilor din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistență tehnică suplimentară.

Se vor respecta condițiile prevăzute în Decizia Etapei de Încadrare APM Arad nr. 16447/19.10.2017:

- alimentarea cu apă potabilă se va realiza prin racordare la rețeaua de alimentare cu apă potabilă existentă în zonă
- evacuarea apelor uzate menajer se va face în rețeaua de canalizare menajeră a Mun. Arad
- evacuarea apelor meteorice de pe platforma carosabilă vor fi pre-epurate prin separator de produse petroliere înainte de evacuarea de pe amplasament
- colectarea și stocarea deșeurilor reciclabile (hârtie/carton, plastic, metalice) și a deșeurilor menajere se va face în containere special destinate, amplasate în hală sau pe platformă betonată, funcție de natura deșeurilor, cu respectarea prevederilor Legii 211/2011 privind managementul deșeurilor
- se va respecta procentul de spațiu verde prevăzut în documentație astfel încât să se respecte HG 525/1996
- modernizarea circulației în vederea asigurării unui trafic fluent și accesului facil în Str. Radu Pancu.

Se vor respecta condițiile prevăzute în Avizul de principiu nr. 48920/T4/29.08.2017 al Direcției Tehnice a PM Arad:

- accesele intrare-ieșire se vor racorda la Str. Radu Pancu și vor respecta cotele actuale ale străzii
- accesele vor fi amenajate astfel încât apele pluviale colectate de pe suprafața acestora să fie dirijate spre cel mai apropiat mijloc de colectare (gură de scurgere, canalizare)
- accesele (intrare-ieșire) în Str. Radu Pancu să fie avizate de Poliția Rutieră a Mun. Arad, în baza unui plan de semnalizare întocmit de un proiectant autorizat
- locurile de parcare auto se vor realiza în curtea interioară și vor fi evidențiate în planul de situație

Se vor respecta condițiile prevăzute în Avizul MADR nr. 289995/24.10.2017:

- beneficiarul este obligat să ia măsuri prealabile executării construcției, de decopertare a stratului de sol fertil, pe care să-l depoziteze și să-l niveleze pe terenuri neproductive sau slab productive, indicate de Direcția pentru Agricultură a Jud. Arad, în vederea punerii în valoare sau ameliorării acestora
- beneficiarul va lua măsuri corespunzătoare de a nu degrada terenurile și culturile din zona limitrofă, altele decât cele prevăzute în documentație, prin depozitarea de materiale ori deșeuri de pietriș, moloz, nisip, etc.
- beneficiarul nu va ocupa terenurile limitrofe și va evita afectarea acestora prin reziduri provenite din activitatea de producție și prin scurgeri de orice fel

Se vor respecta condițiile prevăzute în Avizul de principiu nr. 24911/1108/19.10.2017 emis de Autoritatea Aeronautică Civilă Română:

- se va respecta înălțimea maximă a construcției de 8,00 m, respectiv cota absolută maximă 118,15 NMN (CTN = 110,15 NMN)

Se vor respecta prevederile Avizului nr. 219/U/31.07.2017 al Direcției Județene pentru Cultură Arad:

- înainte de autorizarea executării lucrărilor de construire se va solicita avizul DJC Arad, care se va acorda doar după efectuarea diagnosticului arheologic intruziv pentru aprofundarea informațiilor existente referitoare la patrimoniul arheologic din perimetrul identificat, în vederea descărcării de sarcină arheologică a terenurilor

Se vor respecta prevederile Avizului nr. 72/07.08.2017 al A.N.I.F. Arad:

- apele menajere rezultate de la obiectele sanitare montate în clădiri se va face gravitațional în colectorul menajer existent la 80 mm nord față de incintă
- apele pluviale provenite de pe acoperișul clădirii propuse și de pe platforma carosabilă vor fi conf. NTPA 001/2002, colectate și evacuate în canalizarea pluvială existentă de-a lungul Str. Radu Pancu. Apele pluviale colectate de pe carosabilele străzilor RaduPancu și Voinicilor sunt deversate ca ape convenționale curate în canalul de transport Cn 1890/3, paralel cu Str. Digului
- 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

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.

Datorită configurației terenului, a cărei limită de proprietate la frontul stradal se suprapune cu limita carosabilului străzii Radu Pancu, se propune ca împrejmuirea la frontul stradal să fie retrasă față de acesta cu 4,00 m, în afara traseelor rețelelor edilitare de apă potabilă și energie electrică existente pe terenul proprietatea beneficiarului.

Aliniamente minime obligatorii ale perimetrului constructibil (conform planșa Reglementări Urbanistice Zonificare 02 A) – include o hală P+1 propusă și parțial amenajări platforme parcaje – față de limitele de proprietate:

- vest: minim 28,00 m față de frontul stradal dinspre Str. Radu Pancu, în afara zonei de protecție a postului de transformare aerian
- nord: minim 0,70 m față de limita de proprietate nordică
- sud: pe limita de proprietate, în aliniament cu hala existentă pe parcela învecinată la est
- est: minim 0,60 m față de limita de proprietate estică

Nu se vor amplasa construcții/parcaje la distanță mai mică de 16,00 m față de Postul de Transformare aerian 20/0,4 kV existent.

3.1. Orientarea față de punctele cardinale:

Amplasarea birourilor administrative necesare funcționării halei propuse se recomandă să se realizeze astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru biouri.

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 a incintă se va asigura din Str. Radu Pancu, prin intermediul unei intersecții în "T" simplă, cu raze de girație de 9,00 m.

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 cu raze de racordare de 9,00 m;
- amenajarea drumului de acces în incintă cu lățimea de 7,80 m și realizarea unei structuri rutiere cu îmbrăcăminte asfaltică;
- dirijarea circulației și reglementarea priorității pentru circulația de pe Str. Radu Pancu s-a prevăzut prin realizarea de marcaje orizontale și prin amplasarea de indicatoare de circulație conform SR 1848-1 din decembrie 2011, asigurând prioritate pentru traficul de pe drumul public;
- în interiorul incintei se vor amenaja platforme de parcare autoturisme.

- **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 împieteează asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării 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 este situat la min. 28,00 m față de limita de proprietate dinspre Str. Radu Pancu la vest.

Datorită configurației terenului, a căruia limită de proprietate la frontul stradal se suprapune cu limita carosabilului străzii Radu Pancu, se propune ca împrejmuirea la frontul stradal să fie retrasă față de acesta cu 4,00 m, în afara traseelor rețelelor edilitare de apă potabilă și energie electrică existente pe terenul proprietatea beneficiarului.

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 halei propuse este de min. 0,70 m

- pe latura estică a parcelei, construcția propusă va fi amplasată la min. 0,60 m;
- pe latura sudică, hala propusă va fi amplasată pe limita de proprietate, în aliniament cu hala existentă pe parcela învecinată la est
- 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.

Se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor de min. 3,50 m lățime. Pentru a doua latură a halei se asigură accese pentru forțele (personalul) de intervenție, prin treceri pietonale de minimum 1,50 m lățime și 1,90 m înălțime sau prin accesul direct al autospecialelor dinspre drumul privat existent la sud de incinta reglementată.

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. Accesese 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 accesesele 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.

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 din Mun. Arad.

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.

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

Nu este permisă parcelarea ulterioară a terenului.

Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime maxim propus pentru construcția tip hală este **P+1**, cu înălțimea maximă de **8,00 m** față de cota $\pm 0,00$.

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 de maxim **55%** din suprafața totală a terenului.

Coefficientul de utilizare a terenului este de maxim **1,05**.

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 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități comerciale de 400 mp ÷ 600 mp, respectiv câte un loc de parcare la 150 mp suprafață desfășurată a construcției în cazul activităților admise mică industrie nepoluantă/depozitare desfășurate pe o suprafață cuprinsă între 100 mp și 1.000 mp. Vor fi necesare un minim de 6 locuri parcaje autoturisme mici (angajați/clienti).

Spații verzi și plantate

Pentru funcțiunea dominantă a zonei – comerț/servicii, se vor amenaja spații verzi înierbate în suprafață de minim 10,00%.

În cazul funcțiilor admise zonei - mică industrie nepoluantă/depozitare, se vor amenaja spații verzi înierbate în suprafață de minim 20,00%.

Împrejmuiri:

Împrejmuirile pe limitele de proprietate se vor realiza de preferință din gard transparent de înălțime max. 2,00 m.

III. Zonificarea funcțională

Unitatea principală are destinația unități comerț/servicii în regim de înălțime maxim P+1E – "ISco".

Subunități:

ISco1 – Comerț / servicii P+1

Cc – Căi de comunicație carosabilă Str. Radu Pancu prospect carosabil 7,60 m

Cc1 – Drum incintă, platformă carosabilă

Cc2 – Căi de comunicație carosabilă drum privat existent, prospect carosabil 5,80 m

P – Platformă parcaje

SP – Zone verzi amenajate

PRe – Zonă protecție Post de Transformare aerian 20 kV/0,4 kV, rază 20,00 m

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 **comerț / servicii**.

2.2. Utilizări permise

Mică industrie nepoluantă/ depozitare.

2.3. Utilizări permise cu condiții

Depozitare temporară deșeuri reciclabile, nepericuloase (fier vechi, hârtie, etc.), în vederea transportării lor la centre de reciclare, cu condiția ca distanța minimă față de zona locuințe să fi minim 50 m.

2.4. Utilizări interzise

Este interzisă amplasarea funcțiunii de depozitare deșeuri 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".

Bilanț teritorial în zona studiată:

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

Subzona ISco1 – comerț/servicii

- P.O.T. 55,00 %
- C.U.T. 1,05
- Regim maxim de înălțime P+1E
- Spațiu verde minim 10 % - funcțiune comerț/servicii

Spațiu verde minim 20 % - funcțiune mică industrie nepoluantă/ depozitare

REGLEMENTĂRI HALĂ COMERȚ / SERVICII

Funcțiuni permise:

- funcțiune dominantă: comerț, servicii
- funcțiuni admise: mică industrie nepoluantă/ depozitare
- funcțiuni permise cu condiții: depozitare temporară deșeurilor reciclabile, nepericuloase (fier vechi, hârtie, etc.), în vederea transportării lor la centre de reciclare, cu condiția ca distanța minimă față de zona locuințe să fie minim 50m.

Funcțiuni interzise:

- construcții pentru activități de producție industrială sau agrozootehnică și de depozitare, care prin specificul lor generează noxe, fum, miros neadecvat, depozitare deșeurilor toxice, industrie poluantă

Regim de înălțime:

- se vor autoriza construcții cu un regim de înălțime maxim de P+mezanin, cu înălțimea maximă la cornișă 8,00 m față de cota ± 0,00

Regim de aliniere:

- hala propusă va fi amplasată la:
 - vest: minim 28,00 m față de frontul stradal dinspre Str. Radu Panu, în afara zonei de protecție a postului de transformare aerian
 - nord: minim 0,70 m față de limita de proprietate nordică
 - sud: pe limita de proprietate, în aliniament cu hala existentă pe parcela învecinată la est
 - est: minim 0,60 m față de limita de proprietate estică
- distanța minimă normată de apropiere a clădirilor propuse față de postul de transformare este de 16 m conf. PE 101/85, distanța corespunzând gradului de rezistență la foc II – III și categoriei de pericol de incendiu C, D, E a construcției; retragerea de la frontul stradal de minimum 28 m a halei propuse include distanța minimă de 16,00 m a acesteia față de Postul de Transformare 20 kV/0,04kV existent.

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: tei
- plantații de protecție carosabil: salcâm, conifere, Forsytia

Indicatori de utilizare a terenului:

Subzona ISco1 (1.140 mp) – comerț / servicii:

- P.O.T. 55,00 %
- C.U.T. 1,05

Subunități:

Cc – Căi de comunicație carosabilă Str. Radu Panu prospect carosabil 7,60 m

- destinație: drum public de acces carosabil la incintă
- se vor reface bordurile, zonele de protecție, după execuția accesului carosabil la incintă

Cc2 – Căi de comunicație carosabilă drum privat existent, prospect carosabil 5,80 m

P – platformă parcaje

- va fi prevăzut câte un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități comerciale de 400 mp ÷ 600 mp, respectiv câte un loc de parcare la 150 mp suprafață desfășurată a construcției în cazul activităților admise mică industrie nepoluantă/ depozitare desfășurate pe o suprafață cuprinsă între 100 mp și 1.000 mp
- parcajele vor fi amplasate în afara zonei de protecție a Postului de Transformare aerian

SP – zone verzi amenajate

- se vor amenaja zone verzi cu o pondere de minim 10,00% pentru funcțiunea dominantă a zonei – comerț/servicii.
- se vor amenaja zone verzi cu o pondere de minim 20,00% pentru funcțiunea admisă zonei - mică industrie nepoluantă/depozitare

Pre – zonă de protecție Post de Transformare aerian 20/0,4 kV

- zonă de protecție a Postului de Transformare aerian 20/0,4 kV, cu interdicție de construire pe o rază de 16,00 m din stâlp susținere.

V. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

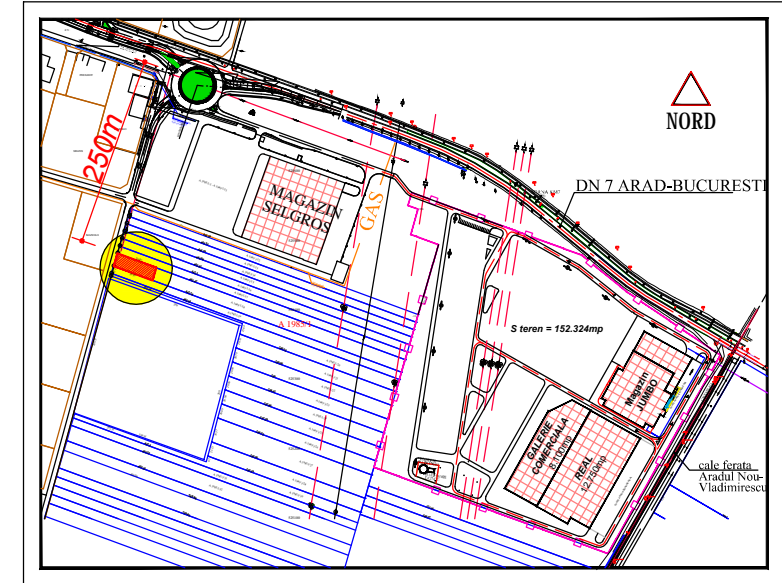
Certificatul de Urbanism care se va elibera pentru faza Autorizație de Construire va cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

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.

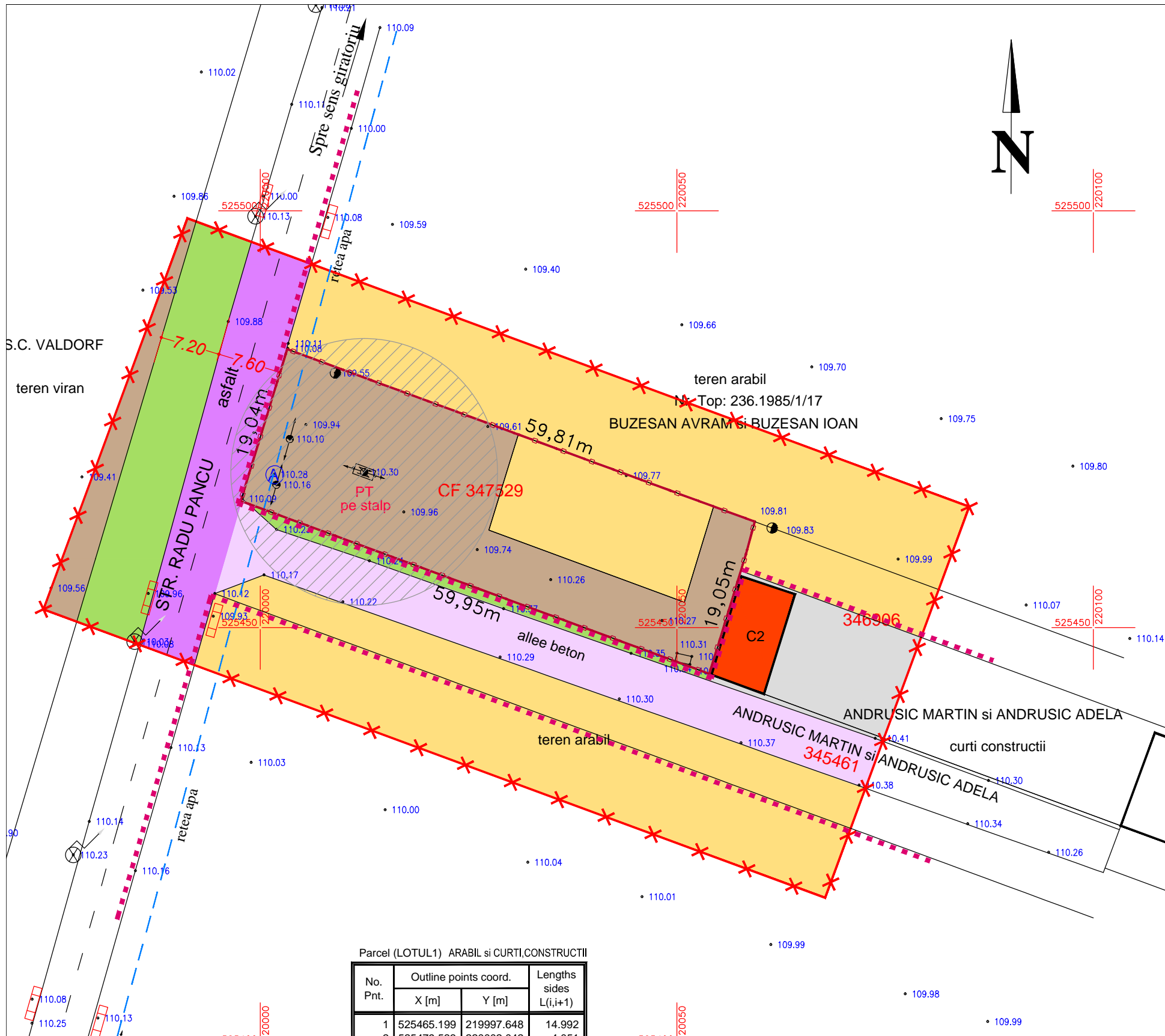
Întocmit,

Arh. Doriană Balogh

INCADRARE IN ZONA



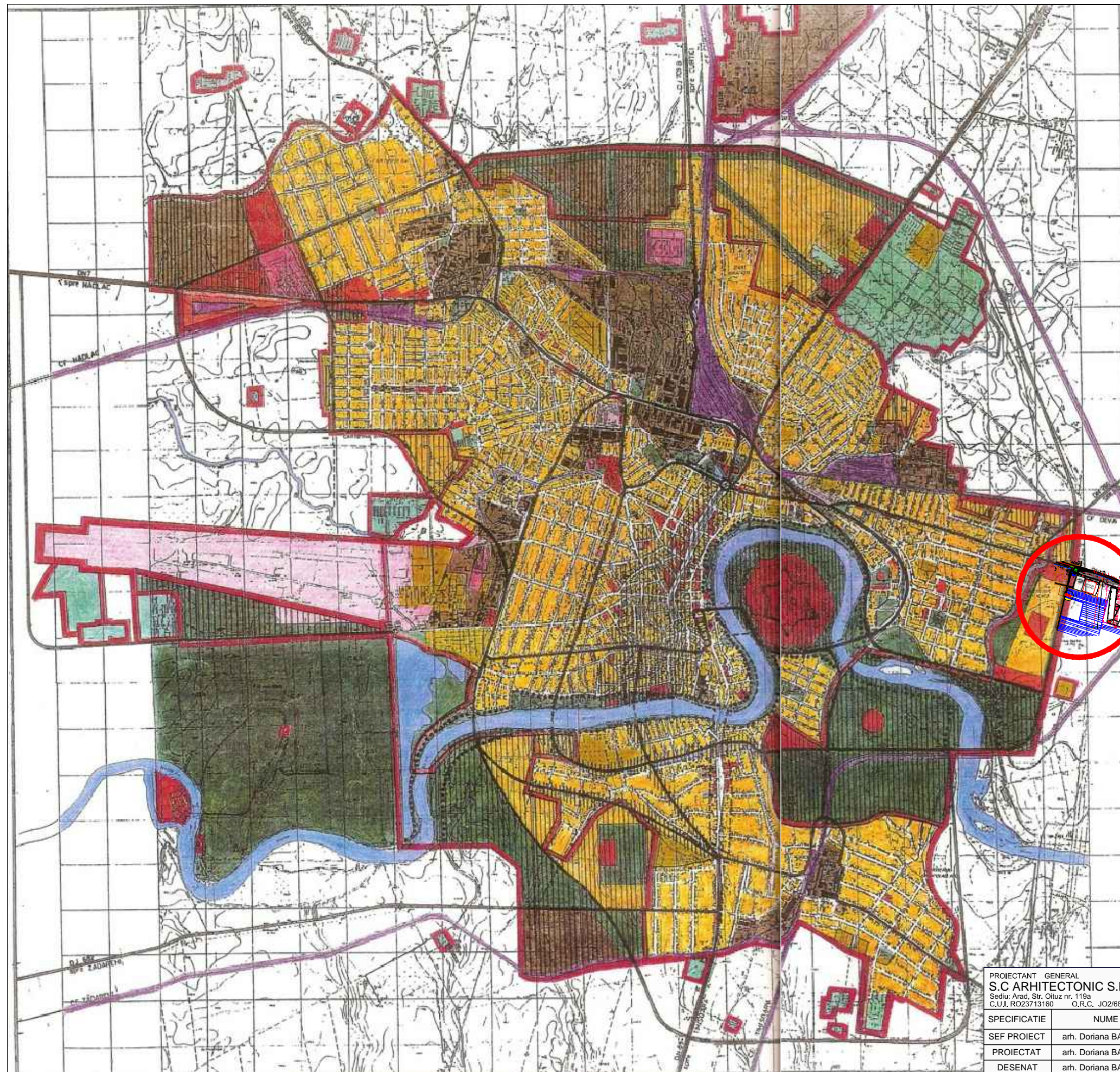
- LIMITA INCINTA PROPUNERI S = 1.140 mp
- LIMITA ZONA STUDIATA S = 5.000 mp
- LIMITA INTRAVILAN MUN. ARAD
- TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN
- ZONA SERVICII EXISTENTA
- CAROSABILE
- DRUM ACCES, PE TEREN PRIVAT
- ALEI CAROSABILE SI PARCAJE, PE TEREN PRIVAT
- TEREN VIRAN IN INTRAVILAN SI EXTRAVILAN
- ZONE VERZI SI DE PROTECTIE CAROSABIL
- ZONA PROTECTIE POST TRANSFORMAR PE STALP R = 16,00 m



Parcel (LOTUL1) ARABIL si CURTI,CONSTRUCTII

No. Pnt.	Outline points coord.		Lengths sides L(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	525465.199	219997.648	14.992
2	525479.533	220002.042	4.051
3	525483.406	220003.230	29.560
4	525473.176	220030.963	25.000
5	525464.525	220054.419	5.259
6	525462.705	220059.353	4.009
7	525458.836	220058.303	15.044
8	525444.453	220053.894	59.950
A(LOTUL1)=1139.59mp P=157.865m			

PROIECTANT GENERAL S.C ARHITECTONIC S.R.L. Sediul: Arad, Str. Oituz nr. 119a C.U.I. RO23713160 O.R.C. JO2/682/2008				Beneficiar: S.C. SERIMPEX ARTRADE S.R.L.	Pr. nr. 42/2017
SPECIFICATIE	NUME	SEM NATURA	Scara: 1:500	Titlu Proiect: CONSTRUIRE HALA P+1 SI AMENAJARE TEREN Mun. Arad, zona Miciaca I Est, Str. Radu Pancu f.n.	FAZA: P.U.Z.
SEF PROIECT	arh. Doriana BALOGH		Data: iunie 2017	SITUATIA EXISTENTA	Plansa nr. 01 A
PROIECTAT	arh. Doriana BALOGH				
DESENAT	arh. Doriana BALOGH				



PUG

PLAN
URBANISTIC
GENERAL
MUNICIPIUL
ARAD

©1994, PROIECT ARAD SA

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 LUCRĂRILOR 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

PROIECTANT GENERAL S.C. ARHITECTONIC S.R.L. Sediul: Arad, Str. Oltuz nr. 119a C.U.I. RO23713160 O.R.C. JO2/682/2008			Beneficiar: S.C. SERIMPEX ARTRADE S.R.L.		Pr. nr. 42/2017
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	Scara:	Titlu Proiect:	FAZA:
SEF PROIECT	arh. Doriana BALOGH		1:40.000	CONSTRUIRE HALA P+1 ȘI AMENAJARE TEREN Mun. Arad, zona Mlaca I Est	P.U.Z.
PROIECTAT	arh. Doriana BALOGH		Data:	INCADRARE IN PUG ARAD	Plansa nr. 01 S
DESENAT	arh. Doriana BALOGH		iul. 2017		



VEDERE AERIANA DINSPRE VEST



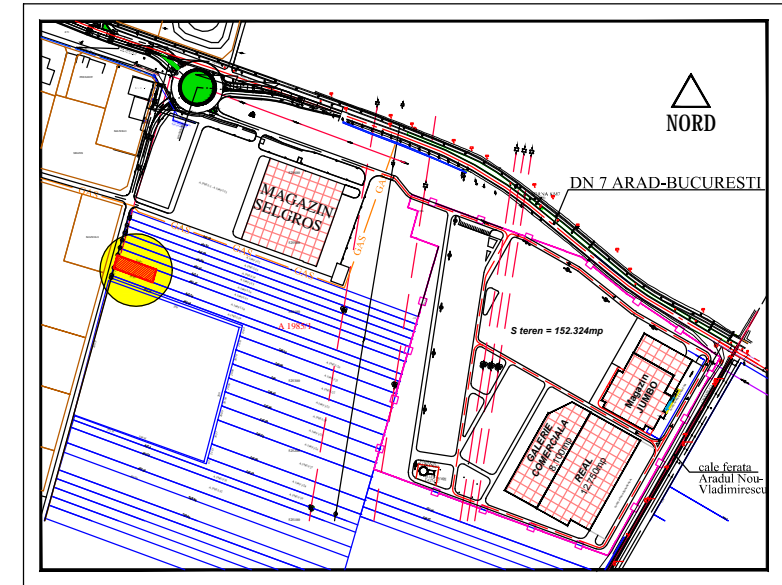
VEDERE AERIANA DINSPRE SUD



VEDERE AERIANA DINSPRE NORD

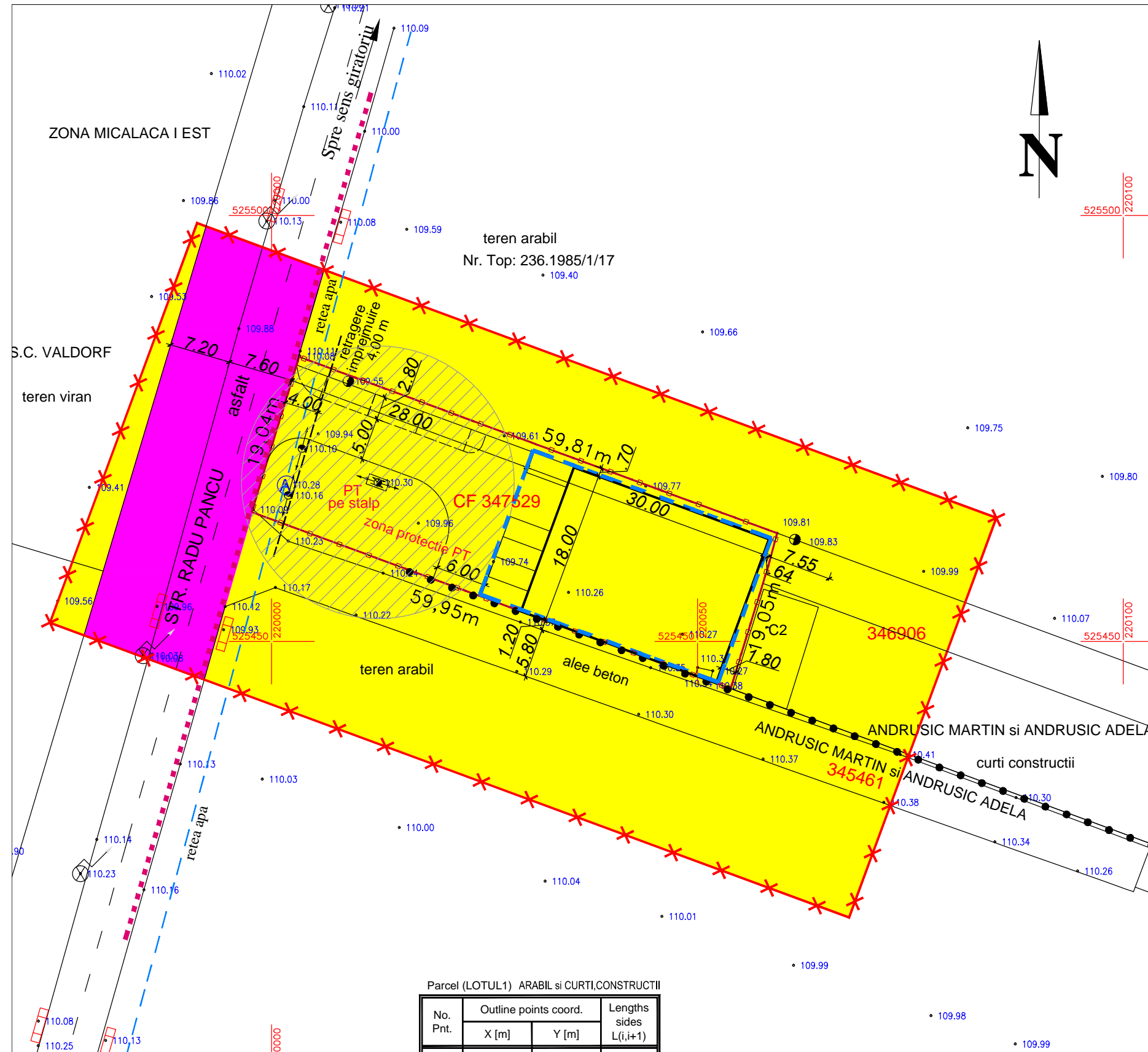
PROIECTANT GENERAL S.C ARHITECTONIC S.R.L. Sediu: Arad, Str. Oituz nr. 119a C.U.I. RO23713160 O.R.C. JO2/682/2008				Beneficiar: S.C. SERIMPEX ARTRADE S.R.L.	Pr. nr. 42/2017
SPECIFICATIE	NUME	SEM NATURA	Scara: 1:500	Titlu Proiect: CONSTRUIRE HALA P+1 SI AMENAJARE TEREN Mun. Arad, zona Miclaca I Est	FAZA: P.U.Z.
SEF PROIECT	arh. Doriana BALOGH			ILUSTRARE URBANISTICA	Plansa nr. 06 A
PROIECTAT	arh. Doriana BALOGH		Data: iunie 2017		
DESENAT	arh. Doriana BALOGH				

INCADRARE IN ZONA



525500 220100

- LEGENDA :**
- LIMITA INCINTA PROPUNERI S = 1.140 mp
 - LIMITA ZONA STUDIATA S = 5.000 mp
 - LIMITA INTRAVILAN MUN. ARAD
 - DOMENIUL PUBLIC AL STATULUI, DE INTERES LOCAL
 - DOMENIUL PRIVAT AL STATULUI, DE INTERES LOCAL
 - DOMENIUL PRIVAT AL PERSONELOR FIZICE SI JURIDICE



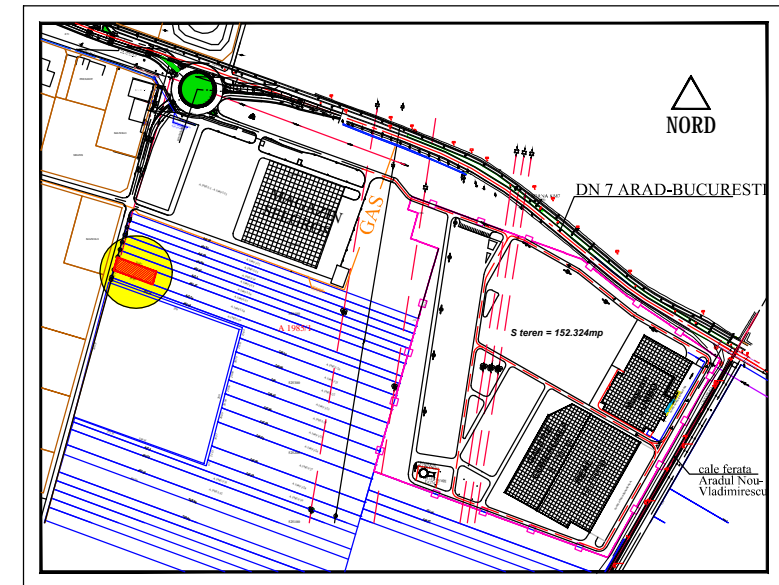
Parcel (LOTUL1) ARABIL si CURTI,CONSTRUCTII

No. Pnt.	Outline points coord.		Lengths sides L(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	525465.199	219997.648	14.992
2	525479.533	220002.042	4.051
3	525483.406	220003.230	29.560
4	525473.176	220030.963	25.000
5	525464.525	220054.419	5.259
6	525462.705	220059.353	4.009
7	525458.836	220058.303	15.044
8	525444.453	220053.894	59.950

A(LOTUL1)=1139.59mp P=157.865m

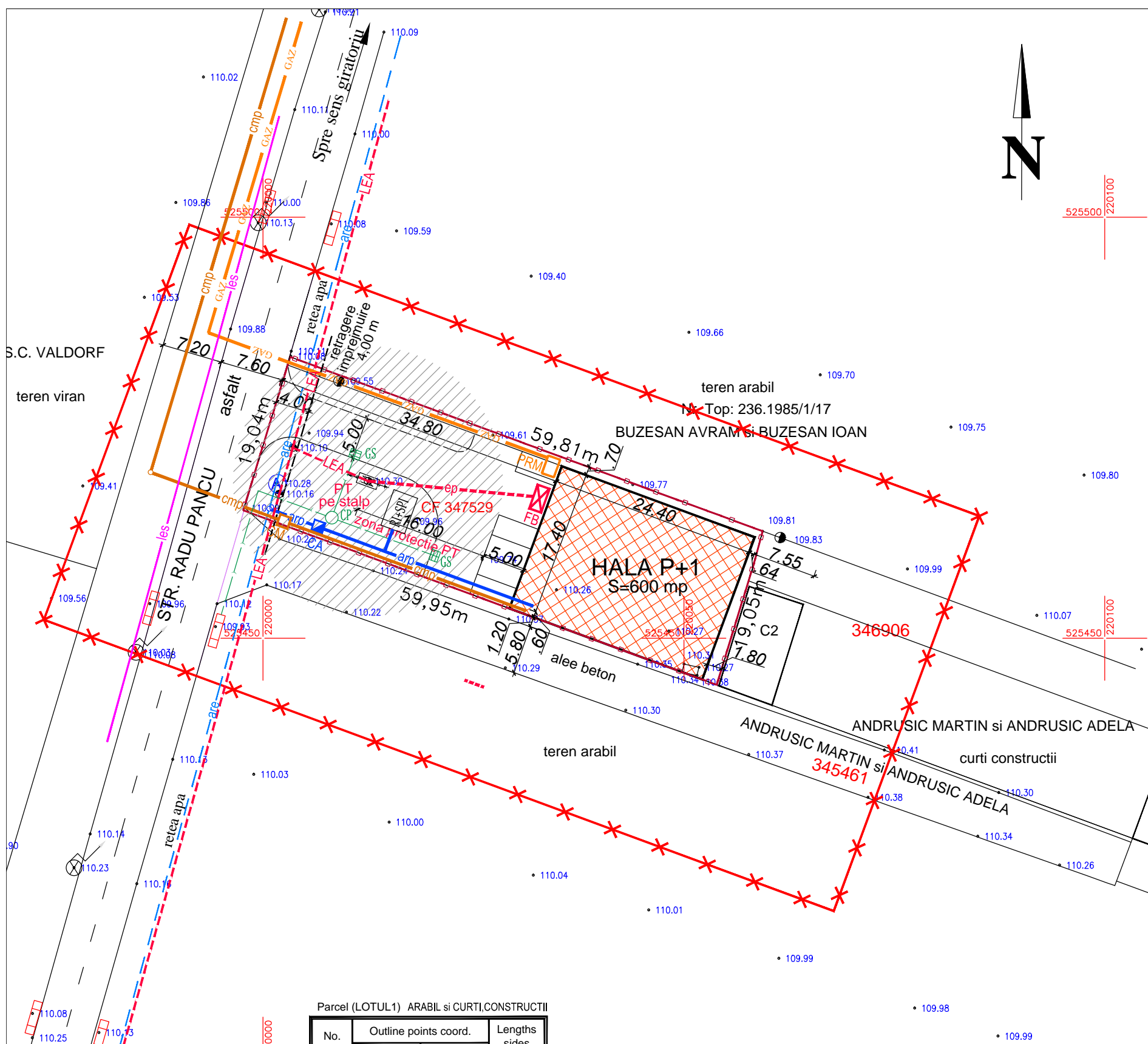
PROIECTANT GENERAL S.C ARHITECTONIC S.R.L. Sediu: Arad, Str. Oituz nr. 119a C.U.I. RO23713160 O.R.C. JO2/682/2008				Beneficiar: S.C. SERIMPEX ARTRADE S.R.L.	Pr. nr. 42/2017
SPECIFICATIE	NUME	SEMNETURA	Scara: 1:500	Titlu Proiect: CONSTRUIRE HALA P+1 SI AMENAJARE TEREN Mun. Arad, zona Micalaca I Est	FAZA: P.U.Z.
SEF PROIECT	arh. Doriana BALOGH		Data: Iunie 2017	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR CIRCULATIA JURIDICA A TERENURILOR	Plansa nr. 04 A
PROIECTAT	arh. Doriana BALOGH				
DESENAT	arh. Doriana BALOGH				

INCADRARE IN ZONA



LEGENDA:

- LIMITA INCINTA PROPUNERI S = 1.140 mp
 - LIMITA ZONA STUDIATA S = 5.000 mp
 - ZONA COMERT / SERVICII, DEPOZITARE PROPUSA
 - ZONA PROTECTIE POST TRANSFORMAR PE STALP R = 16,00 m
- SITUATIA EXISTENTA
- are CONDUCTA APA RECE EXISTENTA
 - LEA LINIE ELECTRICA AERIANA 20 KV DUBLU IZOLATA
 - les LINIE ELECTRICA SUBTERANA 20 KV
- SITUATIA PROPUSA
- arp CONDUCTA APA RECE PROPUSA
 - cmp EXTINDERE RETEA CANAL MENAJER PROPUSA SI RACORD
 - CONDUCTA CANALIZARE PLUVIALA PROPUSA
 - ep LINIE ELECTRICA SUBTERANA 0,4 KV PROPUSA
 - C1 GAZ EXTINDERE RETEA GAZE NATURALE JOASA PRESIUNE PROPUSA SI BRANSAMENT PROPUS
 - CA CAMIN APOMETRU
 - CM CAMIN CANAL MENAJER
 - CP CAMIN CANAL PLUVIAL
 - GS GURA DE SCURGERE
 - RI+SPI REZERVA DE INCENDIU + STATIE DE POMPARE PENTRU STINGERE INCENDIIL
 - FB FIRIDA DE BRANSAMENT PROPUSA
 - PRM POST REGLARE-MASURARE GAZE NATURALE PROPUS

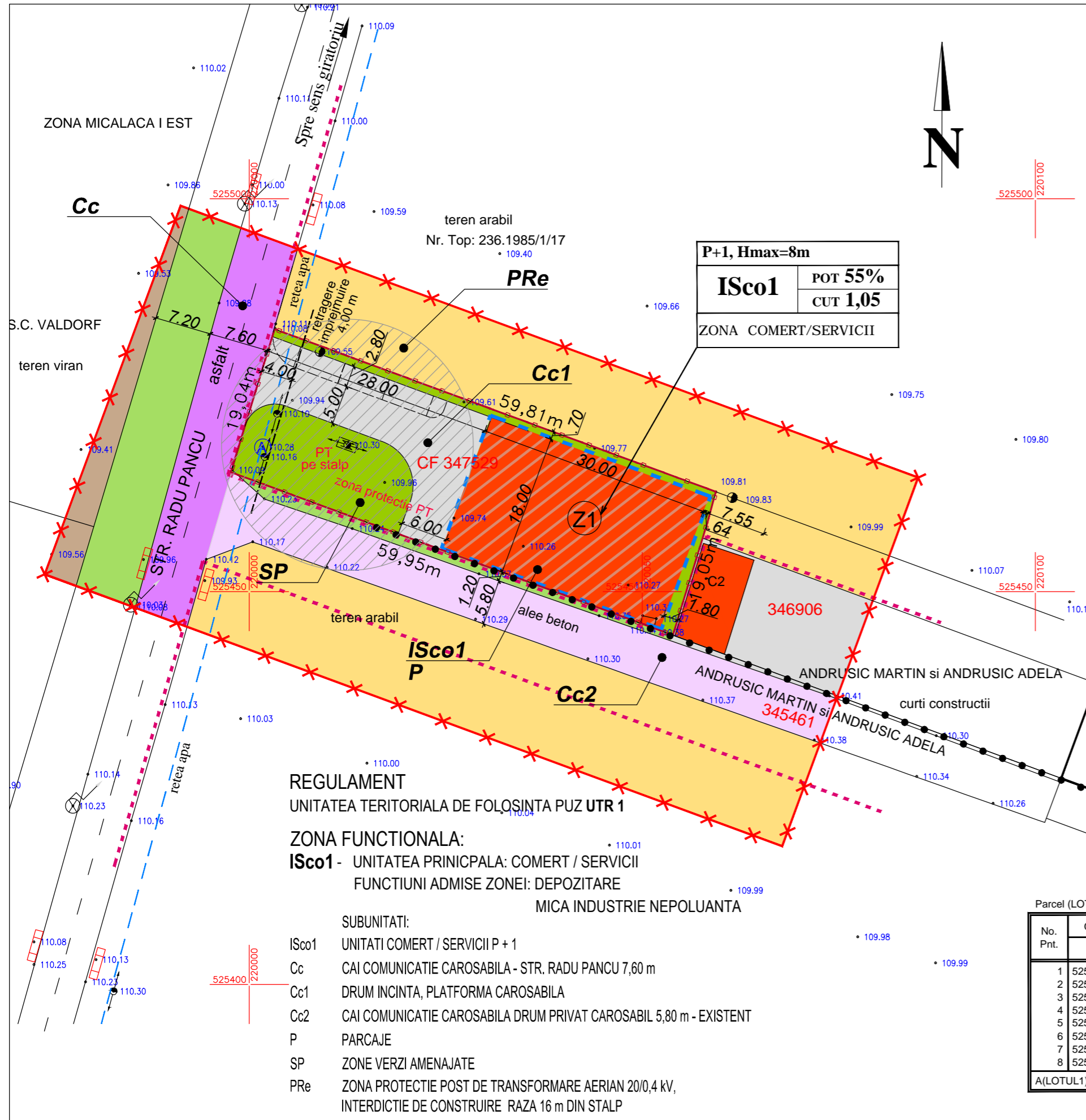


Parcel (LOTUL1) ARABIL si CURTI,CONSTRUCTII

No. Pnt.	Outline points coord.		Lengths sides L(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	525465.199	219997.648	14.992
2	525479.533	220002.042	4.051
3	525483.406	220003.230	29.560
4	525473.176	220030.963	25.000
5	525464.525	220054.419	5.259
6	525462.705	220059.353	4.009
7	525458.836	220058.303	15.044
8	525444.453	220053.894	59.950

A(LOTUL1)=1139.59mp P=157.865m

PROIECTANT GENERAL S.C ARHITECTONIC S.R.L. Sediul: Arad, Str. Oltuz nr. 119a C.U.I. RO23713160 O.R.C. JO2/682/2008				Beneficiar: S.C. SERIMPEX ARTRADE S.R.L.	Pr. nr. 42/2017
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:500	Titlu Proiect: CONSTRUIRE HALA P+1 SI AMENAJARE TEREN Mun. Arad, zona Miciaca I Est	FAZA: P.U.Z.
SEF PROIECT	arh. Doriana BALOGH		Data: mai 2017	REGLEMENTARI EDILITARE	Plansa nr. 03 A
PROIECTAT	arh. Doriana BALOGH				
DESENAT	arh. Doriana BALOGH				



BILANT TERITORIAL IN ZONA STUDIATA

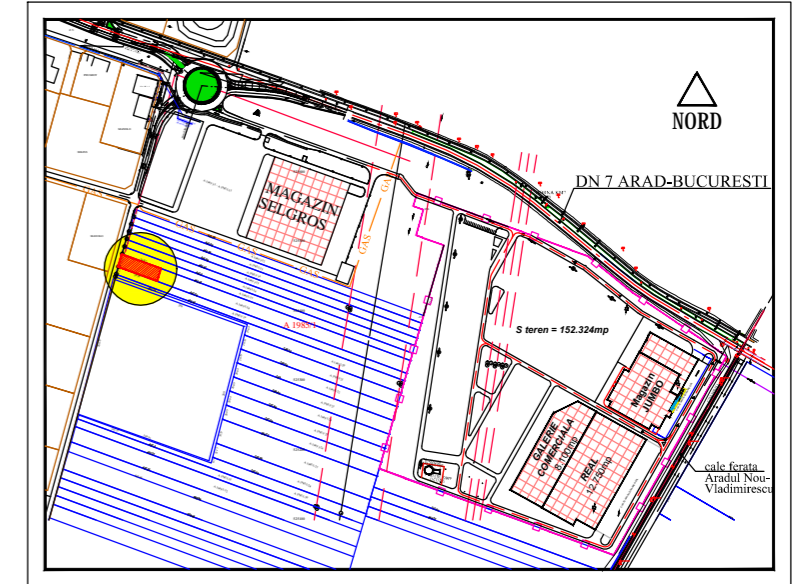
TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
1 TEREN AGRICOL	2.413	48,26	2.113	42,26
2 TERENURI VIRANE	974	19,48	134	2,68
3 DRUMURI INCINTA, PLATFORME, PARCAJE	495	9,90	915	18,30
4 HALAE P, P+1 COMERT/SERVICII, DEPOZITARE	85	1,70	685	13,70
5 ALEI CAROSABILE DIN DOMENIUL PUBLIC	370	7,40	370	7,40
6 ZONE VERZI AMENAJATE	663	13,26	783	15,66
TOTAL GENERAL	5.000	100%	5.000	100%

BILANT TERITORIAL IN INCINTA STUDIATA

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
1 TEREN AGRICOL SI TEREN CURTI CONSTRUCTII IN EXTRAVILAN	1.140	100,00	-	-
2 DRUMURI INCINTA, CAROSABILE, PARCAJE	-	-	420	34,47
3 HALA P+ COMERT/SERVICII, DEPOZITARE PROPUSA	-	-	600	55,00
4 ZONE VERZI AMENAJATE	-	-	120	10,53
TOTAL GENERAL	1.140	100%	1.140	100%

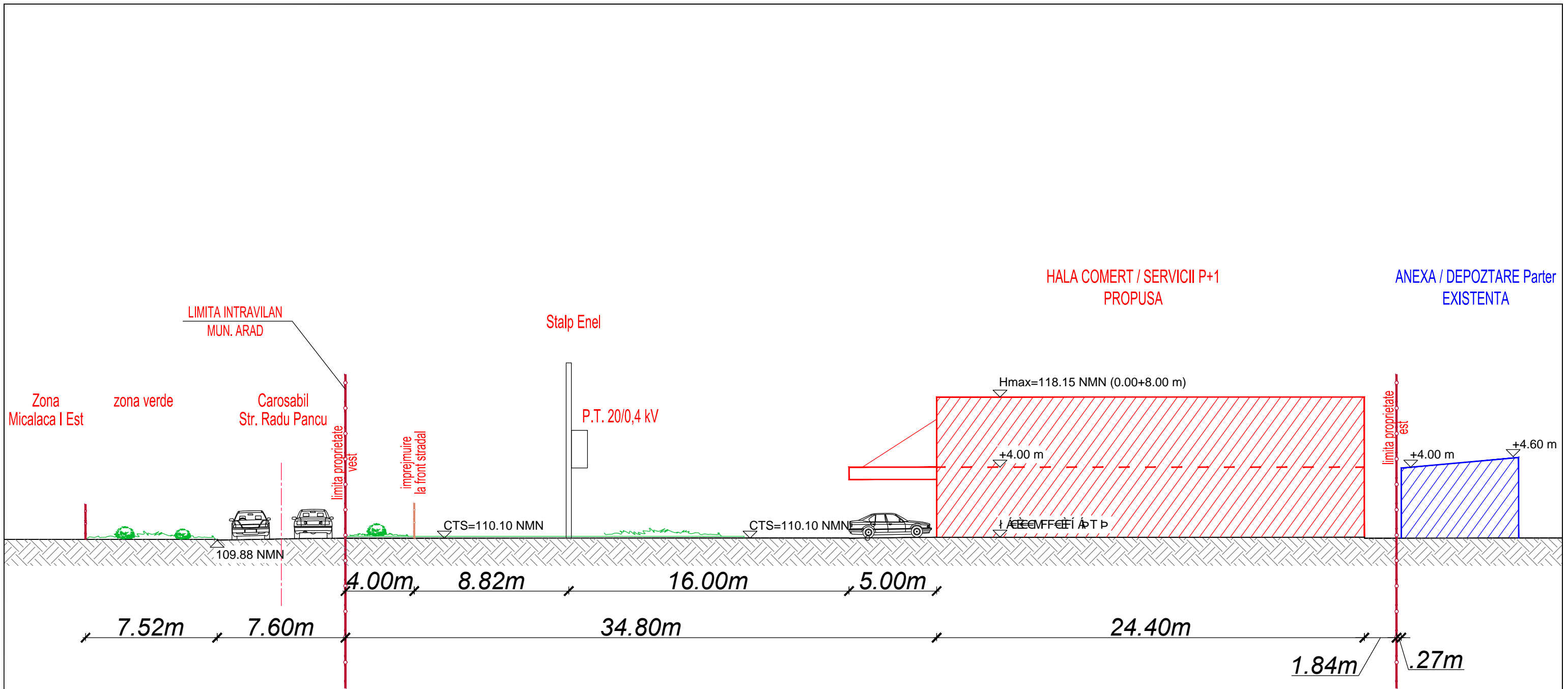
	E	P
P.O.T.	0,00%	55,00 %
C.U.T.	0,00	1,05

INCADRARE IN ZONA



- LIMITA INCINTA PROPUNERI S = 1.140 mp
- LIMITA ZONA STUDIATA S = 5.000 mp
- LIMITA INTRAVILAN MUN. ARAD
- TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN
- ZONA SERVICII EXISTENTA
- ZONA COMERT / SERVICII P+1 SI PARCAJE PROPUSA
- CAROSABILE
- DRUM ACCES, PE TEREN PRIVAT
- ALEI CAROSABILE SI PARCAJE, PE TEREN PRIVAT
- TEREN VIRAN IN INTRAVILAN
- ZONE VERZI SI DE PROTECTIE CAROSABIL
- ALINIAMENT EXISTENT SPRE LIMITA SUDICA DE PROPR.
- PERIMETRU MAXM DE CONSTRUIBILITATE
- ZONA PROTECTIE POST TRANSFORMAR PE STALP R = 16,00 m

PROIECTANT GENERAL S.C ARHITECTONIC S.R.L. Sediul: Arad, Str. Oituz nr. 119a C.U.I. RO23713160 O.R.C. JO2/682/2008		Beneficiar: S.C. SERIMPEX ARTRADE S.R.L.	Pr. nr. 42/2017
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:500
SEF PROIECT	arh. Doriana BALOGH		Titlu Proiect: CONSTRUIRE HALA P+1 SI AMENAJARE TEREN Mun. Arad, zona Micalaca I Est
PROIECTAT	arh. Doriana BALOGH		FAZA: P.U.Z.
DESENAT	arh. Doriana BALOGH		Data: iunie 2017
			REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE
			Plansa nr. 02 A



PROIECTANT GENERAL S.C ARHITECTONIC S.R.L. Sediu: Arad, Str. Oltuz nr. 119a C.U.I. RO23713160 O.R.C. JO2/682/2008				Beneficiar: S.C. SERIMPEX ARTRADE S.R.L.	Pr. nr. 42/2017
SPECIFICATIE	NUME	SEM NATURA	Scara: 1:200	Titlu Proiect: CONSTRUIRE HALA P+1 SI AMENAJARE TEREN Mun. Arad, zona Micalaca I Est	FAZA: P.U.Z.
SEF PROIECT	arh. Doriana BALOGH				
PROIECTAT	arh. Doriana BALOGH		Data: iunie 2017	SECTIUNE CARACTERISTICA	Plansa nr. 05 A
DESENAT	arh. Doriana BALOGH				