

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: ZONĂ SERVICII ȘI RECREERE – CENTRU FORMARE
PROFESIONALĂ / SPORT ȘI ZONĂ DEPOZITARE ȘI
PROCESARE
Amplasament: Extravilan Mun. Arad, De 1640/1/4, De 1635, jud. Arad
Beneficiar: ASOCIAȚIA "TERRA NOBILLIS"
Pr.nr. 80/2018
Faza: P.U.Z.

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumire proiect: **ZONĂ SERVICII ȘI RECREERE - CENTRU FORMARE PROFESIONALĂ / SPORT ȘI ZONĂ DEPOZITARE ȘI PROCESARE**
- Număr proiect: 80/2018
- Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal
- Beneficiar: **Asociația "TERRA NOBILLIS"**
- Proiectant: S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

1.2. Obiectul studiului

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda beneficiarului Asociația "TERRA NOBILLIS". Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 537/19.03.2018, eliberat de Primăria Mun. Arad, pentru terenul situat în extravilanul Mun. Arad, De 1640/1/4 – DJ 709B Arad – Curtici, având o suprafață de **12.300 mp**, conform Extrasului C.F. nr. 338233 Arad.

Pe parcursul avizării prezentului P.U.Z. se derulează procedura de achiziționare de către persoana fizică Iulian Stana a terenului înscris în CF 338263 Arad, în suprafață de 5.314 mp, amplasat la sud de De 1640/1/4, alipit de drumul de exploatare, cu front de 14,76 m la DJ 709B.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) construcții noi:
 - clădire P+2 servicii cu spațiile specifice de educație profesională și birouri administrative
 - clădire P+mezanin teren sportiv pentru cursuri formare instructori sportivi
 - clădire P+mezanin organizare evenimente
 - hală P+2E (parțial) pentru depozitare și procesare legume-fructe, cu vânzare
- b) dotări tehnico-edilitare (puț forat, stație pompe, bazin vidanjabil, etc.),
- c) sistematizarea verticală a terenului,
- d) drumuri și platforme de incintă, parcaje, supralărgire De 1640/1/4 pe teren privat și acces carosabil racordat la DJ 709B
- e) alei pietonale,
- f) împrejmuire teren,
- g) amenajare zone verzi.

1.3. Surse de documentare - REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE

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

Nu există prevederi PUG Arad pentru această zonă.

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 cca. 2,6 km față de limita intravilanului municipiului (drumul de centură nord), pe această distanță existând trupuri izolate cu funcțiune industrie, depozitare și servicii. AMplasamentul constă dintr-o suprafață de 12.300 mp de teren cu folosință "arabil în extravilan".

Zona care face obiectul acestui studiu este situată în extravilanul municipiului Arad, la limita teritoriului administrativ al municipiului cu cel al com. Șofronea, în apropierea unor trupuri izolate cu funcțiuni industrie nepoluantă, depozitare, servicii și este străbătută de drumul județean DJ 709B Arad – Curtici.

Zona studiată are specific agricol, fiind în prezent cultivată, deservită de drumuri de exploatare și canale de desecare.

2.2. Încadrarea în localitate

Zona studiată este amplasată în extravilanul Mun. Arad, la cca. 2,6 km nord față de limita intravilanului municipiului, în vecinătatea unor trupuri izolate cu funcțiuni industrie nepoluantă, depozitare, servicii și comerț. și este ușor accesibilă datorită poziției sale în proximitatea drumului județean DJ 709B Arad – Curtici, la 350 m vest față de acesta. Accesul la teren se realizează în prezent printr-un drum de exploatare din pământ, de lățime 4 m, care deșosează în drumul județean DJ 709 B.

Terenul se află la 300 m vest de DJ 709 B, pe partea stângă a acestuia.

Vecinătățile terenului sunt:

- Nord: drum de exploatare și terenuri arabile în extravilan,
- Est: canal de desecare Cn 1634
- Vest: terenuri arabile în extravilan
- Sud: drum de exploatare De 1635 și canal de desecare Cn 1641

Terenul este accesibil dinspre DJ 709B, prin intermediul drumului de exploatare De 1640/1/4.

Parcela studiată are formă poligonală, cu frontul la De 1635 de 67,30 m și adâncimea de 146,77 m ÷ 246,50 m.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul studiat este cultivat până la demararea lucrărilor de execuție propuse.

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între 106,70 NMN (nord) și 108,00 NMN (sud).

Terenul prezintă particularități din punct de vedere al reliefului, și anume căderea de nivel de 1,30 m începând din zona mediană înspre nord, a rețelilor hidrografice – existența canalelor de desecare de la est (Cn 1634) și sud (Cn 1641), dar nu și din punct de vedere al condițiilor geotehnice și al riscurilor naturale. Din punct de vedere peisagistic, terenul este plat, cu o ușoară cădere spre nord.

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

2.3.1. Date ale studiului geotehnic

Din studiul geotehnic nr. 130/2018, elaborat de S.C. TerraTechnik S.R.L., menționăm:

Din punct de vedere **geomorfologic**, amplasamentul prospectat se află în Câmpia Mureșului – terasa superioară. Aspectul terenului este relativ plan orizontal, având stabilitatea generală asigurată.

Din punct de vedere **geologic**, amplasamentul este așezat pe formațiunile Depresiunii Panonice, care a luat naștere prin scufundarea lentă a unui masiv hercinic, constituit din șisturi cristaline, granite și gresii arcoziene. Peste fundamentul cristalin, situat la cca. 1.200 m adâncime, stau discordant și transgresiv formațiunile sedimentare ale miocenului, panonianului și cuaternarului. Cuaternarul are o grosime de 200 ÷ 250 m și este constituit din pietrișuri și bolovănișuri în masa de nisipuri, cu intercalații de argile și prafuri argiloase. Specific locului este stratificația încrucișată, tipică formațiunilor din conurile de dejecție.

Din punct de vedere **hidrogeologic**, zona se situează pe terasa râului Mureș, iar alternanța de strate permeabile permite ascensiunea apei subterane în funcție de variațiile regimului precipitațiilor din zonă.

Seismicitatea: conform Codului de proiectare seismică P100-1/2013, condițiile locale de teren studiat sunt caracterizate prin valorile perioadei de colț $T_c = 0,7$ 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 0,80 m.

Rezultatele încercărilor de teren și laborator:

În vederea determinării în această fază a stratificației terenului și a proprietăților geomecanice ale pământurilor, în amplasament s-a executat un foraj geotehnic și hidrogeologic cu foreză manuală, până la adâncimea de 3,50 m măsurată de la cota terenului natural.

Stratificația este constituită din:

- sol vegetal până la adâncimea de 0,30 m
- argilă plastic tare, neagră, de 0,50 m grosime, la adâncimea 0,30 m ÷ 0,80 m
- argilă prăfoasă nisipoasă, plastic vârtoasă, cu rare concrețiuni calcaroase, gălbuie, de grosime 0,80 m, la adâncimea 0,80 m ÷ 1,60 m
- nisip prăfos, feruginos, limonizat, maroniu-gălbui, de 0,90 m grosime, la adâncimea de 1,60 m ÷ 2,50 m
- nisip fin cu limonizări, feruginos, cenușiu-gălbui, de grosime 1,00 m, la adâncimea de 2,50 m ÷ 3,50 m

Apa subterană:

Nivelul apei freatice a fost interceptat (aug. 2018) la adâncimea de 2,50 m față de CTN, cu nivel superior maxim până la adâncimea de 2,00 m.

Recomandări:

Terenul de fundare va fi considerat stratul de argilă prăfoasă nisipoasă de la – 0,90 m față de CTN.

În calculul terenului de fundare, pentru amenajarea proiectată, presiunea convențională de bază P_{conv} , conform STAS 3300/2-85 este $P_{conv} = 275$ kPa.

2.4. Circulația

Calea de circulație din zonă este drumul județean DJ 709B Arad – Curtici. Acesta se află în estul zonei studiate și este circulat cu o frecvență medie. Drumul este amenajat corespunzător, într-o stare tehnică bună, cu o bandă de circulație pe sens, cu un prospect de 8,00 m.

Accesul carosabil la incintă se poate realiza dinspre DJ 709B, prin intermediul drumului de exploatare De 1640/1/4 (CF 338261 Arad), drum de pământ de lățime medie 4,00 m, pe o lungime de 350 m. În zona terenului studiat, drumul De 1640/1/4 este continuat de De 1635, după trecerea acestuia peste un podeț existent, de lățime 6,00 m.

2.5. Ocuparea terenurilor

În zona studiată, terenurile au preponderent folosință „arabil în extravilan”, canale de desecare, căi de comunicație.

Pe o rază de 1.000 m există trupuri izolate cu funcțiune industrie nepoluantă, depozitare, servicii, comerț (pe teritoriul administrativ al mun. Arad), parc fotovoltaic (pe teritoriul administrativ al com. Șofronea).

Nu există conflicte între funcțiunile existente, iar funcțiunea propusă se integrează în zonă, prin servicii oferite unui segment din populația din zonă și din municipiu.

De-a lungul DJ 709B există zone verzi de protecție a carosabilului.

În zonă studiată există rețele de transport energie electrică aeriene, alimentare cu apă potabilă și gaze naturale – înspre DJ 709B, dar nu există rețele de canalizare menajeră și pluvială.

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 unei persoane fizice – Stana Iulian – conform Extrasului de Carte Funciară nr. 338233 Arad. În CF există înscrieri privitoare la sarcini, și anume drept de suprafață în favoarea Asociației "Terra Nobillis", pe o perioadă de 10 ani și pentru o suprafață de 6.500 mp.

Terenul este accesibil dinspre DJ 709B. Pentru posibilitatea supralărgirii drumului de exploatare De 1640/1/4, drum de acces din DJ 709B la teren pe lungimea de 350 m, investitorul a demarat acțiunea de cumărare a imobilului înscris în CF nr. 338263 Arad – teren agricol în extravilan, în suprafață de 5.314 mp, amplasat la sud de De 1640/1/4, alipit de drumul de exploatare, cu front de 14,76 m la DJ 709B.

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

- absența utilităților –canalizare menajeră

- distanța relativ mare până la utilitățile existente – energie electrică, alimentare cu apă potabilă și alimentare cu gaze naturale
- lățime redusă (4,00 m) a drumului DJ 1640/1/4 existent, care asigură accesul din DJ 709B la teren, aspect care impune supralărgirea acestuia pe domeniul privat, pentru a face față noilor solicitări de trafic rezultate în urma dezvoltării propuse.

2.7 Echipare edilitară

2.7.1. Alimentarea cu apă

Zona studiată este străbătută în est de o conductă de alimentare cu apă potabilă, și anume paralel cu DJ 709B, pe partea stângă a acestuia, la cca. 4,50 m față de marginea carosabilului. Conducta distribuie apă potabilă spre com. Șofronea și trupurile izolate din zonă.

2.7.2. Canalizare menajeră

Zona nu este dotată cu rețele edilitare de canalizare menajeră.

2.7.3. Canalizare pluvială

Terenul este delimitat la est de canalul de desecare Cn 1634, având o lățime medie de 9,00 m și o adâncime de 1,70 m. Acesta poate prelua apele pluviale provenite de pe acoperișul clădirilor propuse și de pe platformele carosabile din incintă.

2.7.4. Alimentarea cu gaze naturale

Zona studiată este străbătută în est de rețele edilitare de alimentare cu gaze naturale presiune redusă, paralel cu DJ 709B, pe partea stângă a acestuia. Conducta distribuie gaze naturale spre com. Șofronea și trupurile izolate din zonă.

2.7.5. Alimentarea cu energie electrică

Zona este dotată cu rețele edilitare de transport energie electrică de medie tensiune, amplasate la 50 m, respectiv 15 m vest de DJ 709B.

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. 7 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, energie electrică și gaze naturale. Canalizarea menajeră va fi rezolată prin soluții locale. Apele pluviale pot fi dirijate către canalul de desecare aflat la limita estică a incintei.

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 absența rețelilor edilitare de canalizare menajeră.

2.9. Opțiuni ale populației

Populația din municipiu nu este afectată de realizarea în zonă a unei zone destinate serviciilor în domeniul formării profesionale a adulților și depozitării cu procesare și comercializare. Din punct de vedere al administrației locale, investiția propusă se încadrează în planul de dezvoltare a zonei, unde există deja trupuri izolate cu funcțiuni similare.

S-a parcurs procedura de informare a populației conform Ord. 2701/2010 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, 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 drumurile de exploatare și la DJ 709B. 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 vântat 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 DJ 709B stânga, prin modernizarea intersecției existente a De 1640/1/4 cu acesta.

Pentru amenajarea De 1640/1/4 astfel încât să corespundă traficului propus la incintă, este necesară supralărgirea acestuia de la 4,00 m (existent) la min. 6,00 m. În acest scop, persoana fizică Stana Iulian a achiziționat terenul agricol înscris în CF 338263 Arad, amplasat la sud de De 1640/1/4, astfel încât supralărgirea drumului de exploatare să se poată realiza pe un teren privat, cu acceptul proprietarului.

Intersecția existentă a De 1640/1/4 cu DJ 709B va fi modificată în concordanță cu lățimea nou propusă a drumului de exploatare (6,00 m), cu raze de racord de min. 9,00 m.

Podetul peste Cn 1634, care face legătura între De 1640/1/4 și De 1635, de lățime 6,00 m, se va menține și moderniza.

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 $R = 9,00$ m;
- amenajarea drumului de incintă în zona accesului va avea lățimea de 7,00 m și structura rutieră cu beton rutier; drumul de incintă propriu-zis va avea lățimea 6,00m;
- în interiorul incintei se vor amenaja 2 grupuri de parcaje, cu un total de 25+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;

- amenajare acces carosabil în incintă din De 1635;
- supralărgire De 1640/1/4 cu cca. 2,00 m și modernizare drum exploatare – drum piatră spartă;
- amenajare intersecție De 1640/1/4 cu DJ 709B;
- 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 va amenaja un drum de incintă, precum și platforme distincte pentru parcare autoturismelor. Structura rutieră prevăzută va fi rigidă din beton rutier și 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 înșămânțarea cu gazon.

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

Se propune amplasarea unor construcții cu **funcțiunea dominantă servicii** – centru formare profesională și **zonă depozitare cu procesare**. **Funcțiunile complementare** acestora sunt: birouri administrative, sală evenimente, sală sport pentru îndrumare profesională, platforme carosabile/parcaje și drumuri, amenajări tehnico-edilitare, teren pregătire sportivă, zone verzi, comerț pentru zona depozitare. **Funcțiunea admisă** zonei este **sport și agrement**.

Asociația "Terra Nobillis" va pune la dispoziția celor interesați servicii constând în organizarea cursurilor de formare profesională pentru adulți în diverse domenii, în special pe latura sportivă.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) construcții noi:
 - clădire P+2 servicii cu spațiile specifice de educație profesională și birouri administrative
 - clădire P+mezanin teren sportiv pentru cursuri formare instructori sportivi
 - clădire P+mezanin organizare evenimente
 - hală P+2E (parțial) pentru depozitare și procesare legume-fructe, cu vânzare
- b) dotări tehnico-edilitare (puț forat, stație pompe, bazin vidanjabil, etc.),
- c) sistematizarea verticală a terenului,
- d) drumuri și platforme de incintă, parcaje, supralărgire De 1640/1/4 pe teren privat și acces carosabil racordat la DJ 709B
- e) alei pietonale,
- f) împrejmuire teren,
- g) amenajare zone verzi.

Zona studiată are suprafața de **30.000 mp**. Intervențiile din afara incintei se referă la:

- racord carosabil la De 1635
- supralărgire pe teren privat (CF 338263 Arad) a De 1640/1/4, cu cca. 2,00 m (lățime existentă 4,00 m)
- amenajare intersecție De 1640/1/4 cu lățimea 6,00 m rezultat, cu DJ 709B
- extindere și racord la rețele edilitare apă potabilă, energie electrică și gaze naturale din zona DJ 709B până la incinta reglementată

Zona propusă spre reglementare are suprafața de **12.300 mp**. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la schimbarea destinației existente din teren arabil în zonă cu funcțiune servicii și depozitare.

Datorită funcțiunilor propuse, având reglementări specifice, **zonificarea propusă** cuprinde **2 subzone** destinate unor funcțiuni distincte, respectiv:

Z1 (7.520 mp)

Ocupă zona frontului la De 1635, pe o adâncime de 112,80 m. Este o zonă destinată **serviciilor - centru suport pentru consultanță în afaceri și îndrumare profesională**, cu regim de înălțime P+mezanin/P+2.

Accesul carosabil la această subzonă va fi asigurat dinspre De 1635, prin racord al drumului de incintă la acesta.

A. Construcții P+mezanin servicii formare profesională

Sc = max. 3.000 mp

Sd = max. 4.500 mp

Clădirile propuse vor fi amenajate în vederea desfășurării serviciilor de formare profesională, cu spațiile specifice. Aceasta va fi realizată având o structură de rezistență metalică, beton armat sau lemn stratificat, cu închideri exterioare cu panouri tip sandwich.

B. Construcție P+2 birouri administrative

Sc = max. 400 mp

Sd = max. 1.200 mp

Clădirea propusă va fi amenajată pentru zona administrativă a activităților propuse în incintă. Aceasta va avea o structură de rezistență metalică sau din beton armat, cu închideri exterioare cu panouri tip sandwich sau zidărie.

În cadrul perimetrului maxim de construibilitate pot fi amenajate terenuri de sport cu posibilitatea acoperirii lor cu structuri ușoare pe timp de iarnă, pentru desfășurarea activităților de îndrumare profesională în domeniul sportiv.

În jurul construcțiilor propuse se vor realiza alei pietonale. În incintă vor fi amenajate drumuri și platforme de parcare autovehicule clienți și angajați (35 locuri). Zona liberă din jurul clădirilor, având o pondere de minim 30,00 % (asimilată funcțiunii agrement și sport) din suprafața subzonei, va fi amenajată ca zonă verde.

Z2 (4.780 mp)

Ocupă zona nordică a incintei studiate. Accesul carosabil la această subzonă va fi asigurat prin prelungirea drumului de incintă propus în subzona Z1.

Construcții propuse:

A. Hală depozitare cu procesare și birouri administrative P+2E parțial

Sc = 1.500 mp

Sd = 3.000 mp

Construcția propusă va avea ca funcțiune principală depozitarea de produse alimentare cu procesarea lor – sortare și ambalare. Aceasta va fi realizată având o structură de rezistență metalică sau beton armat, cu închideri exterioare cu panouri tip sandwich sau zidărie BCA. În jurul clădirilor vor fi amenajate la sol un număr de 24 parcaje auto, 15 dintre acestea fiind destinate zonei de depozitare (câte un loc parcare/ 100 mp arie desfășurată destinată depozitării), iar 9 dintre ele sunt amenajate pentru angajații din zona administrativă sau clienți.

Suprafața liberă rămasă, având o pondere de min. 28,03 % din suprafața subzonei, va fi amenajată ca zonă verde.

BILANȚ TERITORIAL ZONA STUDIATĂ 30.000 mp

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Carosabile DJ 709	380	1,27	380	1,27
02.	Carosabile drumuri de exploatare	1.770	5,90	2.670	8,90
03.	Canale de desecare	1.730	5,76	1.730	5,76
04.	Zonă depozitare și procesare, comerț	360	1,20	2.560	8,53
05.	Zonă servicii și sport – centru formare profesională și zonă administrativă	-	-	4.200	14,00

06.	Zonă pietonală	-	-	800	2,67
07.	Drumuri incintă, carosabile, parcaje	-	-	1.200	4,00
08.	Zonă tehnico-edilitară	-	-	300	1,00
09.	Zone verzi amenajate	380	1,27	3.850	12,83
10.	Teren arabil în extravilan	25.380	84,60	12.310	41,03
TOTAL GENERAL		30.000	100	30.000	100

BILANȚ TERITORIAL INCINTĂ CU PROPUNERI 12.300 mp

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Teren arabil în extravilan	12.300	100,00	-	-
02.	Zonă servicii și sport – centru formare profesională și zonă administrativă	-	-	4.200	34,15
03.	Zonă depozitare și procesare, comerț	-	-	2.200	17,89
04.	Alei pietonale	-	-	800	6,50
05.	Drumuri incintă, carosabile, parcaje	-	-	1.200	9,75
06.	Zonă tehnico-edilitară	-	-	300	2,44
07.	Zone verzi amenajate - Subzona Z1 (servicii asimilate sportului) 2.260 mp (30% din Z1) - Subzona Z2 (depozitare) 1.340 mp (28,03% din Z2)	-	-	3.600	29,27
TOTAL GENERAL		12.300	100	12.300	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	1,20

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. 338233 Arad (Nr. cad 338233)	

3.5.1. Sistemizarea verticală

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între 106,70 NMN (nord) și 108,00 NMN (sud). Cota ± 0,00 este prevăzută la +108,00 NMN, iar CTS la +107,90 NMN.

3.5.2. Criterii compoziționale și funcționale

Sunt popuse construcții rectangulare, dispuse în partea mediană a subzonelor aferente lor, paralele cu laturile lungi ale parcelei, înspre limita vestică a acesteia.

3.5.3. Regimul de aliniere

Limita de proprietate la frontul stradal se va considera limita sudică, înspre De 1635 (drum de acces la incintă).

Aliniamente minime obligatorii ale perimetrului constructibil (conform planșă Reglementări Urbanistice Zonificare 02 A) – include construcții P+mezanin și P+2 propuse și parțial amenajări alei pietonale, platforme carosabile și parcaje, nu include construcții tehnico-edilitare – față de limitele de proprietate:

- sud (spre De 1635): minim 27,00 m față de limita de proprietate
- vest: minim 6,00 m față de limita de proprietate, dar nu mai puțin de H/2
- est: minim 10,00 m față de limita de proprietate
- nord-est: minim 6,00 m față de limita de proprietate, dar nu mai puțin de H/2

Construcțiile tehnico-edilitare vor fi amplasate la min. 2,50 m față de limita canalului de desecare Cn 1634, în afara zonei de protecție și la minim 2,00 m față de limitele de proprietate.

3.5.4. Regimul de înălțime

Regimul de înălțime maxim propus pentru construcții este:

- construcții servicii (subzona Z1): P+mezanin, cu înălțimea de max. 12,00 m la cornișă și max. 18,00 m la coamă față de cota ± 0,00
- construcții administrative (subzona Z1): P+2E, cu înălțimea de max. 12,00 m la cornișă și max. 16,00 m la coamă față de cota ± 0,00
- construcții depozitare (subzona Z2): P+2Eparțial, cu înălțimea de max. 12,00 m la cornișă și max. 16,00 m la coamă față de cota ± 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. 60,00 %
- C.U.T. 1,20

3.5.6. Plantații

Se vor amenaja spații verzi înierbate, sau cu plantații de arbori de înălțime mică / medie pentru umbrire, într-un procent mediu de 29,10% avându-se în vedere prevederile HGR 525/1996 actualizată.

- subzona Z1 pentru funcțiunea asimilată serviciilor, sport și agrement – zone verzi min. 30,00%
- subzona Z2 pentru funcțiunea depozitare – zone verzi min. 28,03%.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. Alimentarea cu apă potabilă

Alimentarea cu apă se va realiza de la rețeaua publică existentă de-a lungul DJ 709B, prin extinderea acesteia de-a lungul De 1640/1/4, pe terenul înscris în CF 338263 Arad, cu acordul proprietarului acestuia.

Rețeaua de apă propusă se va realiza din țevă de polietilenă de înaltă densitate (PEID PE100, SDR17, Pn10bar) și se va monta îngropat la o adâncime de 1,2 m sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

Pe zona verde a spațiului public se va monta un camin de apometru complet echipat.

Cerința de apă rece potabilă necesară zonei studiate pentru consumul igienico-sanitar este:

$$Q_{s\text{ zi med}} = 8,293 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{s\text{ zi max}} = 10,781 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{s\text{ o max}} = 1,258 \text{ mc/h}$$

Debitul simultan necesar pentru consum menajer este:

$$Q_c = 3,81 \text{ l/s}$$

3.6.1.1. Necesarul de apă pentru stingerea incendiilor

Debite necesare pentru instalațiile de stingere conform P118-2/2013:

$$\rightarrow \text{hidranți interiori: } Q_{hi} = 6,3 \text{ l/s}$$

$$\rightarrow \text{hidranți exteriori: } Q_{he} = 20 \text{ l/s}$$

Rezerva de apă pentru incendiu pentru instalațiile automate de stingere

Timpul teoretic de funcționare a instalațiilor automate de stingere, conform P118-2/2013 este:

- $T_{hi} = 60$ min – pentru hidranți interiori
- $T_{he} = 180$ min – pentru hidranți exteriori

Rezerva de apă necesară pentru funcționarea instalațiilor de stins incendiu pe timpul teoretic de stingere este:

- $V_{hi} = Q_{hi} \times T_{hi} = 6,3 \times 60 \times 60 = 22\ 680$ litri = 22,68 mc
- $V_{he} = Q_{he} \times T_{he} = 20 \times 180 \times 60 = 216\ 000$ litri = 216 mc
- $V_r = V_{hi} + V_{he} = 238\ 680$ litri = 238,68 mc

Debitul necesar refacerii rezervei de incendiu în termen de 24 ore:

$$Q_i = 238\ 680 / (24 \times 3600) = 2,76 \text{ l/s}$$

Debitul total simultan necesar la bransamentul de apă rece (rețea de apă) este: $Q_{TOT} = Q_c + Q_i = 6,57 \text{ l/s}$.

Alimentarea cu apă a rezervorului pentru stingerea incendiilor se face de la caminul de apometru, respectiv de la rețeaua de apă rece propusă în incintă.

Alimentarea cu apă a hidranților exteriori se realizează de la rezervorul de acumulare, prin intermediul unei stații de pompare alcătuită dintr-un grup de pompare cu 2 pompe (1A+1R). Rețeaua exterioară (inelară) de alimentare a hidranților exteriori este din țevă de polietilenă de înaltă densitate PEID. Din această rețea se va alimenta fiecare hidrant exterior cu țevă din PEID.

Instalația de stins incendiu cu hidranți exteriori se compune dintr-o rețea inelară de conducte și 4 hidranți exteriori de incendiu propusi, amplasați astfel încât fiecare punct al clădirii să fie stropit de un debit minim simultan de 20 l/s.

Hidranții exteriori propuși sunt de tip suprateran DN100, PN10.

Instalații de înmagazinare și pompare apă pentru incendiu:

Rezervorul de înmagazinare propus este amplasat conform planului de situație, având un volum util de 240 mc. Rezervorul este echipat cu robinete de închidere cu plutitori, robinet de golire, preaplin.

Pentru umplerea, controlul și semnalizarea nivelului de apă din rezervor s-au prevăzut robinete cu plutitor, grup de menținere a presiunii etc.

Rezervorul de incendiu propus este de tip suprateran.

Grupul de pompare pentru instalația de hidranți exteriori se compune din:

- 1 pompă activă, având $Q=20$ l/s; $H=55$ mCA, $P=5.5$ kW
- 1 pompă de rezervă, având $Q=20$ l/s; $H=55$ mCA, $P=5.5$ kW
- 1 pompă pilot, cu recipient de hidrofor.

Alimentarea electrică a grupului de pompare se face direct din rețeaua furnizorului, excepție pompa de rezervă, care este dublu alimentată, rețea - generator de curent.

Comanda pompei de incendiu este dată de automatizarea din stația de pompare, automatizare care funcționează astfel:

- În cazul unui incendiu, prin acționarea unui hidrant presiunea scade, pompa de menținere a presiunii nu mai poate face față și intră automat în funcțiune pompa de hidranți exteriori.
- Pompa de incendiu se pornește manual.

Oprirea pompei se poate face automat doar în cazul senzorului de „lipsa apă” sau manual la terminarea incendiului, dar numai din interiorul stației de pompare pentru stingere.

3.6.3. Canalizare menajeră

Apele uzate fecaloid – menajere de la clădirile din subzona Z1 sunt canalizate și deversate într-un bazin vidanjabil propus (BV1) cu un volum util de 50 mc.

Apele uzate fecaloid – menajere de la clădirea din subzona Z2 sunt canalizate și deversate într-un bazin vidanjabil propus (BV2) cu un volum util de 12 mc.

Bazinele pentru ape uzate fecaloid-menajere se vor vidanța de un operator specializat, ASA Servicii Ecologice. Apele uzate menajere, respectă prevederile normativului NTPA 002/2002 din HG 188/2002 modificată și completată prin HG 352/2005.

Apele uzate menajere provenite de la corpurile de clădire propuse în subzonele Z1 și Z2 vor fi colectate printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4 și se vor deversa gravitațional în cele două bazine vidanjabile (BV1 și BV2) propuse pe amplasament.

Conductele de canalizare se vor monta îngropat sub limita de îngheț, iar la toate eventualele intersecții cu alte rețele de utilități, gazul va fi poziționat deasupra.

Debitele totale de ape uzate menajer evacuate de la zona studiată sunt:

Q_s zi med = 8,293 mc/zi

Q_s zi max = 10,781 mc/zi

Q_s o max = 1,258 mc/h

3.6.4. Canalizare pluvială

Apele pluviale provenite de pe acoperișul clădirilor propuse sunt considerate ape convențional curate și se vor colecta printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4.

Acestea se vor deversa gravitațional în canalul de desecare Cn 1634 existent la limita estică a incintei.

Apele pluviale provenite de pe platformele carosabile și drumurile din incintă propuse sunt considerate ape potențial infestate cu hidrocarburi și se vor colecta printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4.

Preluarea apelor pluviale de pe platforme se va realiza prin guri de scurgere (gaigăre) cu grătare carosabile clasa D400.

Acestea se vor deversa gravitațional în canalul de desecare Cn 1634 existent la limita estică a incintei.

Înainte de a fi deversate în canalul de desecare, apele pluviale provenite de pe platformele carosabile și drumurile din incinta vor fi trecute prin două separatoare de hidrocarburi și produse petroliere (SH1 și SH2) având debitul nominal de 10 l/s fiecare.

Apele pluviale deversate în canalul de desecare Cn 1634 vor fi conform NTPA 001/2002.

Conductele de canalizare se vor monta îngropat sub limita de îngheț, la adâncimi cuprinse între 70cm și 300cm 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

În zonă există rețele de transport gaze naturale, și anume de-a lungul DJ 709B, administrată de Gaz Vest S.A. Aceasta va fi extinsă până la incinta reglementată de-a lungul De 1640/1/4, pe terenul înscris în CF 338263 Arad, cu acordul proprietarului acestuia.

Energia termică necesară încălzirii spațiilor propuse va proveni de la centrale termice cu funcționare pe combustibil gazos.

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

Energia electrică necesară activităților propuse va fi furnizată de la linia electrică de medie tensiune LEA 20 kV din zona DJ 709B, prin intermediul unui post de transformare în anvelopă 20 kV/0,4 kV și prin montajul îngropat al cablului electric de-a lungul De 1640/1/4, pe terenul înscris în CF 338263 Arad, cu acordul proprietarului acestuia.

Pentru noul obiectiv se estimează un necesar de putere electrică simultan absorbită de cca. 80 kW.

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, stație pompe, 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

Clădirile propuse vor avea amenajată o zonă pentru depozitarea deșeurilor în vederea transportării lor la rampa de gunoi ecologică a Mun. Arad. Se va asigura accesul autovehiculelor de transport la 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 35 locuri parcare autoturisme angajați/clienti în subzona Z1, respectiv 24 locuri în subzona Z2, conform cu specificul activității desfășurate și prevederilor HG 525/1996.

Astfel, va fi prevăzut câte un loc de parcare pentru 10 angajați, plus un spor de 50% pentru clienți în subzona Z1, respectiv un loc de parcare la 100 mp arie desfășurată destinată depozitării plus un loc parcare la 10 angajați.

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 - menajeră, PSI - sunt colectate în sisteme înelare și deversate în bazine vidanjabile etanșe;
- 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 sunt racordați la sistemul orășenesc 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 – drumul DJ 709B – 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 bazinele vidanjabile propuse.

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 deșeurii 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 29,10 %.

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, astfel că zona nu este reglementată prin PUG aprobat. Propunerile prezentului PUG completează prevederile PUG Arad, deoarece va fi continuată extinderea și dezvoltarea economică a zonei de-a lungul DJ 709B, într-o zonă în care există deja diverse activități economice.

Rețelele edilitare din zonă oferă posibilitatea racordării noilor consumatori (apă potabilă, energie electrică și gaze naturale), completate cu soluții locale (bazine vidanjabile) pentru colectarea apelor uzate

menajer, fapt care creează condițiile reducerii sau diminuării la minim a poluării zonei.

Prin PUZ se propune schimbarea destinației terenului care face obiectul investiției propuse, din teren arabil în extravilan în zonă cu funcțiune **servicii** – centru suport pentru consultanță în afaceri și îndrumare profesională și **zonă depozitare cu procesare**. **Funcțiunile complementare** acestora sunt: birouri administrative, sală evenimente, sală sport pentru îndrumare profesională, agrement, platforme carosabile/parcaje și drumuri, amenajări tehnico-edilitare, teren pregătire sportivă, zone verzi, comerț pentru zona depozitare.

3.8. Soluții propuse pentru eliminarea sau diminuarea disfuncționalităților

În ceea ce privește absența utilităților publice canalizare menajeră și pluvială, au fost propuse prin proiect soluții locale care să asigure eliminarea posibilității poluării în zonă: bazin vidanjabil, respectiv separator de hidrocarburi pentru apele pluviale care vor fi deversate ca ape convențional curate în Cn 1634.

Racordul la utilitățile existente de-a lungul DJ 709B (apă potabilă, energie electrică și gaze naturale) se va realiza prin execuția în montaj îngropat a rețelelor extinse pe parcela înscrisă în CF 338263 Arad, cu acordul proprietarului acesteia (cca. 350 m lungime).

Drumul de exploatare existent (De 1640/1/4), de lățime medie 4,00 m, va fi supralărgit cu 2,00 m înspre sud, pe parcela înscrisă în CF 338263 Arad, cu acordul proprietarului acesteia, astfel încât prospectul drumului să asigure câte o bandă de circulație pe sens.

Se va înscrie ca sarcină în Extrasul CF nr. 338263 Arad dreptul de servitute asupra imobilului care trebuie traversat în vederea asigurării accesului carosabil la incinta reglementată și a dotării cu utilități.

3.9. Obiective de utilitate publică

Zona studiată adăpostește dotări de interes public:

- Drumul județean DJ 709B, de interes județean
- De 1640/1/4 și De 1635, de interes local
- Canalul de desecare Cn 1641 și 1634, de interes local
- LEA 20 kV, de interes local.

Se propun intervenții la dotările de interes public existente, și anume:

- supralărgire De 1640/1/4 de la 4,00 m la 6,00 m
- racord carosabil la DJ 709B a drumului De 1640/1/4 la prospectul nou propus
- canalizare pluvială spre Cn 1634

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 județean (DJ 709B) și interes local (De 1640/1/4 și De 1635), terenuri proprietate privată a statului de interes local (Cn 1641 și 1634) 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.

În partea sudică a incintei reglementate se propune interdicție de construire pe o lățime de 3,00 m de la limita de proprietate, care să permită dezvoltarea ulterioară a zonei, prin supralărgirea (spre nord a) drumului de exploatare De 1635, care să asigure accesul la parcelele existente la vest de incinta studiată (drumul de exploatare se poate extinde exclusiv spre nord, la sud fiind delimitat de Cn 1641).

Amenajarea accesului carosabil dinspre DJ 709B și racordul la rețelele de alimentare cu apă potabilă, energie electrică și gaze naturale 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 DJ 709B. Racordul la rețelele edilitare de alimentare cu apă potabilă și gaze naturale se va executa pe domeniul public, iar racordul la rețeaua de alimentare cu energie electrică (LEA 20 kV) se va executa pe domeniul privat (CF 338263 Arad). Extinderea acestor rețele până la incinta reglementată se va realiza pe domeniul privat - CF 338263 Arad. Se va

înscrie în CF 338263 Arad dreptul de servitute în favoarea CF 338233 Arad pentru traversare cu utilități și supralărgire drum de acces. 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 PUZ preiau caracteristicile PUG aprobat, propunând funcțiunea dominantă **servicii** și funcțiuni admise sport și agrement.

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

- realizarea racordului la DJ 709B, rețele edilitare;
- funcțiune servicii, cu funcțiuni complementare birouri administrative și funcțiuni admise sport și agrement
- funcțiune depozitare cu procesare, cu funcțiuni complementare birouri administrative și funcțiuni admise comerț.

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 premise în acest sens. Realizarea zonei servicii este oportună și necesară pentru asigurarea formării profesionale continue în diverse categorii de activitate, cu impact ulterior în dezvoltarea economică a municipiului și a localităților din jur. Realizarea zonei de depozitare, împreună cu zona servicii creează premisele dezvoltării ulterioare a activităților economice pe terenurile adiacente De 1640/1/4, prin supralărgirea drumului de exploatare care asigură accesul carosabil la aceste terenuri, precum și prin extinderea rețelelor edilitare din zonă.

Prin domeniile abordate în programele de formare, centrul va contribui la îmbunătățirea condițiilor de viață pentru cetățenii Mun. Arad și comunitățile limitrofe, prin accesul la formare profesională în domenii relevante unui stil de viață sănătos și dezvoltării durabile, dar și prin efectele asupra comunității și asupra mediului de viață ca urmare a aplicării de către cursanți a conceptelor și deprinderilor însușite în cadrul orelor de curs și de lucrări practice.

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 DJ 709B și a asigurării utilităților

Întocmit:

Urbanism: arh. Dorian BALOGH RUR-DE

Instalații sanitare exterioare: ing. Petre TĂTARU

Instalații electrice exterioare: ing. Florin ȘANDRU

Instalații exterioare gaze naturale: ing. Francisc BEGOV

Drumuri: ing. Alexandru FRUJA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM UTR nr. 1 AFERENT "ZONĂ SERVICII ȘI RECREERE - CENTRU FORMARE PROFESIONALĂ / SPORT ȘI ZONĂ DEPOZITARE ȘI PROCESARE"

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.

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 servicii și zonă depozitare – în concordanță cu funcțiunile admise zonei.

Zona studiată are suprafața de **30.000 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la:

- racord carosabil la De 1635
- supralărgire pe teren privat (CF 338263 Arad) a De 1640/1/4, cu cca. 2,00 m (lățime existentă 4,00 m)
- amenajare intersecție cu DJ 709B a De 1640/1/4 cu lățimea 6,00 m rezultată
- extindere și racord la rețele edilitare apă potabilă, energie electrică și gaze naturale din zona DJ 709B până la incinta reglementată.

Incinta studiată are suprafața de **12.300 mp** conform Extras CF nr. 338233 Arad. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la schimbarea destinației existente pentru incinta studiată, din teren arabil în extravilan în zonă cu funcțiune servicii – centru de formare profesională în diverse domenii de activitate (agricultură, sport, organizator evenimente, cursuri IT, etc.) și zonă depozitare.

Funcțiunea principală solicitată de investitor este **zonă servicii** cu spații adecvate domeniilor de educare profesională și **zonă depozitare**. Incinta va fi împărțită în 2 subzone, aferente funcțiunilor principale enumerate mai sus.

Funcțiunile complementare zonei servicii sunt: birouri administrative, zonă amenajări sportive, sală sport pentru îndrumare profesională, sală evenimente, platforme carosabile și drumuri, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi.

Funcțiunile complementare zonei depozitare sunt: birouri administrative, procesare (spălare și ambalare legume/fructe), comerț, platforme carosabile și drumuri, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi.

Astfel, prin PUZ se propune schimbarea destinației terenului care face obiectul investiției propuse, din teren arabil în extravilan în zonă cu funcțiune servicii și depozitare în intravilan.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

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

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

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. 537/19.03.2018**, eliberat de Primăria Mun. Arad.

Se vor respecta condițiile prevăzute în **Avizul Companiei de Apă Arad nr. 12562/04.09.2018**:

- la amenajarea accesului carosabil, conducta de apă potabilă existentă se va proteja cu tub de protecționdin oțel, conform normativelor în vigoare.

Se vor respecta condițiile prevăzute în **Avizul E-Distribuție Banat nr. 224631508/10.07.2018**:

- se va respecta culuarul de trecere, funcționare pentru LEA 20 kV minimum 12 m față de ax LEA, conform NTE 003/04/00
- terenul pe care se află instalațiile electrice de distribuție rămâne în proprietatea statului, în conf. cu Legea nr. 123/2012
- 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 de siguranță considerată pe orizontală, la apropiere, între conductorul extrem la deviație maximă a LEA 20 kV existentă și cel mai apropiat element al clădirilor propuse, fără să constituie traversare, va fi 3 m, conform NTE 003/04/00
- distanța minimă pe verticală, între conductorul inferior al LEA 20 kV existentă la săgeată maximă și partea superioară a împrejmuirii va fi de 3 m, conform NTE 003/04/00
- distanța măsurată pe verticală între conductorul inferior al LEA 20 kV existentă la săgeată maximă și partea carosabilă să se mențină la min. 7 m, respectiv 6 m, conform NTE 003/04/00
- se va evita construirea de parcuri auto sub LEA 20 kV, conform NTE 003/04/00
- distanța pe orizontală măsurată între axul drumului și marginea celui mai apropiat stâlp al LEA 20 kV în dreptul traversărilor, să se menținăla minim 4 m (NTE 003/04/00), cu condiția interzicerii înnădirilor conductorilor în deschiderea de traversare, conform NTE 003/04/00
- distanța măsurată pe orizontală de la limita amprizei drumului (paralelism) până la axul LEA 20 kV (fără măsură de siguranță și protecție) să fie egală cu înălțimea celui mai înalt stâlp din zona de apropiere, plus 3 m, conf. NTE 003/04/00
- distanța de apropiere măsurată pe orizontală între limita amprizei drumului și conductorul extrem al LEA 20 kV (asigurate măsuri de protecție mărită) la deviație maximă va fi menținută la min. 1 m, conf. NTE 003/04/00

Se vor respecta condițiile prevăzute în **Decizia Etapei de Încadrare APM Arad nr. 15969/01.10.2018**:

- se va respecta procentul de spațiu verde prevăzut în plan, iar în acest sens se vor prevedea spații destinate acestui scop (spații verzi și plantate, respectiv aliniamente) în incintă în suprafață de 3.600 mp (29,10 % din suprafața totală a incintei).

Se vor respecta condițiile prevăzute în **Avizul de principiu nr. 207.351/03.09.2018 al I.P.J. Arad – Serviciul Circulație**:

- înainte de începerea lucrărilor, constructorul va solicita aviz pentru semnalizarea rutieră temporară

- zona afectată drumului public va fi adusă la starea inițială

Se vor respecta condițiile prevăzute în **Acordul prealabil al C.J. Arad – serviciul Administrare Drumuri și Poduri nr. 14.185/29.08.2018:**

- racordarea drumului de exploatare De 1640/1/4 la drumul județean DJ 709B la km 5+560 stânga se va face prin amenajarea unei intersecții în "T" între un drum principal cu 2 benzi de circulație și un drum secundar cu 2 benzi circulație, conform prevederilor din Normativ AND 600/2010 privind amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice, publicat în Buletinul Tehnic Rutier anul VI, nr. 4/2010
- în vederea modernizării De 1640/1/4 se va asigura racordarea liniei roșii cu marginea îmbrăcăminții asfaltice a drumului județean, cu respectarea prevederilor STAS 863-85 și a Ordinului MT nr. 1.835/22.12.2017
- se va asigura continuitatea scurgerii apelor în zona de racordare, asigurând panta de scurgere a apelor pluviale
- lucrările edilitare subterane se vor amplasa în afara zonei de siguranță a drumului public sau în galerii vizitabile
- se vor planta indicatoare rutiere noi pentru reglementarea circulației în intersecție, conform SR 1848-1/2011.

Se va respecta **Avizul de Gospodărire a Apelor nr. 82/12.09.2018:**

- beneficiarul va obține de la proprietarul canalului de desecare acceptul pentru deversarea apelor uzate preepurate de pe amplasament

Se va respecta **Avizul de principiu al Autorității Aeronautice Civile Române nr. 21876/1192/26.09.2018:**

- respectarea amplasamentelor și a datelor precizate în documentația transmisă spre avizare
- respectarea înălțimii maxime a obiectelor de 18 m, respectiv cota absolută maximă de 126 m NMN (108 m NMN + 18 m Hmax construcții)

Se vor respecta prevederile **Avizului nr. 222/U/09.07.2018 al Direcției Județene pentru Cultură Arad:**

- în cazul în care în timpul lucrărilor de excavare și decapare sol vegetal apar puncte cu vestigii arheologice, beneficiarul va opri lucrările și va anunța DJC Arad și Primăria mun. Arad asupra descoperirilor, în condițiile art. 4, alin. 3 din Legea nr. 462/2003.

Se vor respecta condițiile prevăzute în **Avizul MApN nr. DT-4738/06.07.2018:**

- neafectarea sub nici o formă a activităților militare, terenurilor, construcțiilor sau instalațiilor de orice fel aflate în administrarea MApN.

Se vor respecta condițiile prevăzute în **Avizul MADR nr. 151/06.09.2018:**

- 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 piatră, moloz, nisip, prefabricate, construcții metalice, reziduuri, resturi menajere, guoaie și altele asemenea
- 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 prevederile **Avizului nr. 100/04.07.2018 al A.N.I.F. Arad:**

- apele pluviale colectate de pe acoperișul clădirilor propuse sunt considerate ape convențional curate și vor fi dirijate spre canalul de desecare Cn 1634 existent la limita estică a incintei. Apele provenite de pe platformele carosabile vor fi conform NTPA 001/2002, colectate și evacuate în Cn 1634 după trecerea lor printr-un separator de hidrocarburi
- 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

- lucrările de îmbunătățiri funciare aflate în zonă, afectate accidental în timpul execuției lucrărilor, vor fi aduse la parametrii de funcționare de către beneficiarul avizului
- nu se vor executa construcții pe 2,50 m față de partea superioară a taluzului canalelor de desecare din zonă în perioada în care se va executa lucrarea
- se va permite accesul personalului și a utilajelor specifice pentru întreținerea și repararea lucrărilor de îmbunătățiri funciare din zonă aflate 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.

Limita de proprietate la frontul stradal se va considera limita sudică, înspre De 1635 (drum de acces la incintă). Datorită lățimii de 4 m a De 1635, pentru crearea premiselor unor dezvoltări ulterioare ale zonei, se va păstra o fâșie de lățime 3,00 m la limita sudică de proprietate, în vederea unei viitoare lățiri a drumului de exploatare existent. În acest sens, împrejmuirea la frontul stradal va fi amplasată la 5,00 m față de limita sudică de proprietate.

Aliniamente minime obligatorii ale perimetrului constructibil (conform planșă Reglementări Urbanistice Zonificare 02 A) – include construcții P+mezanin și P+2 propuse și parțial amenajări alei pietonale, platforme carosabile și parcaje, nu include construcții tehnico-edilitare – față de limitele de proprietate:

- sud (spre De 1635): minim 27,00 m față de limita de proprietate
- vest: minim 6,00 m față de limita de proprietate, dar nu mai puțin de H/2
- est: minim 10,00 m față de limita de proprietate
- nord-est: minim 6,00 m față de limita de proprietate, dar nu mai puțin de H/2

Construcțiile tehnico-edilitare vor fi amplasate la min. 2,50 m față de limita canalului de desecare Cn 1634, în afara zonei de protecție și la minim 2,00 m față de limitele de proprietate.

3.1. Orientarea față de punctele cardinale:

Amplasarea birourilor administrative necesare funcționării zonei 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.

Deservirea rutieră a obiectivului proiectat urmează a se asigura dinspre DJ 709B stânga, prin modernizarea intersecției existente a De 1640/1/4 cu acesta.

Pentru amenajarea De 1640/1/4 astfel încât să corespundă traficului propus la incintă, este necesară supralărgirea acestuia de la 4,00 m (existent) la min. 6,00 m. În acest scop, persoana fizică Stana Iulian a achiziționat terenul agricol înscris în CF 338263 Arad, amplasat la sud de De 1640/1/4, astfel încât supralărgirea drumului de exploatare să se poată realiza pe un teren privat, cu acceptul proprietarului.

Intersecția existentă a De 1640/1/4 cu DJ 709B va fi modificată în concordanță cu lățimea nou propusă a drumului de exploatare (6,00 m), cu raze de racord de min. 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 la incintă cu lățimea de 6,00 m și realizarea unei structuri rutiere din piatră spartă, cu excepția zonei de racord la DJ 709B, care va avea îmbrăcăminte asfaltică;

- dirijarea circulației și reglementarea priorității pentru circulația de pe DJ 709B s-a prevăzut prin realizarea de marcaje orizontale și prin amplasarea de indicatoare de circulație conform SR 1848-1 din dec. 2011, asigurând prioritate pentru traficul de pe drumul public;
- podețul peste Cn 1634, care face legătura între De 1640/1/4 și De 1635, de lățime 6,00 m, se va menține și moderniza
- în interiorul incintei se va amenaja carosabilul de incintă de lățime 6,00 m și platforme de parcare autoturisme în subzona servicii (Z1), respectiv platforme carosabile/depozitare și parcaje în subzona depozitare (Z2).

- **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 se va considera limita sudică, înspre De 1635 (drum de acces la incintă). Datorită lățimii de 4 m a De 1635, pentru crearea premiselor unor dezvoltări ulterioare ale zonei, se va păstra o fâșie de lățime 3,00 m la limita sudică de proprietate, în vederea unei viitoare lățiri a drumului de exploatare existent. În acest sens, împrejmuirea la frontul stradal va fi amplasată la 5,00 m față de limita sudică de proprietate.

Clădirile propuse vor fi amplasate la min. 27,00 m față de aliniamentul stradal.

3.8. Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

- pe latura vestică, retragerea minimă obligatorie față de limitele de proprietate este de min. 6,00 m, dar nu mai puțin de H/2
- pe latura estică a parcelei, construcțiile propuse vor fi amplasate la min. 10,00 m
- pe latura nord-estică, construcțiile propuse vor fi amplasate la min. 6,00 m față de limita de proprietate
- nu se vor amplasa construcții pe zona de protecție a Cn 1634, de lățime 2,50 m

- nu se vor amplasa construcții pe o fâșie de lățime 3,00 m propusă la fronțul stradal, pentru a se putea permite lățirea la 7,00 m a De 1635, în vederea unor dezvoltări ulterioare ale zonei;
- construcțiile tehnico-edilitare (post trafo, puț forat, bazine vidanjabile, stație pompe incendiu, rezervă incendiu, etc.) vor fi amplasate la min. 2,00 m față de limitele de proprietate
- 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 avizatori

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 înscrie ca sarcină în Extrasul CF nr. 337433 Arad dreptul de servitute asupra imobilului care trebuie traversat în vederea asigurării accesului carosabil la incinta reglementată, înscrisă în CF 337432 Arad și a dotării cu utilități.

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. 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.

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

Este permisă parcelarea ulterioară a terenului, ținând cont de funcțiunile distincte propuse pe subzone.

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

- front la stradă de minim 12 m;
- suprafața minimă a parcelelor destinate drumurilor este de 500 mp pentru drumuri
- suprafața minimă a parcelelor destinată funcțiunilor propuse este de 1.000 mp
- adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Pentru a fi construibile, terenurile parcelate trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- asigurarea accesului la drumul public (direct sau prin servitute);
- asigurarea echipării tehnico - edilitare necesare;
- forme și dimensiuni adecvate.

Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime maxim propus este:

- **construcții servicii** (subzona Z1): **P+mezanin**, cu înălțimea de max. 12,00 m la cornișă și max. 18,00 m la coamă față de cota $\pm 0,00$
- **construcții administrative** (subzona Z1): **P+2E**, cu înălțimea de max. 12,00 m la cornișă și max. 16,00 m la coamă față de cota $\pm 0,00$
- **construcții depozitare** (subzona Z2): **P+2Eparțial**, cu înălțimea de max. 12,00 m la cornișă și max. 16,00 m la coamă 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 **60%** din suprafața totală a terenului.

Coefficientul de utilizare a terenului este de maxim **1,20**.

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.

În **subzona Z1** (servicii), va fi prevăzut câte un loc de parcare pentru 5 angajați, plus un spor de 50% pentru clienți.

Vor fi necesare un minim de 30 locuri parcaje autoturisme mici (angajați/clienti).

În **subzona Z2** (depozitare), va fi prevăzut câte un loc de parcare pentru 5 angajați aferent zonei administrative, respectiv câte un loc de parcare la fiecare 100 mp arie desfășurată destinată depozitării.

Vor fi necesare un minim de 25 locuri parcaje autoturisme mici (angajați/clienti).

Spații verzi și plantate

Pentru funcțiunea dominantă a zonei – servicii (subzona Z1) în domeniul formării profesionale preponderant caracter sportiv, se vor amenaja spații verzi înierbate în suprafață de minim 30,00% avându-se în vedere prevederile HGR 525/1996 actualizată pentru funcțiunea complementară sport și agrement.

Pentru funcțiunea depozitare (subzona Z2), se vor amenaja spații verzi înierbate în suprafață de minim 28,03% (minim 20,00% asimilat depozitării).

Împrejurimi:

Împrejuririle la 5,00 m față de frontul stradal, respectiv pe limitele de proprietate est, vest, nord-est, se vor realiza de preferință din gard transparent de înălțime max. 2,00 m.

III. Zonificarea funcțională

Unitățile principale au destinația unități servicii în regim de înălțime maxim P+2E – "Isi1" (aferent Subzona Z1), respectiv depozitare în regim de înălțime maxim P+2Eparțial – "ID2" (aferent Subzona Z2).

Subunități:

ISi1 – Servicii P+mezanin

ID2 – Depozitare

Cc – Drum incintă, platformă carosabilă

P1, P2 – Platforme parcaje

SP1,2 – Zone verzi amenajate

TE1,2 – Zone amenajări tehnico-edilitare

PRde – Zonă pentru supralărgire De 1635 și De 1640/1/4 pentru viitoare dezvoltări

PRcn – Zonă protecției canal de desecare (Cn 1634)

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:

- **subzona Z1: servicii**
- **subzona Z2: depozitare**

2.2. Utilizări permise, funcțiuni complementare zonei

- **subzona Z1:** birouri administrative, sport și agrement, platforme carosabile/parcaje și drumuri, amenajări tehnico-edilitare

- **subzona Z2:** birouri administrative, procesare (ambalare, spălare), platforme carosabile/parcaje și drumuri, amenajări tehnico-edilitare

2.3. Utilizări permise cu condiții

- **subzona Z1:** organizare evenimente
- **subzona Z2:** comerț către distribuitori

2.4. Utilizări interzise

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

2.5. Interdicții temporare

Nu se va construi la frontul stradal, de-a lungul De 1635, pe o fâșie de teren de lățime 3,00 m. Această zonă este rezervată pentru posibilitatea lărgirii De 1635 la max. 7,00 m, în vederea unor dezvoltări ulterioare.

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

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

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. se recomandă o subzonificare astfel:

Subzona ISi1 – servicii (S = 7.520 mp)

- P.O.T. 60,00 %
- C.U.T. 1,20
- Regim maxim de înălțime P+2E
- Spațiu verde minim 30 % - asimilat funcțiunii agrement și sport.

Subzona ID2 – depozitare (S = 4.780 mp)

- P.O.T. 60,00 %
- C.U.T. 1,20
- Regim maxim de înălțime P+2Eparțial
- Spațiu verde minim 28,03 % (minim 20,00% - asimilat funcțiunii depozitare).

REGLEMENTĂRI CONSTRUCȚII SERVICIILOR (ISi1)

Funcțiuni permise:

Subzona Z1 ISi1 – servicii

- funcțiune dominantă: servicii
- funcțiuni admise / funcțiuni complementare: birouri administrative, sport și agrement, platforme carosabile/parcaje și drumuri, amenajări tehnico-edilitare
- funcțiuni permise cu condiții: organizare evenimente, cu condiția asigurării utilităților edilitare și parcajelor corespunzătoare

Subzona Z2 ID2 – depozitare

- funcțiune dominantă: depozitare
- funcțiuni admise / funcțiuni complementare: birouri administrative, procesare (ambalare, spălare), platforme carosabile/parcaje și drumuri, amenajări tehnico-edilitare
- funcțiuni permise cu condiții: comerț către distribuitori

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:

Subzona Z1 ISi1 – servicii

- se vor autoriza construcții pentru funcțiunea servicii formare profesională cu un regim de înălțime maxim de P+mezanin, cu înălțimea maximă la cornișă 12,00 m, respectiv la coamă de 18,00 m, măsurate față de cota $\pm 0,00$ (+108,00 NMN)
- se vor autoriza construcții pentru funcțiunea administrativă cu un regim de înălțime maxim de P+2E, cu înălțimea maximă la cornișă 12,00 m, respectiv la coamă de 16,00 m, măsurate față de cota $\pm 0,00 = +108,00$ NMN

Subzona Z2 ID2 – depozitare

- se vor autoriza construcții pentru funcțiunea depozitare cu un regim de înălțime maxim de P+2Eparțial, cu înălțimea maximă la cornișă 12,00 m, respectiv la coamă de 16,00 m, măsurate față de cota $\pm 0,00 = +108,00$ NMN

Regim de aliniere:

Subzona Z1 ISi1 – servicii

- construcțiile P+mezanin / P+2E propuse vor fi amplasate la:
 - sud (front stradal spre De 1635): minim 27,00 m față de limita de proprietate
 - vest: minim 6,00 m față de limita de proprietate, dar nu mai puțin de H/2
 - est: minim 10,00 m față de limita de proprietate

Subzona Z2 ID2 – depozitare

- construcțiile P+2Eparțial propuse vor fi amplasate la:
 - sud: minim 15,00 m față de limita subzonei Z2
 - vest: minim 6,00 m față de limita de proprietate, dar nu mai puțin de H/2
 - est: minim 10,00 m față de limita de proprietate
 - nord-est: minim 6,00 m față de limita de proprietate, dar nu mai puțin de H/2

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

Subzona Z1 ISi1 – servicii

- va fi prevăzut câte un loc de parcare pentru 5 angajați, plus un spor de 50% pentru clienți

Subzona Z2 ID2 – depozitare

- va fi prevăzut câte un loc de parcare pentru 5 angajați aferent zonei administrative, respectiv câte un loc de parcare la fiecare 100 mp arie desfășurată destinată depozitării

Plantații

- plantații de aliniament spre stradă: tuia
- plantații zone verzi amenajate compact: salcâm, conifere, Forsitia

Subzona Z1 ISi1 – servicii

- minim 30,00%, asimilat funcțiunii sport și agrement

Subzona Z2 ID2 – depozitare

- minim 28,03% (minim 20,00% asimilat depozitării)

Indicatori de utilizare a terenului subzone Z1 și Z2:

- P.O.T. 60,00 %
- C.U.T. 1,20

Subunități:

ISa1 – Construcții administrative

- destinație: birouri administrative P+2E

Cc – Drum incintă, platformă carosabilă pe privat existent

- prospect carosabil 7,00 m pentru zonă acces din De 1635 și 6,00 m pentru drum incintă

P1 – Platforme parcaje subzona Z1

- va fi prevăzut câte un loc de parcare pentru 5 angajați, plus un spor de 50% pentru clienți

P2 – Platforme parcaje subzona Z2

- va fi prevăzut câte un loc de parcare pentru 5 angajați aferent zonei administrative, respectiv câte un loc de parcare la fiecare 100 mp arie desfășurată destinată depozitării

SP1 – Zone verzi amenajate subzona Z1

- minim 30,00%

SP2 – Zone verzi amenajate subzona Z2

- minim 28,03% (minim 20,00% asimilat funcțiunii depozitare)

TE1,2 – Zone amenajări tehnico-edilitare subzonele Z1 și Z2

- construcțiile și dotările tehnico-edilitare se vor amplasa la min. 2,00 m față de limitele de proprietate, în afara zonelor de protecție ale Cn 1634

PRde – Zonă pentru supralărgire De 1635 și De 1640/1/4 pentru viitoare dezvoltări

- nu se vor amplasa construcții la frontul stradal, de-a lungul De 1635, pe o fâșie de teren de lățime 3,00 m. Această zonă este rezervată pentru posibilitatea lărgirii De 1635 la max. 7,00 m, în vederea unor dezvoltări ulterioare.
- nu se vor amplasa construcții la sud de De 1640/1/4, de-a lungul drumului, pe o fâșie de teren de lățime 3,00 m. Această zonă este rezervată pentru lărgirea De 1640/1/4 la max. 7,00 m, în vederea asigurării accesului carosabil corespunzător dinspre DJ 709B spre incinta reglementată; această restricție se referă la imobilul înscris în CF 338263 Arad, se va înscrie în CF 338263 Arad dreptul de servitute în favoarea CF 338233 Arad pentru traversare cu utilități și supralărgire drum de acces.

PRcn – Zonă protecției canal de desecare (Cn 1634)

- interdicție de construire 2,50 m de la partea superioară a taluzului canalului.

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

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: ZONĂ SERVICII ȘI RECREERE – CENTRU FORMARE
PROFESIONALĂ / SPORT ȘI ZONĂ DEPOZITARE ȘI PROCESARE
Amplasament: Extravilan Mun. Arad, De 1640/1/4, De 1635, jud. Arad
Beneficiar: ASOCIAȚIA "TERRA NOBILLIS"
Pr.nr. 80/2018
Faza: P.U.Z.

PLAN DE ACȚIUNE

IMPLEMENTARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN PUZ

1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: **ZONĂ SERVICII ȘI RECREERE - CENTRU FORMARE PROFESIONALĂ / SPORT ȘI ZONĂ DEPOZITARE ȘI PROCESARE**
- Amplasament: Extravilan Mun. Arad, De 1640/1/4, De 1635, jud. Arad
- Număr proiect: 80/2018
- Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal
- Beneficiar: ASOCIAȚIA "TERRA NOBILLIS"
- Proiectant: S.C. **ARHITECTONIC** S.R.L.

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

a. După aprobarea în Consiliul Local al Mun. Arad a prezentului P.U.Z., se vor obține Certificate de Urbanism pentru categoriile de lucrări necesare investiției – estimat ian. 2019 – aug. 2019.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

I. construcții noi:

- clădire P+2 servicii cu spațiile specifice de educație profesională și birouri administrative
- clădire P+mezanin teren sportiv pentru cursuri formare instructori sportivi
- clădire P+mezanin organizare evenimente
- hală P+2E (parțial) pentru depozitare și procesare legume-fructe, cu vânzare

II. dotări tehnico-edilitare (puț forat, stație pompe, bazin vidanjabil, etc.),

III. sistematizarea verticală a terenului,

IV. drumuri și platforme de incintă, parcaje, supralărgire De 1640/1/4 pe teren privat și acces carosabil racordat la DJ 709B

V. alei pietonale,

VI. împrejmuire teren,

VII. amenajare zone verzi.

b. Obținere Autorizație de Construcție pentru construcții noi – estimat aug. 2019 – aug. 2020.

c. Începere lucrări construcții conform Autorizație de Construcție – estimat oct. 2019 – oct. 2020.

d. Încheiere lucrări construcții conform Autorizație de Construcție – estimat dec. 2021.

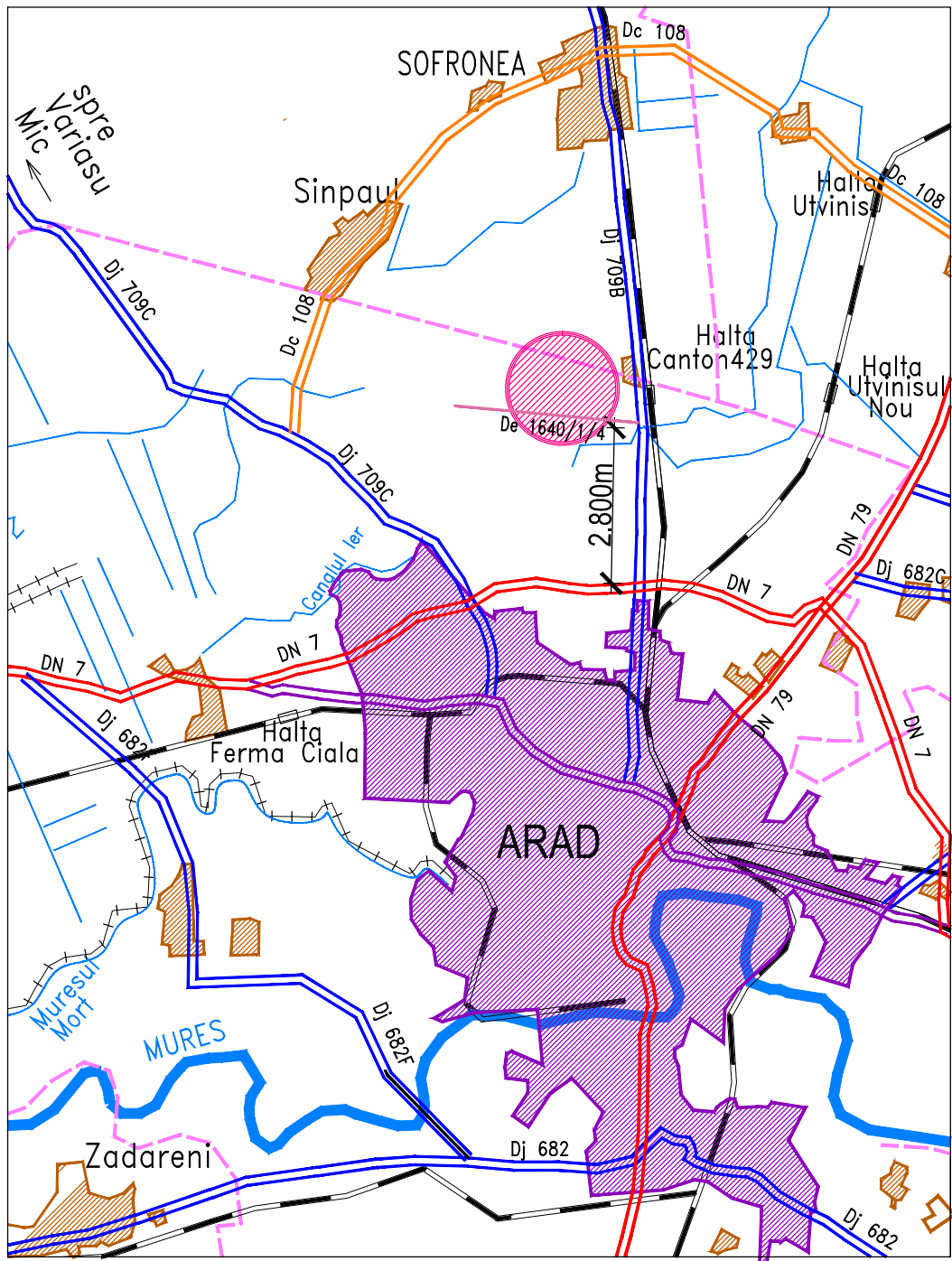
e. Recepție lucrări necesare investiției și întablare în Cartea Funciară – estimat ian. – mai. 2021.

Însușit:

Director Iulian STANA
ASOCIAȚIA "TERRA NOBILLIS"

Întocmit:

Arh. Doriană BALOGH



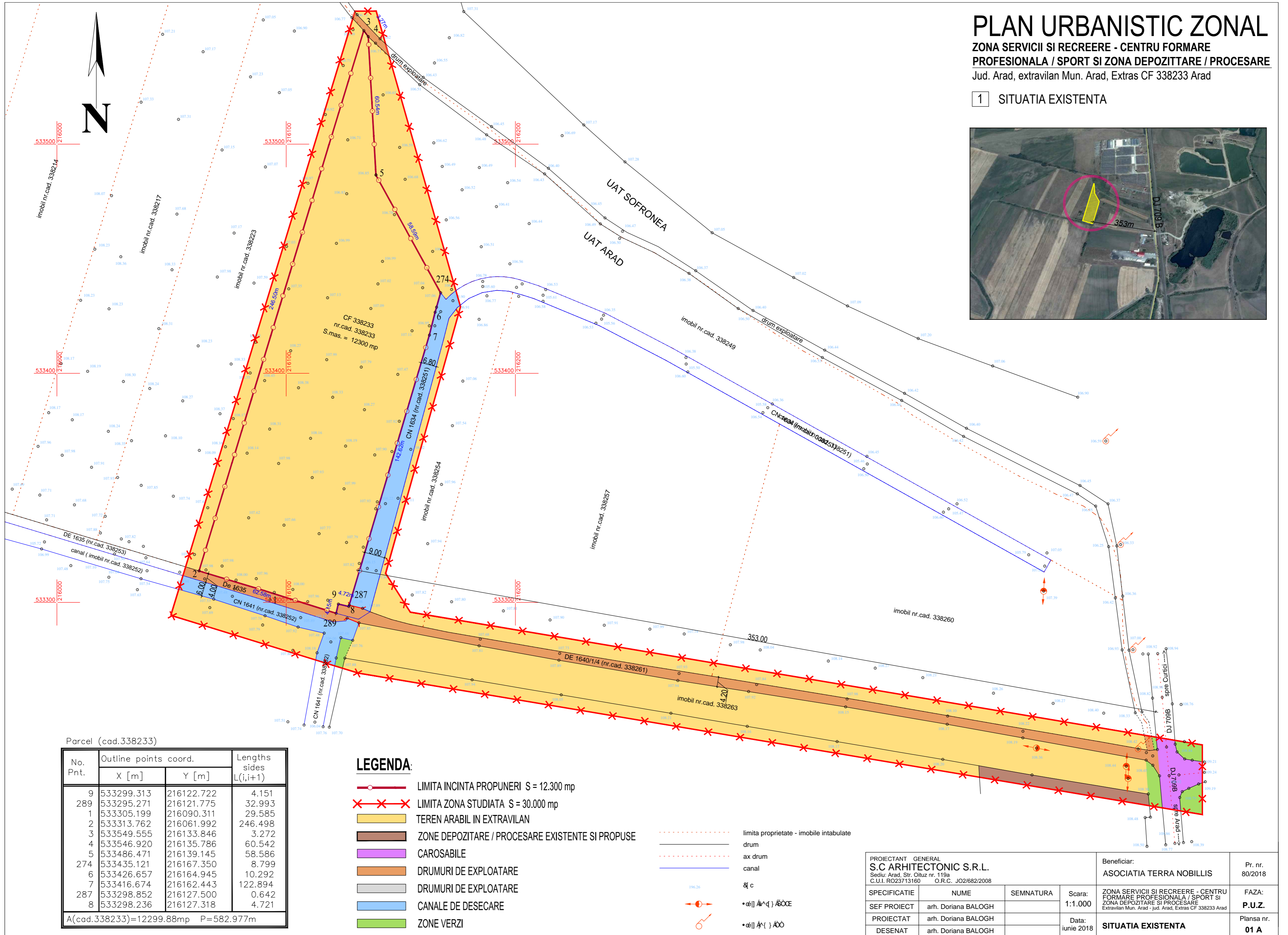
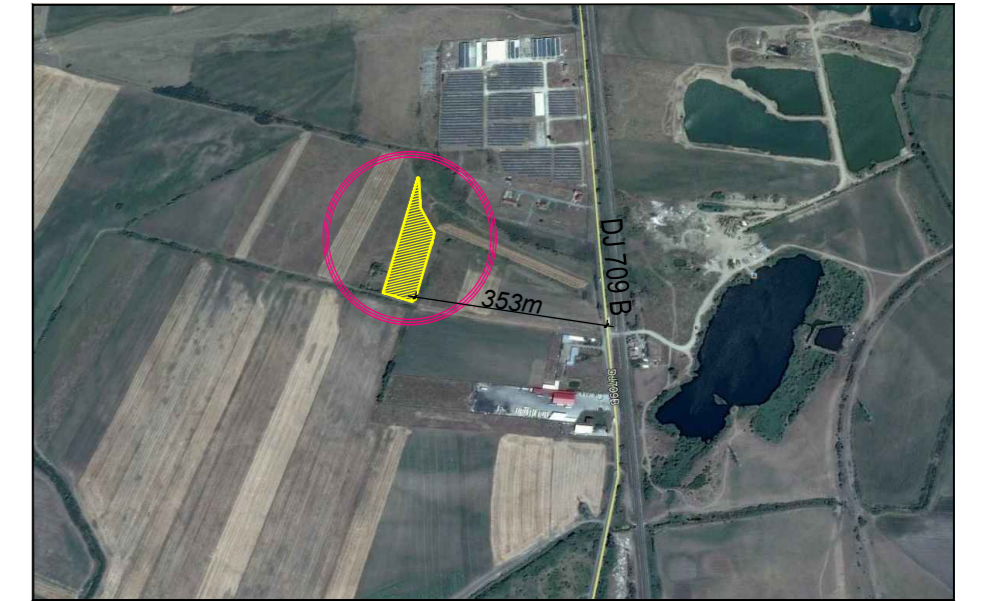
LOCALIZARE AMPLASAMENT STUDIAT
EXTRAS CF 337432 ARAD

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: ASOCIATIA TERRA NOBILLIS	Pr. nr. 80/2018
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	Scara:	ZONA SERVICII SI RECREERE - CENTRU FORMARE PROFESIONALA / SPORT SI ZONA DEPOZITARE SI PROCESARE Extravilan Mun. Arad - jud. Arad, Extras CF 338233 Arad	FAZA:
SEF PROIECT	arh. Doriana BALOGH		1:20.000		P.U.Z.
PROIECTAT	arh. Doriana BALOGH		Data:	INCADRARE IN ZONA	Plansa nr. 01 S
DESENAT	arh. Doriana BALOGH		iunie 2018		

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA SERVICII SI RECREERE - CENTRU FORMARE
PROFESIONALA / SPORT SI ZONA DEPOZITARE / PROCESARE
Jud. Arad, extravilan Mun. Arad, Extras CF 338233 Arad

1 SITUATIA EXISTENTA



Parcel (cad.338233)

No. Pnt.	Outline points coord.		Lengths sides L(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
9	533299.313	216122.722	4.151
289	533295.271	216121.775	32.993
1	533305.199	216090.311	29.585
2	533313.762	216061.992	246.498
3	533549.555	216133.846	3.272
4	533546.920	216135.786	60.542
5	533486.471	216139.145	58.586
274	533435.121	216167.350	8.799
6	533426.657	216164.945	10.292
7	533416.674	216162.443	122.894
287	533298.852	216127.500	0.642
8	533298.236	216127.318	4.721

A(cad.338233)=12299.88mp P=582.977m

LEGENDA:

- LIMITA INCINTA PROPUNERI S = 12.300 mp
- x—x—x LIMITA ZONA STUDIATA S = 30.000 mp
- TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN
- ZONE DEPOZITARE / PROCESARE EXISTENTE SI PROPUSE
- CAROSABILE
- DRUMURI DE EXPLOATARE
- DRUMURI DE EXPLOATARE
- CANALE DE DESECARE
- ZONE VERZI
- limita proprietate - imobile intabulate
- drum
- ax drum
- canal
- &c
- &c
- &c

PROIECTANT GENERAL
S.C ARHITECTONIC S.R.L.
Sediu: Arad, Str. Oltuz nr. 119a
C.U.I. RO23/13160 O.R.C. JO2/682/2008

SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA
SEF PROIECT	arh. Doriana BALOGH	
PROIECTAT	arh. Doriana BALOGH	
DESENAT	arh. Doriana BALOGH	

Scara:	Data:
1:1.000	iunie 2018

Beneficiar:	FAZA:
ASOCIATIA TERRA NOBILLIS	P.U.Z.
ZONA SERVICII SI RECREERE - CENTRU FORMARE PROFESIONALA / SPORT SI ZONA DEPOZITARE SI PROCESARE Extravilan Mun. Arad - jud. Arad, Extras CF 338233 Arad	Plansa nr. 01 A

Pr. nr.
80/2018

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA SERVICII SI RECREERE - CENTRU FORMARE PROFESIONALA / SPORT SI ZONA DEPOZITARE / PROCESARE

Jud. Arad, extravilan Mun. Arad, Extras CF 338233 Arad

2 REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

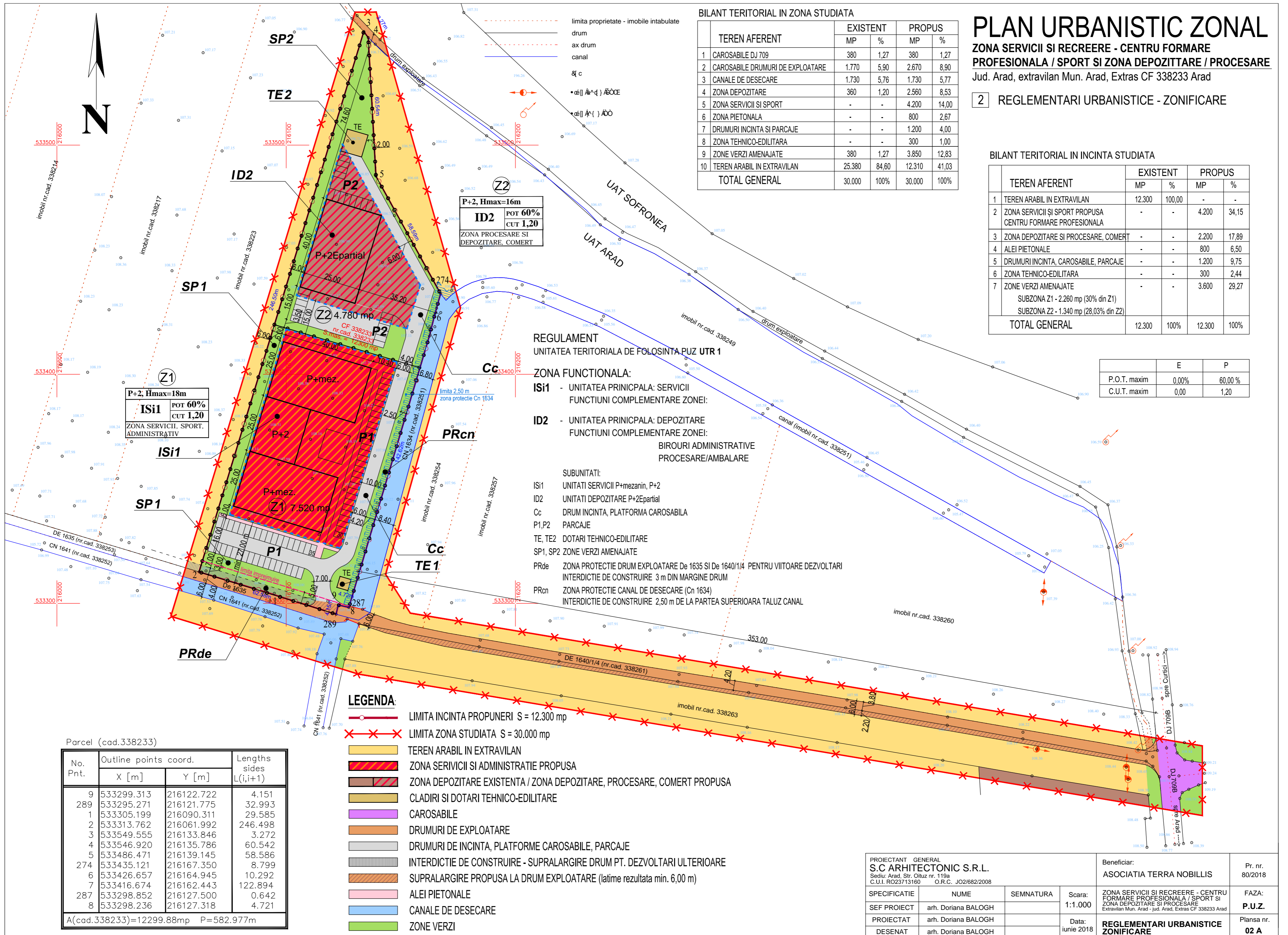
BILANT TERITORIAL IN ZONA STUDIATA

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
1 CAROSABILE DJ 709	380	1,27	380	1,27
2 CAROSABILE DRUMURI DE EXPLOATARE	1.770	5,90	2.670	8,90
3 CANALE DE DESECARE	1.730	5,76	1.730	5,77
4 ZONA DEPOZITARE	360	1,20	2.560	8,53
5 ZONA SERVICII SI SPORT	-	-	4.200	14,00
6 ZONA PIETONALA	-	-	800	2,67
7 DRUMURI INCINTA SI PARCAJE	-	-	1.200	4,00
8 ZONA TEHNICO-EDILITARA	-	-	300	1,00
9 ZONE VERZI AMENAJATE	380	1,27	3.850	12,83
10 TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN	25.380	84,60	12.310	41,03
TOTAL GENERAL	30.000	100%	30.000	100%

BILANT TERITORIAL IN INCINTA STUDIATA

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
1 TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN	12.300	100,00	-	-
2 ZONA SERVICII SI SPORT PROPUSA CENTRU FORMARE PROFESIONALA	-	-	4.200	34,15
3 ZONA DEPOZITARE SI PROCESARE, COMERT	-	-	2.200	17,89
4 ALEI PIETONALE	-	-	800	6,50
5 DRUMURI INCINTA, CAROSABILE, PARCAJE	-	-	1.200	9,75
6 ZONA TEHNICO-EDILITARA	-	-	300	2,44
7 ZONE VERZI AMENAJATE	-	-	3.600	29,27
SUBZONA Z1 - 2.260 mp (30% din Z1)				
SUBZONA Z2 - 1.340 mp (28,03% din Z2)				
TOTAL GENERAL	12.300	100%	12.300	100%

	E	P
P.O.T. maxim	0,00%	60,00%
C.U.T. maxim	0,00	1,20



REGULAMENT UNITATEA TERITORIALA DE FOLOSINTA PUZ UTR 1

- ZONA FUNCTIONALA:**
- ISi1** - UNITATEA PRINCIPALA: SERVICII FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ZONEI:
 - ID2** - UNITATEA PRINCIPALA: DEPOZITARE FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ZONEI: BIROURI ADMINISTRATIVE PROCESARE/AMBALARE

- SUBUNITATI:**
- ISi1 UNITATI SERVICII P+mezanin, P+2
 - ID2 UNITATI DEPOZITARE P+2Epartial
 - Cc DRUM INCINTA, PLATFORMA CAROSABILA
 - P1,P2 PARCAJE
 - TE, TE2 DOTARI TEHNICO-EDILITARE
 - SP1, SP2 ZONE VERZI AMENAJATE
 - PRde ZONA PROTECTIE DRUM EXPLOATARE De 1635 SI De 1640/1/4 PENTRU VIITOARE DEZVOLTARI INTERDICTIE DE CONSTRUIRE 3 m DIN MARGINE DRUM
 - PRcn ZONA PROTECTIE CANAL DE DESECARE (Cn 1634) INTERDICTIE DE CONSTRUIRE 2,50 m DE LA PARTEA SUPERIOARA TALUZ CANAL

LEGENDA

- LIMITA INCINTA PROPUNERI S = 12.300 mp
- LIMITA ZONA STUDIATA S = 30.000 mp
- TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN
- ZONA SERVICII SI ADMINISTRATIE PROPUSA
- ZONA DEPOZITARE EXISTENTA / ZONA DEPOZITARE, PROCESARE, COMERT PROPUSA
- CLADIRI SI DOTARI TEHNICO-EDILITARE
- CAROSABILE
- DRUMURI DE EXPLOATARE
- DRUMURI DE INCINTA, PLATFORME CAROSABILE, PARCAJE
- INTERDICTIE DE CONSTRUIRE - SUPRALARGIRE DRUM PT. DEZVOLTARI ULTERIOARE
- SUPRALARGIRE PROPUSA LA DRUM EXPLOATARE (latime rezultata min. 6,00 m)
- ALEI PIETONALE
- CANALE DE DESECARE
- ZONE VERZI

Parcel (cad.338233)

No. Pnt.	Outline points coord.		Lengths sides L(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
9	533299.313	216122.722	4.151
289	533295.271	216121.775	32.993
1	533305.199	216090.311	29.585
2	533313.762	216061.992	246.498
3	533549.555	216133.846	3.272
4	533546.920	216135.786	60.542
5	533486.471	216139.145	58.586
274	533435.121	216167.350	8.799
6	533426.657	216164.945	10.292
7	533416.674	216162.443	122.894
287	533298.852	216127.500	0.642
8	533298.236	216127.318	4.721

A(cad.338233)=12299.88mp P=582.977m

PROIECTANT GENERAL S.C ARCHITECTONIC S.R.L. Sediu: Arad, Str. Oltuz nr. 119a C.U.I. RO23/13160 O.R.C. JO2/682/2008			Beneficiar: ASOCIATIA TERRA NOBILLIS	Pr. nr. 80/2018
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:1.000	ZONA SERVICII SI RECREERE - CENTRU FORMARE PROFESIONALA / SPORT SI ZONA DEPOZITARE SI PROCESARE Extravilan Mun. Arad - jud. Arad, Extras CF 338233 Arad
SEF PROIECT	arh. Doriana BALOGH		Data: iunie 2018	FAZA: P.U.Z.
PROIECTAT	arh. Doriana BALOGH			Plansa nr. 02 A
DESENAT	arh. Doriana BALOGH			REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE

PLAN URBANISTIC ZONAL

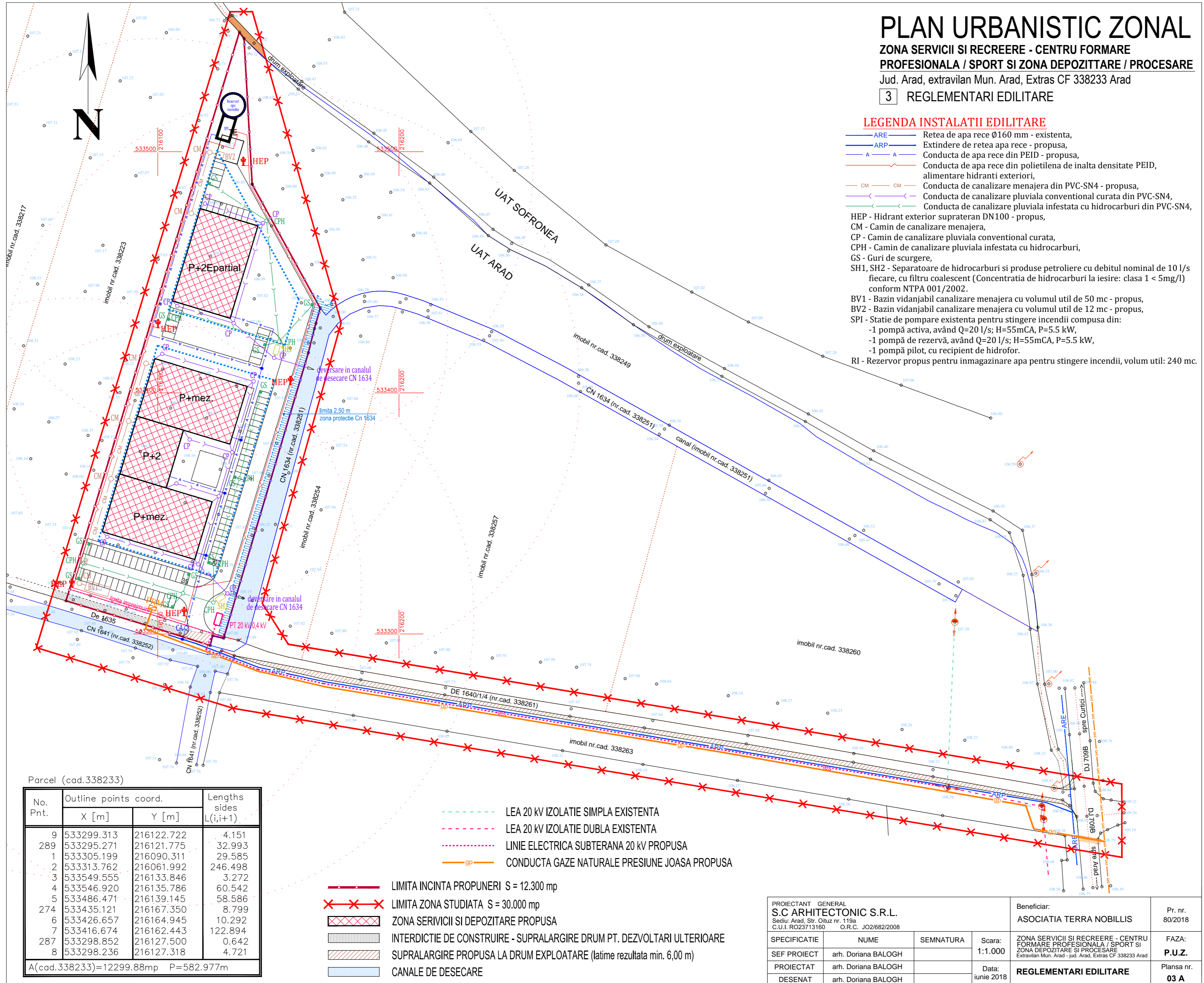
ZONA SERVICII SI RECREERE - CENTRU FORMARE
PROFESIONALA / SPORT SI ZONA DEPOZITTARE / PROCESARE

Jud. Arad, extravilan Mun. Arad, Extras CF 338233 Arad

3 REGLEMENTARI EDILITARE

LEGENDA INSTALATII EDILITARE

- ARE - Retea de apa rece Ø160 mm - existenta,
- ARP - Extindere de retea apa rece - propusa,
- A — A - Conducta de apa rece din PEID - propusa,
- - Conducta de apa rece din polietilena de inalta densitate PEID, alimentare hidranti exteriori,
- CM — CM - Conducta de canalizare menajera din PVC-SN4 - propusa,
- - Conducta de canalizare pluviala conventional curata din PVC-SN4,
- - Conducta de canalizare pluviala infestata cu hidrocarburi din PVC-SN4,
- HEP - Hidrant exterior suprateran DN100 - propus,
- CM - Camin de canalizare menajera,
- CP - Camin de canalizare pluviala conventional curata,
- CPH - Camin de canalizare pluviala infestata cu hidrocarburi,
- GS - Guri de scurgere,
- SH1, SH2 - Separatoare de hidrocarburi si produse petroliere cu debitul nominal de 10 l/s fiecare, cu filtru coalescent (Concentratia de hidrocarburi la iesire: clasa 1 < 5mg/l) conform NTPA 001/2002.
- BV1 - Bazin vidanjabil canalizare menajera cu volumul util de 50 mc - propus,
- BV2 - Bazin vidanjabil canalizare menajera cu volumul util de 12 mc - propus,
- SPI - Statie de pompare existenta pentru stingere incendii compusa din:
 - 1 pompă activa, având Q=20 l/s; H=55mCA, P=5.5 kW,
 - 1 pompă de rezervă, având Q=20 l/s; H=55mCA, P=5.5 kW,
 - 1 pompă pilot, cu recipient de hidrofot.
- RI - Rezervor propus pentru inmagazinare apa pentru stingere incendii, volum util: 240 mc.



Parcel (cad.338233)

No. Pnt.	Outline points coord.		Lengths sides L(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
9	533299.313	216122.722	4.151
289	533295.271	216121.775	32.993
1	533305.199	216090.311	29.585
2	533313.762	216061.992	246.498
3	533549.555	216133.846	3.272
4	533546.920	216135.786	60.542
5	533486.471	216139.145	58.586
274	533435.121	216167.350	8.799
6	533426.657	216164.945	10.292
7	533416.674	216162.443	122.894
287	533298.852	216127.500	0.642
8	533298.236	216127.318	4.721

A(cad.338233)=12299.88mp P=582.977m

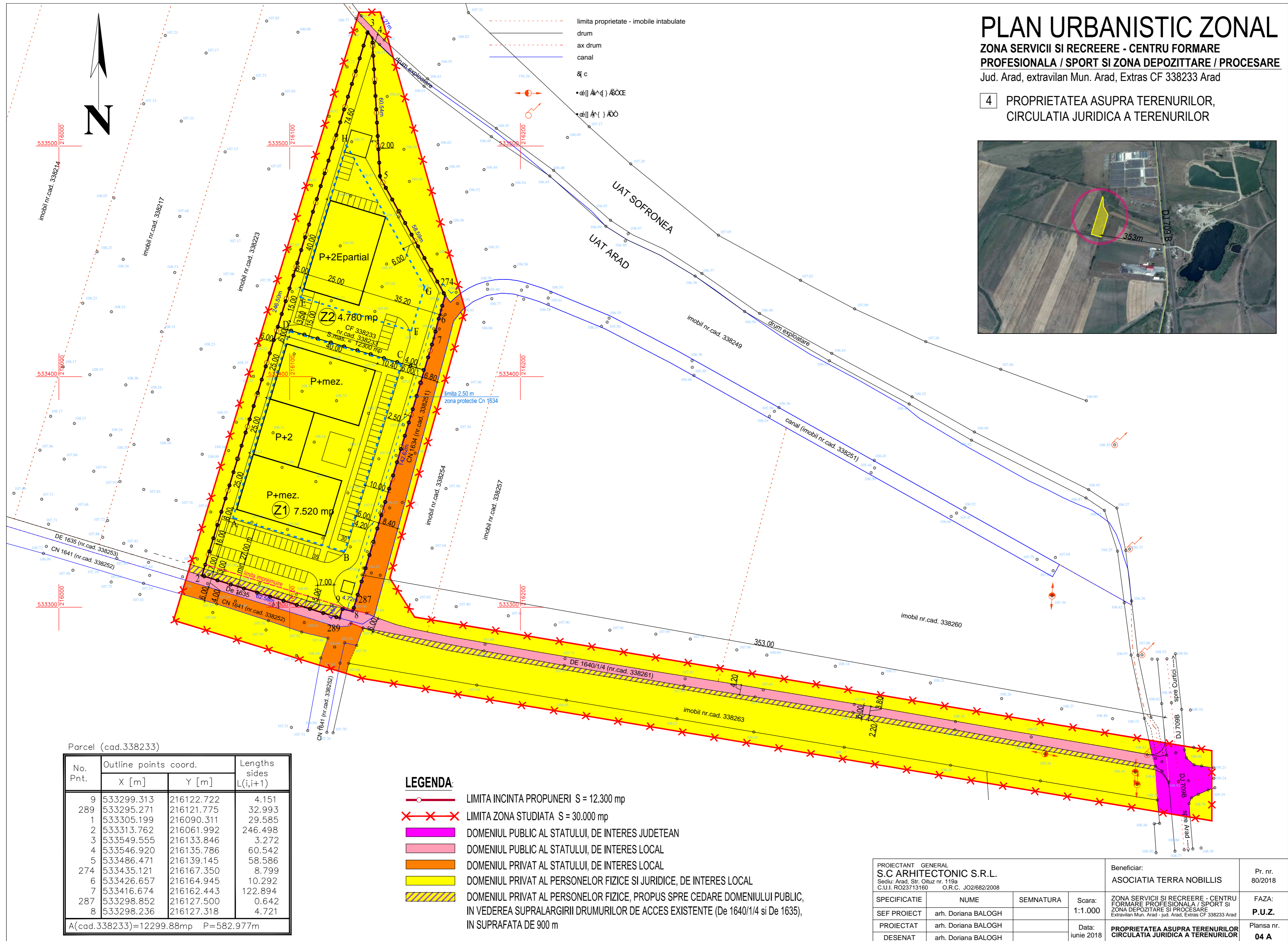
- - - LEA 20 kV IZOLATIE SIMPLA EXISTENTA
- - - LEA 20 kV IZOLATIE DUBLA EXISTENTA
- - - LINIE ELECTRICA SUBTERANA 20 kV PROPUSA
- gp — CONDUCTA GAZE NATURALE PRESIUNE JOASA PROPUSA
- x — x — LIMITA INCINTA PROPUNERI S = 12.300 mp
- x — x — LIMITA ZONA STUDIATA S = 30.000 mp
- ZONA SERVICII SI DEPOZITARE PROPUSA
- INTERDICTIE DE CONSTRUIRE - SUPRALARGIRE DRUM PT. DEZVOLTARI ULTERIOARE
- SUPRALARGIRE PROPUSA LA DRUM EXPLOATARE (latime rezultata min. 6,00 m)
- CANALE DE DESECAR

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: ASOCIATIA TERRA NOBILLIS	Pr. nr. 80/2018
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	Scara: 1:1.000	ZONA SERVICII SI RECREERE - CENTRU FORMARE PROFESIONALA / SPORT SI ZONA DEPOZITARE SI PROCESARE Extravilan Mun. Arad - jud. Arad, Extras CF 338233 Arad
SEF PROIECT	arh. Doriana BALOGH		Data: Iunie 2018	FAZA: P.U.Z.
PROIECTAT	arh. Doriana BALOGH			Plansa nr. 03 A
DESENAT	arh. Doriana BALOGH			REGLEMENTARI EDILITARE

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA SERVICII SI RECREERE - CENTRU FORMARE
 PROFESIONALA / SPORT SI ZONA DEPOZITARE / PROCESARE
 Jud. Arad, extravilan Mun. Arad, Extras CF 338233 Arad

4 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR,
 CIRCULATIA JURIDICA A TERENURILOR



Parcel (cad.338233)

No. Pnt.	Outline points coord.		Lengths sides L(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
9	533299.313	216122.722	4.151
289	533295.271	216121.775	32.993
1	533305.199	216090.311	29.585
2	533313.762	216061.992	246.498
3	533549.555	216133.846	3.272
4	533546.920	216135.786	60.542
5	533486.471	216139.145	58.586
274	533435.121	216167.350	8.799
6	533426.657	216164.945	10.292
7	533416.674	216162.443	122.894
287	533298.852	216127.500	0.642
8	533298.236	216127.318	4.721

A(cad.338233)=12299.88mp P=582.977m

- LEGENDA:**
- LIMITA INCINTA PROPUNERI S = 12.300 mp
 - LIMITA ZONA STUDIATA S = 30.000 mp
 - DOMENIUL PUBLIC AL STATULUI, DE INTERES JUDETEAN
 - DOMENIUL PUBLIC AL STATULUI, DE INTERES LOCAL
 - DOMENIUL PRIVAT AL STATULUI, DE INTERES LOCAL
 - DOMENIUL PRIVAT AL PERSONELOR FIZICE SI JURIDICE, DE INTERES LOCAL
 - DOMENIUL PRIVAT AL PERSONELOR FIZICE, PROPUS SPRE CEDARE DOMENIULUI PUBLIC, IN VEDEREA SUPRALARGIRII DRUMURILOR DE ACCES EXISTENTE (De 1640/1/4 si De 1635), IN SUPRAFATA DE 900 m

PROIECTANT GENERAL S.C ARCHITECTONIC S.R.L. Sediu: Arad, Str. Oltuz nr. 119a C.U.I. RO23/13160 O.R.C. JO2/682/2008			Beneficiar: ASOCIATIA TERRA NOBILLIS	Pr. nr. 80/2018
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:1.000	ZONA SERVICII SI RECREERE - CENTRU FORMARE PROFESIONALA / SPORT SI ZONA DEPOZITARE SI PROCESARE Extravilan Mun. Arad - jud. Arad, Extras CF 338233 Arad
SEF PROIECT	arh. Doriana BALOGH		Data: iunie 2018	FAZA: P.U.Z.
PROIECTAT	arh. Doriana BALOGH			Planșa nr. 04 A
DESENAT	arh. Doriana BALOGH			



VEDERE AERIANA DINSPRE VEST



VEDERE AERIANA DINSPRE SUD



VEDERE AERIANA DINSPRE EST

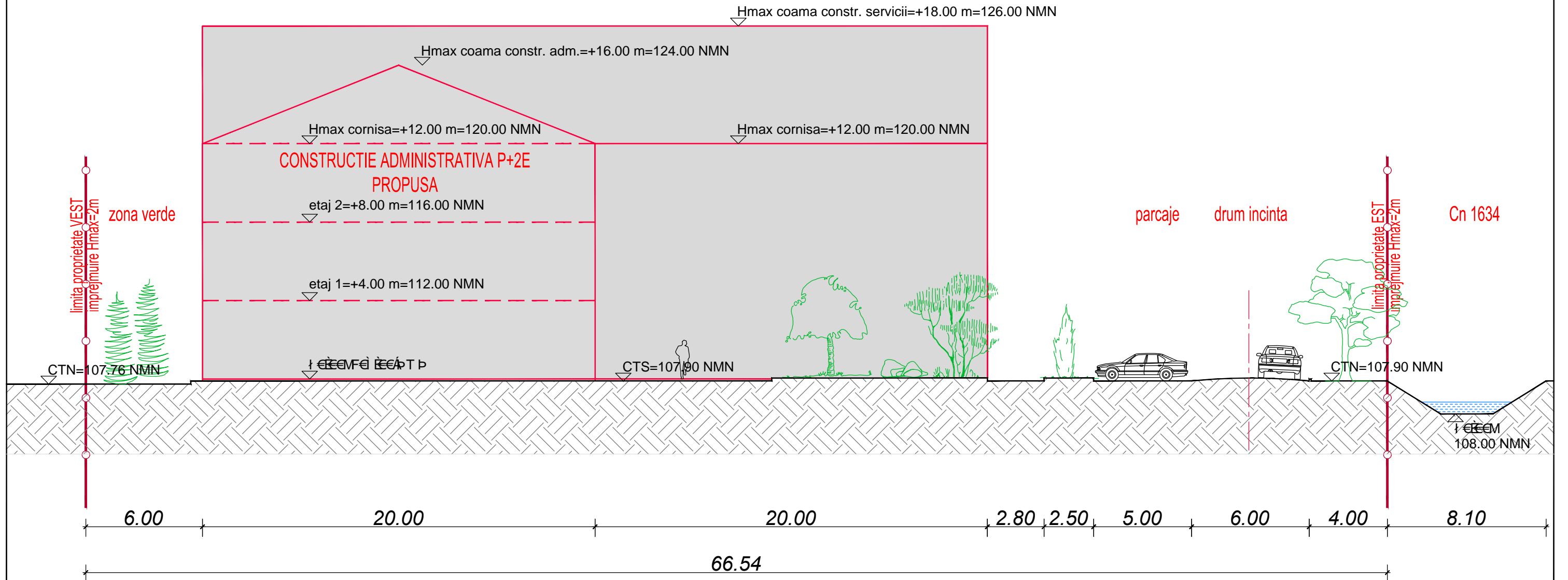


VEDERE AERIANA DINSPRE NORD-EST

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: ASOCIATIA TERRA NOBILLIS	Pr. nr. 80/2018
SPECIFICATIE	NUME	SEM NATURA	Scara: 1:2.000	FAZA: P.U.Z.
SEF PROIECT	arh. Doriana BALOGH		Data: sept. 2018	Plansa nr. 05 A
PROIECTAT	arh. Doriana BALOGH			
DESENAT	arh. Doriana BALOGH			
			ILUSTRARE URBANISTICA	

ZONA SERVICII SI RECREERE - CENTRU
FORMARE PROFESIONALA / SPORT SI
ZONA DEPOZITARE SI PROCESARE
Extravilan Mun. Arad - jud. Arad, Extras CF 338233 Arad

CONSTRUCTIE SERVICII P+mezanin
PROPUSA



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: ASOCIATIA TERRA NOBILLIS	Pr. nr. 80/2018
SPECIFICATIE	NUME	SEM NATURA	Scara: 1:200	ZONA SERVICII SI RECREERE - CENTRU FORMARE PROFESIONALA / SPORT SI ZONA DEPOZITARE SI PROCESARE Extravilan Mun. Arad - jud. Arad, Extras CF 338233 Arad	FAZA: P.U.Z.
SEF PROIECT	arh. Doriana BALOGH				
PROIECTAT	arh. Doriana BALOGH		Data: iunie 2018	SECTIUNE CARACTERISTICA	Plansa nr. 06 A
DESENAT	arh. Doriana BALOGH				