

HOTĂRÂREA Nr. _____
din _____

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism aferent (RLU)

„MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCLM 241/2008-EXINDERE PARCAJE, CABINĂ POARTĂ, CLĂDIRE TEHNICO-EDILITARĂ”, extravilan Municipiul Arad, Calea Radnei – zona Real

Consiliul Local al Municipiului Arad,

Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Expunerea de motive nr. 35253 din 20.05.2016;
- raportul informării și consultării publicului nr. ad.34935/19.05.2016, în conformitate cu prevederile Ord. M.D.R.T. nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- raportul cu nr. 35077/A2 din 19.05.2016 al Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente;
- rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;
- prevederile art.25 alin.(1), art.56 alin(1) și alin.(6) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.2 alin (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ G.M. 010 - 2000;
- îndeplinirea procedurilor prevăzute de Legea Nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;

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

H O T Ă R Ă R E

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent: „MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCLM 241/2008-EXINDERE PARCAJE, CABINĂ POARTĂ, CLĂDIRE TEHNICO-EDILITARĂ”, Extravilan Mun. Arad, Calea Radnei – zona Real, conform documentației anexate care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize;

1. Beneficiar: S.C. IMOBPRACTIC S.R.L.
2. Elaborator: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Doriana Balogh, proiect nr. 370/2015;
3. Suprafața aferentă lotului reglementat: 4.952 mp, arabil în extravilan este înscris în CF nr. 327563 – Arad;

Art 2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

- funcțiunea principală: extinderea reglementărilor din P.U.Z Complex comercial Real și Obi aprobat prin HCLM 241/2008 aprobate prin PUZ Complex comercial Real și Obi (extindere cu

locuri de parcare care să deservească spațiile comerciale existente și construcții tehnico-edilitare)

- indicatori urbanistici:

POT max 40%; CUT max 0,40;

Regim înălțime parter (Hmax 4m);

Procentul minim de spații verzi 60%.

Art. 3 Toate obiectivele propuse prin documentația de urbanism se vor executa prin grija și pe cheltuiala exclusivă a beneficiarilor, în baza proiectelor de specialitate avizate potrivit prevederilor legale.

Art.4. Prezentul Plan urbanistic zonal este valabil 3 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art.5. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarul S.C. IMOBPRACTIC S.R.L. și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

PRIMAR

Nr. 35253/A2 din 20.05.2016

EXPUNERE DE MOTIVE

referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU)
„MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCLM 241/2008-EXINDERE PARCAJE, CABINĂ POARTĂ, CLĂDIRE TEHNICO-EDILITARĂ”, extravilan Municipiul Arad, Calea Radnei – zona Real

- beneficiar: S.C. IMOBPRACTIC S.R.L.

- elaborator: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Doriană Balogh, proiect nr. 370/2015;

Suprafața aferentă lotului reglementat: 4.952 mp, arabil în extravilan înscris în CF nr. 327563 – Arad;

Având în vedere că documentația de urbanism este întocmită în conformitate cu prevederile certificatului de urbanism nr. 1535 din 20 august 2015 și Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ GM 010-2000,

Consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planului Urbanistic Zonal.

p. PRIMAR
ing. Gheorghe Falcă

VICEPRIMAR
LEVENTE BOGNAR

RAPORT

privind demararea procedurii de transparență decizională pentru documentația de urbanism
P.U.Z. având următoarele date generale:

- denumire documentație: „MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCLM 241/2008-
EXINDERE PARCAJE, CABINĂ POARTĂ, CLĂDIRE TEHNICO-EDILITARĂ”, extravilan
Municipiul Arad, Calea Radnei – zona Real
- beneficiar: S.C. IMOBPRACTIC S.R.L.
- elaborator: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh.
Doriana Balogh, proiect nr. 370/2015;
- suprafața aferentă lotului reglementat: 4.952 mp, arabil în extravilan înscris în CF nr. 327563 –
Arad, proprietate privată S.C. IMOBPRACTIC S.R.L.

Zona reglementată este situată în extravilanul Municipiului Arad, limitrof DN 7 Deva-
Arad, zona hypermarket Real.

În zona a fost aprobat prin H.C.L.M. Arad nr.241/2008: PUZ Complex comercial Real și
Obi, cu funcțiunea dominantă comerț, servicii, P/P+1 (Hmax=15 m), POT 29,55%, CUT 0,45,
zone verzi min 20%).

Descrierea soluției propuse:

În cadrul documentației se propune schimbarea funcțiunii parcelei din arabil în extravilan
prin extinderea reglementărilor aprobate prin PUZ Complex comercial Real și Obi (extindere cu
locuri de parcare care să deservească spațiile comerciale existente și construcții tehnico-edilitare)

Indicatori urbanistici propuși:

POT max 40%; CUT max 0,40; Regim înălțime maxim P;

Procentul minim de spații verzi este 61,22%.

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

- la nord aliniamentul construcțiilor față de limita de proprietate dinspre DN7 va fi de min 3,00
m, respectiv de 35,00 m de la limita carosabilului;
- la vest min 33,50 m față de limitele de proprietate,
- la sud min 3,60 m față de limitele de proprietate,
- la est min 86,00 m față de limitele de proprietate.

Zona de protecție pentru LEA 220 kV și LEA 400KV este 75 m lățime iar pentru LEA
20Kv 24 m lățime.

Deservirea rutieră a incintei reglementate este asigurată din sensul giratoriu zona Selgros
de pe DN 7 Arad-Nădlac, km 539+480 stânga, prin drumul colector existent paralel cu DN 7, cât
și prin intersecția în T cu bandă de virare la dreapta, existentă la 350 m față de intersecția
giratorie.

Prezenta documentație este întocmită în conformitate cu Ghidul privind metodologia de
elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ GM 010-2000.

Având în vedere cele de mai sus, propunem demararea procedurii de transparență decizională.
După expirarea termenului de 30 zile lucrătoare și îndeplinirea tuturor condițiilor legale,
documentația se va supune spre aprobare în Consiliul Local al Municipiului Arad

Arhitect șef
arh. Radu Drăgan

Șef serviciu
ing. Melania Cojocăreanu

Consilier
ing. Laurențiu Florescu

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

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

Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent –Modificare PUZ aprobat prin HCLM Arad nr.241/2008 –Extindere parceaje, cabină poartă, clădire tehnico-edilitară

Inițiatorul documentației– **SC IMOBPRACTIC SRL**

Amplasament – extravilan municipiul Arad –Calea Radnei

Proiectant – **SC PRO ARHITECTURA SRL**, arh.Doriana Balogh, Proiect nr.370/2015

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

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

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

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

- prin adresa nr. 38310/16.06.2015, înregistrată la Primăria Municipiului Arad , beneficiarul SC IMOBPRACTIC SRL solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind intenția de elaborare P.U.Z.

- întocmire anunț privind intenția de elaborare P.U.Z. și postat pe site-ul

www.primariaarad.ro în data de 24.06.2015

- anunțul de intenție a fost afișat în data de 24.06.2015 pe panou amplasat pe parcela studiată.

Publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de 03.07.2015 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

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

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

- prin adresa nr. 58145/15.09.2015 și completările înregistrate cu nr.62042/02.10.2015 înregistrate la Primăria Municipiului Arad , beneficiarul SC IMOBPRACTIC SRL solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind consultarea propunerilor P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare și postarea acestuia pe site-ul www.primariaarad.ro și afișare la sediu în data de 08.10.2015.

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 08.10.2015 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal și în zona studiată, la dosar fiind depuse fotografiile care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de 22.10.2015 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

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

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

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

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

Au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii parcelelor învecinate, conform listei cu proprietarii învecinați întocmită de către elaboratorul documentației: SC MOL ROMANIA PETROLEUM PRODUCTS SRL, SC SELGROS CASH&CARRY SRL, dl. Drucean Mitru, SC POWER TRADE SRL

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

La Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente s-a prezentat dl. Todor Lădari din partea SC SELGROS CASH&CARRY SRL, cu mențiunea că urmează să fie consultat arhitectul firmei cu privire la propunerile documentației.

Documentația a fost consultată de către dl. Drucean Mitru în data de 20.10.2015 cu mențiunea că v-a transmite observații în scris.

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

Prin adresa înregistrată cu nr. 65708/21.10.2015 dl. Drucean Mitru proprietar al terenului cu nr. top 236.1985/1/33, solicită respectarea obligațiilor de vecinătate conform Codului Civil și să nu i se împiedice posibilitatea de acces la teren cu mașinile și utilajele agricole necesare efectuării lucrărilor specifice fiecărei culturi agricole.

Sesizarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației pentru a răspunde motivat la data de 26.10.2015.

Prin adresa nr. 68330/02.11.2015 SC IMOBPRACTIC SRL în calitate de inițiator și SC PRO ARHITECTURA SRL în calitate de elaborator al documentației ne comunica următorul răspuns:

“Parcela proprietatea d-lui Drucean Mitru, având număr topo A1985/1/33, are acces direct la DN 7 Arad-Oradea. Pentru a avea acces la drumul colector (proprietate privată) existent parțial pe terenul proprietatea SC IMOBPRACTIC SRL (extras CF 327563 Arad, nr. top A 1985/1/34), parțial pe terenul SC POWER TRADE SRL (extras CF nr. 342986 Arad), proprietarul parcelei A 1985/1/33 trebuie să tranziteze parcela proprietatea SC IMOBPRACTIC SRL (extrac CF nr. 327563 Arad), fără a avea un drept de servitute în favoarea sa, care să fie înscris în extrasul CF al terenului tranzitat. În acest scop atașăm extrasul CF nr. 327563 și plan de situație.

Menționăm că în zonă nu a existat vreun drum de exploatare paralel cu DN 7, astfel că dintotdeauna accesul la parcela A 1985/1/33 s-a realizat dinspre DN 7....

Consideră că solicitarea vecinului mai sus amintit față de investiția avută în vedere nu are suport juridic. Investitorul SC IMOBPRACTIC SRL nu acceptă sub nici o formă înscriserea unei servituți de trecere în extrasul CF 327563 Arad, din moment ce vecinul de la nord are acces direct la o cale de acces (DN 7).”

Răspunsul a fost transmis contestatarului prin adresa nr. ad. 65708/10.11.2015.

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

Arhitect Șef,
arh. Radu Drăgan

Şef Serviciu,
ing. Melania Cojocăreanu

Consilier,
Angelica Giura



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT MODIFICARE P.U.Z. APROBAT HCLM 241/2008 - "EXTINDERE PARCAJE, CABINĂ POARTĂ, CLĂDIRE TEHNICO-EDILITARĂ"

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. Modificările propuse prevăd extinderea în incinta studiată a reglementărilor prevăzute în P.U.Z. „Complex Comercial Real și Obi”, aprobat prin HCLM Arad nr. 241/2008.

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

- schimbarea funcțiunii actuale a incintei studiate – teren arabil în extravilan – în concordanță cu funcțiunea dominantă a zonei – servicii/comerț
- extinderea parcajelor care deserveșc cădirile comerciale existente (Real și Jumbo).

Zona studiată are suprafața de **226.000 mp**, nu se propun intervenții urbanistice în zonă.

Incinta studiată are suprafața de **4.952 mp** conform Extras CF nr. 327563 Arad. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la mobilarea incintei cu parcaje și clădiri parter: cabină poartă și clădire tehnico-edilitară.

Astfel, prin PUZ se propune schimbarea destinației terenului care face obiectul investiției propuse.

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. 1535/20.08.2015, eliberat de Primăria Mun. Arad.

Condițiile impuse prin Aviz Telekom S.A. nr. 277/02.09.2015 obținut sunt:

- nu se admit nici un fel de săpături pe traseul instalațiilor de telecomunicații, păstrându-se o distanță de minim 1m față de ele și menținându-se accesul liber la acestea pentru întreținere și intervenție

Se vor respecta condițiile impuse prin avizul nr. 148422966/04.12.2015 emis de Enel Distribuție Banat S.A.:

- se va respecta culuarul de trecere, funcționare pentru LEA 20 kV minim 24 m (12m distanța măsurată din axul LEA 20 kV existentă de o parte și de cealaltă), conform NTE 003/04/00
- nu se vor amplasa nici un fel de construcții sub culuarul LEA 110 kV (18,50 m măsurați stânga-deapta din ax LEA, conf. NTE 003/04/00)
- distanța minimă de apropiere, măsurată pe orizontală între planurile verticale determinate de conductorul extrem la deviație maximă LEA 20 kV existentă și cel mai apropiat element al clădirilor propuse, fără să constituie traversare, va fi de minim 3m sau 6m măsurați din axul LEA 20 kV, conf. NTE 003/04/00
- se va evita construirea de parcări auto pe platforme în aer liber sub culuar LEA 20 kV conf. NTE 003/04/00; distanța minimă de apropiere între delimitarea care marchează parcare auto și proiecția pe orizontală a conductorului extrem al EA 20 kV la deviația maximă să fie mai mare de 1m (aprox. 5m până în axul stâlpului) conf. NTE 003/04/00
- distanța de siguranță măsurată în plan orizontal, la apropiere, între LES și cel mai apropiat element al fundațiilor propuse va fi de minim 0,60m, conf. NTE 007/08/00
- este interzisă executarea de săpături mecanice la distanțe mai mici de 1,5m față de LES, dar nu înainte de deteminarea prin sondaje a traseului acestora și 1m față de fundațiile stâlpilor, ancore, prize pământ, etc.
- distanța măsurată pe verticală în zona de acces, între conductorul inferior al LEA 220 V, LEA 20 kV și partea carosabilă să fie de minim 7m, conf. NTE 003/04/00.

Se vor respecta condițiile impuse prin avizul nr. 51/28.03.2016 emis de C.N.T.E.E. "TRANSELECTRICA" S.A., S.T. Timișoara și Fișă de Coexistență Anexă la Aviz:

- în zona de siguranță de 37,5m stânga-dreapta față de axul LEA 400 kV și LEA 220 kV (400 kV) este interzisă depozitarea de materiale, instalarea de barăci sau staționarea utilajelor
- se interzice limitarea sau îngrădirea prin execuția de împrejmuiri, construcții sau prin orice alt mod, accesul C.N.T.E.E. Transelectrica S.A. la LEA 400 kV și LEA 220 kV
- în zona de siguranță a LEA 400 kV și LEA 220 kV se interzice realizarea unor construcții sau dotări edilitare (clădiri, drumuri, rețele subterane și supraterane de utilități, îngrădiri, etc.) fără acordul S.T. Timișoara
- în zona de siguranță a LEA 400 kV și LEA 220 kV, utilajele care vor transporta, manipula materiale și vor realiza lucrări, trebuie să asigure o distanță minimă, pe verticală, între conductorul inferior al LEA la săgeata maximă și partea superioară a utilajului, de 5m
- în zona de siguranță a LEA 400 kV și LEA 220 kV trebuie păstrată permanent o distanță minimă pe verticală, între conductorul inferior al LEA la săgeata maximă și partea carosabilă a drumului, de 5m
- în zona de siguranță a LEA 400 kV și LEA 220 kV nu se vor realiza parcaje auto și nu se vor monta aspersoare
- C.N.T.E.E. Transelectrica S.A. beneficiază de servitute legală de trecere în zona de siguranță a LEA 400 kV și LEA 220, cu ocazia retehnologizării, reparației,

reviziei sau intervențiilor accidentale, pe toată durata de existență a LEA, conf. Legii 123/2012, Art. 12

- Daunele provocate LEA 400 kV și LEA 220, inclusiv cele aferente energiei electrice netransportate pe perioada remedierii avariilor la aceste LEA, cauzate de nerespectarea condițiilor amintite anterior de către solicitantul avizului sau de către persoane cu care acesta are raporturi contractuale în vederea realizării obiectivului, vor fi suportate de cei în cauză
- Mijloace și măsuri de securitate și sănătate în muncă: din punct de vedere al sănătății și securității în muncă (al electrosecurității persoanelor și bunurilor), activitățile desfășurate în zona de siguranță a LEA 400 kV și LEA 220 pot duce la amorsarea arcului electric la tensiunea de 400 kV în condițiile în care persoanele sau utilajele se apropie de conductoarele active ale liniei la o distanță mai mică de 5m. De asemenea, în vecinătatea stâlpilor metalici ai liniei, există riscul de electrocutare prin tensiune de atingere sau de pas atunci când în zonă se manifestă fenomene meteorologice sau descărcări atmosferice.

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.

Incinta reglementată (CF 327563 Arad, S=4.952 mp):

Aliniamentul stradal este situat la min. 3,00 m față de limita de proprietate dinspre DN 7, respectiv min. 35,00 m față de marginea carosabilului DN 7.

Aliniamente minime obligatorii ale perimetrului constructibil (conform planșă Reglementări Urbanistice – zonificare 02 A) – include construcții propuse și platformă parcare) față de limitele de proprietate:

- vest: min. 33,50 m
- sud: min. 3,60 m
- est: min. 86,00 m

Nu se vor amplasa clădiri/parcaje la o distanță mai mică de 6,00 m față axul LEA 20 kV existent. Nu se vor amplasa clădiri sub culuarul de protecție LEA 220 kV existent (lățime 37,50 m față de ax LEA) și nici sub culuarul de protecție LEA 400 kV existent (lățime 37,50 m față de ax LEA).

Nu sunt propuse construcții/parcaje în zona de amplasament a rețelelor de telecomunicații existente în zona estică a terenului.

3.1. Orientarea față de punctele cardinale:

Amplasarea construcțiilor propuse se recomandă să se realizeze astfel încât să se asigure însoțirea spațiilor interoare.

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, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

- **Utilizări permise**

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

- **Utilizări admise cu condiții**

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

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

- **Utilizări interzise**

Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează asupra bunei desfășurări, 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. În incinta Real și Jumbo, amplasată la sud de parcela reglementată (CF 301399 Arad, S=152.324 mp, parcelată ulterior aprobării PUZ „Complex Comercial Real și Obi” în 7 loturi), amenajările de teren – drum și platforme aprovizionare – sunt situate la min. 22,00 m față de axul liniei de cale ferată Aradul Nou – Vladimirescu.

3.5. Amplasarea față de aeroporturi

Nu e cazul.

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

Nu este cazul.

3.7. Amplasarea față de aliniament

Aliniamentul stradal este situat la min. 3,00 m față de limita de proprietate dinspre DN 7, respectiv min. 35,00 m față de marginea carosabilului DN 7.

3.8. Amplasarea în interiorul parcelei

Incinta reglementată (CF 327563 Arad, S=4.952 mp):

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

- pe latura nordică, retragerea minimă obligatorie față de limitele de proprietate a construcțiilor și parcajelor propuse este la min. H/2 față de limita de proprietate, dar nu la mai puțin de 3,00 m;

- pe latura vestică a parcelei, construcțiile propuse vor fi amplasate la min. 33,50 m;

- pe latura estică a parcelei, construcțiile propuse vor fi amplasate la min. 86,00 m față de limita de proprietate;

- pe latura sudică, retragerea minimă obligatorie a construcțiilor propuse este de min. 3,60 m față de limita 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 distribuitorii de rețele edilitare, conform avizelor anexate.

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

Accesul carosabil la incintă este asigurat dinspre drumul colector existent care pornește din sensul giratoriu din zona Selgros până la Complexul Comercial Real și Jumbo, dar și dinspre DN 7, prin intermediul intersecției cu intrare/ieșire de dreapta existentă. Această intersecție se va menține.

- se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor de minimum 3,50 m lățime;
- rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor;

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

Se va menține drumul colector existent al complexului comercial Real și Jumbo, care traversează parțial incinta reglementată. După aprobare P.U.Z. în CLM Arad, fie vor fi unificate parcelele pe care sunt amplasate drumuri colectoare și de incintă care deservește centrele comerciale existente (parceta înscrisă în CF nr. 327563 Arad, aparținând S.C. Imobpractic S.R.L. și parceta înscrisă în CF nr. 342986 Arad, aparținând S.C. Power Trade S.R.L.), cu servitute de trecere în favoarea celorlalte loturi dezmembrate din incinta totală Real și Jumbo (lot 1, 2, 6 și 7 conform Extras CF 342986 Arad), fie va fi înscrisă servitute de trecere în Extras CF nr. 327563 Arad (incinta reglementată) în favoarea loturilor 1, 2, 3, 6 și 7.

- **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

Incinta reglementată poate fi parcelată ulterior sau unificată cu parcele învecinate.

Înălțimea construcțiilor

Regimul maxim propus pentru incinta reglementată este **parter**, respectiv 4,00 m.

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

Incinta reglementată (CF 327563 Arad, S=4.952 mp):

Procentul maxim de ocupare a terenului este de 40% din suprafața totală a terenului.

Coeficientul de utilizare a terenului este de maxim 0,40.

Incinta Real și Jumbo (S=152.624 mp) nu se modifică:

Procentul maxim de ocupare a terenului este de 29,55% din suprafața totală a terenului.

Coeficientul de utilizare a terenului este de maxim 0,45.

Incinte unificate (S=157.276 mp):

Procentul maxim de ocupare a terenului este de 30% din suprafața totală a terenului.

Coeficientul de utilizare a terenului este de maxim 0,50.

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

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

Parcaje

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

Va fi prevăzut câte un loc de parcare la 40 mp suprafață desfășurată propusă pentru activități comerciale desfășurate pe o suprafață mai mare de 2.000 mp.

Parcajele propuse în incinta reglementată (16 locuri) suplimentează parcajele proiectate pentru complexul comercial Real și Jumbo (1.500 locuri parcare existente).

Spații verzi și plantate

Se vor amenaja spații verzi înierbate în suprafață de minim 20,00%.

Împrejmuiri:

Împrejmuirile pe limitele de proprietate se vor realiza de preferință din gard transparent de înălțime max. 2,20 m.

III. Zonificarea funcțională

Unitatea principală are destinația parcaje și zonă tehnico-edilitară în regim de înălțime maxim Parter – "P", care completează funcțiunea comerț/servicii în regim de înălțime maxim P+1E – "Ic" existentă pe parcela de la sud (Real și Jumbo).

Subunități:

TE – Zonă tehnico-edilitară Parter

Cc – Căi de comunicație carosabilă DN 7 prospect carosabil 7,40 m

Cci – Carosabile de incintă prospect 7 m

SP – Zone verzi amenajate

SPcc – Zone verzi de protecție carosabil

P – Platformă parcaje

PRed – Zone protecție LEA 20 kV lățime 12 m, LEA 220 kV și LEA 400 kV lățime 75 m

1. Obiective și modalități de operare

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

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

2. Utilizări funcționale

2.1. Funcțiunea dominantă

Funcțiunea propusă în incintă este **parcaje și zonă tehnico-edilitară**.

2.2. Utilizări permise

Construcții administrative, dotări, depozitare.

2.3. Utilizări permise cu condiții

Servicii, comerț.

2.4. Utilizări interzise

Este interzisă amplasarea funcțiunii de depozitare deșeurilor și industrie poluantă.

2.5. Interdicții temporare

Nu este cazul.

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

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

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

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

Subzona parcaje și zonă tehnico-edilitară (4.952 mp):

- P.O.T. 40,00 %
- C.U.T. 0,40
- Regim maxim de înălțime Parter
- Spațiu verde minim 20 %

REGLEMENTĂRI PARCAJE ȘI ZONĂ TEHNICO-EDILITARĂ:

Funcțiuni permise:

- funcțiune dominantă: parcaje și zonă tehnico-edilitară
- funcțiuni complementare: construcții administrative, dotări, depozitare

Funcțiuni interzise:

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

Regim de înălțime:

Subzona parcaje și zonă tehnico-edilitară (4.952 mp):

- se vor autoriza construcții cu un regim de înălțime maxim de Parter, cu înălțimea maximă la cornișă 4,00 m față de CTS

Regim de aliniere:

Subzona parcaje și zonă tehnico-edilitară (4.952 mp):

- construcțiile și parcajele propuse vor fi amplasate la nord la minim 35,00 m față de marginea carosabilului drumului național Deva – Nădlac DN 7 (tronson aflat în administrarea Primăriei Mun. Arad) și la sud la minim 3,60 m față de limita de proprietate.
- construcțiile propuse vor fi amplasate la minim H/2 față de limita nord de proprietate, dar nu mai puțin de 3,00 m

Parcarea autovehiculelor

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

Plantații

- plantații de aliniament spre stradă colecoare: conifere, Forsitia

Indicatori de utilizare a terenului:

Subzona parcaje și zonă tehnico-edilitară (4.952 mp):

- P.O.T. 40,00 %
- C.U.T. 0,40

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**



ARHITECTURA

ARHITECTURA, URBANISM, RESTAURARE, CONSULTANȚA, EXECUȚIE
ARAD 310176, Ioan Alexandru, nr. 15, C.I.F. Ro177 54 300, J02 / 1221 / 2005, tel./fax +40357 - 430 030

FOAIE DE CAPĂT

Proiect nr.: 370/ 2015

Faza: P.U.Z.

Denumire proiect: **MODIFICARE P.U.Z. APROBAT HCLM
241/2008 - "EXTINDERE PARCAJE, CABINĂ
POARTĂ, CLĂDIRE TEHNICO-EDILITARĂ"**

Conținut volum: Documentație P.U.Z. și R.L.U.

Amplasament: Extravilan Arad, Calea Radnei – zona Real

Beneficiar: S.C. IMOBPRACTIC S.R.L.

C.U.I. RO 15787530

Adresa: Mun. Timișoara, Str. Aristide Demetriade nr. 1-3B

FIȘĂ DE RESPONSABILITĂȚI

A. ÎNSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI:

Șef proiect: arh. DORIANA BALOGH

B. COLECTIV DE ELABORARE:

Urbanism: arh. DORIANA BALOGH R.U.R – D E
Instalații-sanitare: ing. PETRU TĂTARU
Drumuri: ing. FLORIN COȘOVEANU

Întocmit: arh. DORIANA BALOGH



BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE

A. PIESE SCRISE:

I.	FOAIE DE CAPĂT	1
II.	FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI	2
III.	BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE	3
IV.	AVIZE ȘI ACORDURI	
	Certificat de Urbanism Nr. 1535/20.08.2015	
	Extras de Carte Funciară nr. 327563 Arad	
	DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE A.P.M. ARAD NR. 13796/23.10.2015	
	Aviz de amplasament Compania de Apă ARAD NR. 20353/23.09.2015	
	Aviz de amplasament Enel Distribuție Banat S.A. nr. 148422966/04.12.2015	
	Aviz de principiu Romtelecom S.A. nr. 277/02.09.2015	
	Aviz de amplasament E-on Gaz nr. 663/27.08.2015	
	Aviz de amplasament Transelectrica S.A. nr. 51/28.03.2016	
	Aviz I.S.U. Arad - P.S.I. nr. 530/15/SU-AR/08.10.2015	
	Notificare Direcția de Sănătate Publică Arad nr. 740/12.10.2015	
	Adresă C.N.A.D.N.R. nr. 340/635 din 07.10.2015	
	Aviz de principiu Direcția Tehnică a P.M. Arad nr. 58145/A2/22.09.2015	
	Comunicare C.T.A.T.U. a Primăriei Mun. Arad nr. 58145/A2/22.09.2015	
	Proces verbal de încheiere a lucrărilor O.C.P.I.	
	Aviz de Oportunitate nr. 16/16.07.2015	
	Studiu geotehnic	
V.	MEMORIU DE PREZENTARE	

B. PIESE DESENATE:

1.	SITUAȚIA EXISTENTĂ	01 A
2.	REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE	02 A
3.	REGLEMENTĂRI EDILITARE	03 A
4.	CIRCULAȚIA TERENURILOR	04 A
5.	REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	05 A
6.	REGLEMENTĂRI URBANISTICE - MOBILARE	06 A

Întocmit:

arh. Doriana BALOGH



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: **MODIFICARE P.U.Z. APROBAT HCLM 241/2008 - "EXTINDERE PARCAJE, CABINĂ POARTĂ, CLĂDIRE TEHNICO-EDILITARĂ"**
- Amplasament: Extravilan Mun. Arad, Calea Radnei – zona Real
- Număr proiect: 370/2015
- Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal
- Beneficiar: S.C. **IMOBPRACTIC S.R.L.**
- Proiectant: S.C. **PRO ARHITECTURA S.R.L.**

1.2. Obiectul studiului

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda S.C. IMOBPRACTIC S.R.L., cu sediul în Jud. Timiș, Mun. Timișoara, Str. Aristide Demetriade nr. 1-3B, în vederea studierii condițiilor de amplasare a unor clădiri tehnico-edilitare/cabină poartă și extindere parcaje în vecinătatea unei zone având destinația comerț/servicii conform PUZ aprobat.

Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 1535 din 20.08.2015 eliberat de Primăria Mun. Arad pentru terenul situat în extravilanul Mun. Arad, amplasat la sud față de DN 7, cu acces direct dinspre aceasta și dinspre Calea Radnei, având o suprafață de **4.952 mp**, conform Extrasului CF nr. 327563 Arad. Terenul este proprietatea S.C. Imobpractic S.R.L.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) construcții noi:
 - cabină poartă (parter)
 - clădire tehnico-edilitară (parter)
 - extindere platformă parcaje
- b) racorduri la rețelele tehnico – edilitare și rețele de incintă;
- c) sistematizarea verticală a terenului;
- d) racord la drumul de incintă existent;
- e) amenajare spații verzi și plantate.

1.3. Surse de documentare - REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE

A. Planul Urbanistic General al Mun. Arad aprobat

Zona studiată nu este reglementată prin PUG aprobat, deoarece nu face parte din intravilanul localității.

B. Planul Urbanistic Zonal „Complex Comercial Real și Obi”, aprobat prin HCLM Arad nr. 241/2008

La limita sudică a incintei se află Complexul comercial Real și Jumbo (fost magazin Obi), pe un teren în suprafață de 152.324 mp (conform Extras C.F. nr. 301399 Arad). Această funcțiune – comerț/servicii – a fost reglementată prin P.U.Z. „Complex Comercial Real și Obi” aprobat prin HCLM nr. 241/2008.

- Funcțiunea dominantă: comerț, servicii parter înalt/P+1 (Hmax.=15 m, acestă înălțime include elementele de marcare a acceselor principale în clădiri și reclamă)
- P.O.T. propus 29,55 %
- C.U.T. propus 0,45

- Zone verzi amenajate minim 20%

Documentația faza P.U.Z. se elaborează în conformitate cu Metodologia de elaborare și Conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ GM - 010 - 2000.

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

Concomitent cu prezentul P.U.Z. este elaborat noul P.U.G. Arad, aflat în faza de avizare, prin care este propusă extinderea intravilanului localității cu incinta studiată prin prezetul P.U.Z. și, de asemenea, cu incinta amplasată la nord, adiacent DN 7.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Zona care face obiectul acestui studiu este situată parțial în extravilanul municipiului Arad, între incinta Real și Jumbo și DN 7 (Arad – Deva). În apropiere s-a dezvoltat zona Micalaca I Est (zonă comerț/servicii, industrie nepoluantă, depozite, etc.), magazinului Selgros, astfel încât funcțiunea predominantă a incintelor învecinate este comerț/servicii. Zona este străbătută de drumul național DN 7 București – Arad. Intravilanul localității este adiacent limitei sudice a terenului studiat.

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

Extinderea parcajelor propuse și realizarea clădirilor propuse este oportună datorită dezvoltării zonei Real și Jumbo.

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul se află în extravilanul Municipiului Arad, la sud de drumul național Arad – București, la ieșirea spre est din localitate. Râul Mureș curge la cca. 2,5 km sud de zona studiată. Terenul este amplasat la est și nord de limita intravilanului municipiului, fiind delimitat parțial de aceasta.

Vecinătățile amplasamentului sunt:

- Sud: incinta Real și Jumbo
- Nord: drumul național DN 7 și un teren privat (arabil în extravilan)
- Est: DN 7
- Vest: incinta Selgros, stația distribuție carburanți Mol

Terenul este accesibil dinspre :

- drumul public de acces la magazinul Selgros, prin prelungirea acestuia; drumul este paralel cu DN 7, cu ieșire din sensul giratoriu amplasat la cca. 350 m vest față de limita terenului.
- direct dinspre DN 7, prin intermediul intersecției cu intrare/ieșire de dreapta existentă.

În zonă au fost realizate rețelele edilitare de apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, gaze naturale, energie electrică și telecomunicații la data realizării complexului comercial Real și Obi. Linii electrice aeriene 400 kV Mintia - Arad, respectiv 110 kV Timisoara Săcălaz - Arad traversează terenul pe direcția nord – sud, acestea au fost reglementate în timpul elaborării P.U.Z. „Complex Comercial Real și Obi”, astfel încât să poată fi amenajate parcaje sub culuarele lor de protecție (lățime 75m, respectiv 37m).

Instituțiile de interes general din zonă sunt destinate în principal comerțului și prestărilor servicii (reprezentanțe auto, magazinul Selgros, Real, Jumbo, stație distribuție carburanți).

2.3. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul studiat este situat în zona estică a Mun. Arad, la sud de DN 7, într-o zonă plană, specifică Câmpiei Aradului, fără accidente naturale sau antropice. Terenul nu prezintă particularități din punct de vedere al reliefului, rețele hidrografice, condiții geotehnice, riscuri naturale. Din punct de vedere peisagistic, terenul este relativ plan, ocupat cu vegetație spontană, cu CTN = 110,90 NMN.

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

2.3.1. Date ale studiului geotehnic

Din studiul geotehnic preliminar menționăm:

Din punct de vedere **geomorfologic**, zona menționată este amplasată în Câmpia joasă a Banatului, aflată sub influența apelor curgătoare, care au dus la transportarea și depunerea de particule fine de diverse roci,

provenite din dezagregarea rocilor de bază. Suprafața relativ netedă a câmpiei a imprimat apelor curgătoare și a celor în retragere cursuri rătăcitoare cu numeroase brațe și zone mlăștinoase, ceea ce a dus la depunerea de particule cu dimensiuni și fragmente de la foarte fine (argile coloidale) la particule de prafuri și nisipuri. Prin asanarea apelor s-a ajuns la straturi în general separate în funcție de mărimea fragmentelor de bază. În asemenea situații, stratificația poate să se schimbe pe distanțe uneori mici.

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

Seismicitatea: conform Codului de proiectare seismică P100-1/2006, condițiile locale de teren studiat sunt caracterizate prin valorile perioadei de colț $T_c = 0,7\text{sec}$, a factorului de amplificare dinamică maximă a accelerației orizontale a terenului $\beta_0 = 3,00$ și accelerația terenului pentru proiectare $a_g = 0,16g$.

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

Investigații geotehnice și stratificația terenului:

Au fost executate 8 foraje geotehnice, până la adâncimea de 6,00m. Stratificația terenului conform unuia dintre sondaje (în zona magazinului Real) este următoarea:

- până la adâncimea de 0,50m sol vegetal
- 0,50m÷1,50m praf argilos vânat maroniu plastic consistent
- 1,50m÷2,00m praf argilos galben vânat plastic consistent
- 2,00m÷3,50m argilă prăfoasă galben vânată plastic consistentă
- 3,50m÷4,00m argilă prăfoasă nisipoasă neagră plastic consistentă cu oxizi
- 4,00m÷4,50m praf nisipos vânat plastic vârtos
- 4,50m÷5,50m nisip prăfos vânat cu rar pietriș
- 5,50m÷6,00m pietriș implantat în nisip fin și mijlociu

Nivelul apelor subterane apare între cotele - 3,50 m și - 4,80 m față de cota terenului natural. Apa interceptată nu prezintă agresivitate față de beton.

Concluzii și recomandări:

- terenul de fundare este constituit din stratul de praf argilos galben vânat plastic consistent;
- apa subterană a fost interceptată la adâncimea de -3,50 m față de cota terenului natural.

Recomandări:

Se recomandă fundarea directă, la adâncimea de minim 1,50 m. În calculul terenului de fundare presiunea convențională de bază P_{conv} , conform STAS 3300/2-85 pentru lățimea tălpii fundației $B=1,00$ m și adâncimea de fundare față de nivelul terenului sistematizat $D_f=2,00$ m, este $P_{conv} = 250$ kPa.

2.4. Circulația

Principala cale de circulație rutieră din zonă este drumul național București – Arad (DN 7), al cărui punct terminus este vama Nădlac. Drumul este amenajat corespunzător, cu o bandă de circulație pe sens și este intens circulat. Lățimea medie a acestuia este de 7,50 m. La cca. 350 m vest de incinta cu propuneri este amenajat un sens giratoriu, cu ieșire spre magazinul Selgros. Drumul de acces înspre Selgros (paralel cu DN 7) este realizat/extins până în incinta Real și Jumbo, pentru accesul clienților și acces aprovizionare.

Incinta este accesibilă dinspre drumul colector existent care pornește din sensul giratoriu din zona Selgros până la Complexul Comercial Real și Jumbo, dar și dinspre DN 7, prin intermediul intersecției cu intrare/ieșire de dreapta existentă. Această intersecție se va menține.

La 250 m vest de teren există o linie de cale ferată secundară slab circulată (2-3 trenuri/zi), care face legătura între gara Aradul Nou și gara Vladimirescu. Aceasta nu influențează activitatea centrului comercial existent.

Paralel cu drumul național, la o distanță de cca. 5,20 m există două linii de transport în comun (tramvai), care fac legătura municipiului cu localitățile Vladimirescu, Cicir, Mândruloc și Ghioroc. Lățimea totală a terasamentului acestora este de 5,70 m.

Circulația auto se desfășoară fluent în zonă, izolat este perturbată de trecerea unui tren pe calea ferată amintită. La intersecția DN7 cu aceasta este amenajată o trecere la nivel corespunzătoare.

2.5. Ocuparea terenurilor

În zona studiată, terenurile au preponderent destinație comercială (instituții publice și servicii propuse prin PUZ-uri aprobate), căi de comunicație (carosabile și pietonale) și terenuri arabile în extravilan.

Nu există conflicte semnificative între funcțiunile existente/propuse în zonă. Funcțiunea dominantă a zonei (conform PUZ-uri aprobate) este instituții publice și servicii, completată de funcțiunea rezidențială. Astfel, funcțiunile existente și propuse se susțin reciproc.

În medie, procentul de ocupare a terenului în zonă nu depășește 30%. O dată cu extinderea municipiului înspre est, au fost extinse și rețelele edilitare de apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică și telecomunicații, gaze naturale.

Zona nu este expusă riscurilor naturale, terenul are stabilitatea asigurată. Zona nu este inundabilă (râul Mureș curge la cca. 2,5 km sud).

În perimetrul zonei studiate există fond construit, și anume stație distribuție carburanți P și centre comerciale Real, Jumbo și Selgros P, P+1, dar și dotări tehnico-edilitare (post de transformare al Electrica Banat S.A.).

Pe terenul propriu-zis nu există construcții, excepție fac stâlpii metalici care susțin liniile electrice aeriene (aceștia aparțin S.C. TRANSELECTRICA S.A. și Enel Distribuție). Amplasamentul este liber de sarcini și este proprietate privată a persoanei juridice S.C. IMOBPRACTIC S.R.L. conform Extrasului C.F. nr. 327563 Arad, nr. cad 327563.

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

Disfuncționalitățile observate în zonă sunt

- existența DN 7 la nord de incintă și la limita estică a acesteia, cu restricțiile aferente privind amplasarea clădirilor și amenajării de drumuri și platforme pe teren
- existența liniilor aeriene de înaltă tensiune 400 kV Mintia - Arad, respectiv 220 kV Timișoara Săcălaz – Arad; culuarele de protecție ale acestora au lățimea de 75 m
- existența liniei aeriene de medie tensiune 20 kV, având un culuar de protecție de lățime 12 m

2.7 Echipare edilitară

2.7.1. Alimentarea cu apă

Instalațiile exterioare de apă și canalizare cuprind alimentarea cu apă a rezervorului de apă pentru incendiu, a punctelor de consum din clădiri, conducta inelară care alimentează cu apă instalațiile de stins incendiu (hidranți interiori, hidranți exteriori, sprinklere) de pe întreaga platformă a magazinelor Real și Jumbo, rețelele de canalizare menajeră și pluvială. Aceste lucrări au fost executate în vederea funcționării centrelor comerciale Rel și Jumbo, a platformelor parcare aferente și a drumurilor (inel de apă, rețelele de canalizare, conductele de apă prevăzute între clădiri, racordurile clădirilor la canalizare menajeră și pluvială, etc.).

Alimentarea amplasamentului cu apă potabilă (respectiv bransamentul de apă) este realizată de către Compania de Apă Arad, punctul de delimitare fiind în căminul de apometru general de la limita de proprietate a inintei Real și Jumbo.

Alimentarea cu apă a amplasamentului este asigurată din rețeaua de apă rece potabilă cu diametrul de 200 mm existentă în zona magazinelor Selin's și Manolo, de-a lungul drumului colector care pornește din sensul giratoriu al Selgros.

Din căminul de apometru, apa rece pentru incinta Real și Jumbo alimentează atât consumatorii interiori de apă rece potabilă, cât și rezervorul de incendiu suprateran existent. Schema de alimentare cu apă a instalațiilor de stins incendiu este comună pentru hidranți interiori, exteriori și sprinklere și are rezervă proprie de apă, grup de pompare cu electropompe, motopompă (rezervă) și conductă unică de distribuție, de tip inelar, realizat din țevă de PEHD160, Pn10bar, amplasată în jurul magazinelor.

Instalația de stins incendiu cu hidranți exteriori ai centrelor comerciale Real și Jumbo se compune din rețeaua inelară de conducte comună, la care sunt racordați hidranții de incendiu subterani Dn80 mm.

Asigurarea debitului de incendiu se realizează prin intermediul unui rezervor de apă suprateran cu un volum de 400 mc, amplasat în partea sud-vestică a incintei Real și Jumbo.

În incinta cu propuneri nu există trasee ale conductelor de apă potabilă.

2.7.2. Canalizare menajeră

Apele uzate menajer provenite de la centrele comerciale Real și Jumbo sunt colectate în rețeaua de canalizare menajeră cu diametrul de 315 mm existentă în zona magazinelor SELINS și MANOLO, prin pompare.

Conductele de canalizare menajeră sunt poziționate de-a lungul drumului colector care pornește din sensul giratoriu al Selgros.

2.7.3. Canalizare pluvială

Apele pluviale provenite de pe acoperișul magazinelor Real și Jumbo și de pe platformele de parcare sunt dirijate prin pompare în rețeaua de canalizare pluvială cu diametrul de 400 mm pe Str. Nr.2, până în fața la MANOLO, care a fost executată pentru Magazinul Selgros.

Evacuarea apelor pluviale de pe platforma de parcare a obiectivului se face prin intermediul unui separator de hidrocarburi după care se colectează în bazine de retenție. Evacuarea apelor pluviale de pe acoperișul obiectivelor se face printr-un sistem separativ, până în bazinele de retenție.

Din bazinele de retenție, prin intermediul unei stații de pompare, apele pluviale se evacuează în rețeaua exterioară de 400 mm. Traseul conductei de evacuare de la stația de pompare până în rețeaua stradală este de-a lungul drumului colector care pornește din sensul giratoriu al Selgros.

2.7.4. Alimentarea cu gaze naturale

Pentru alimentarea cu gaze naturale a magazinelor Real și Jumbo a fost extinsă rețeaua de gaze naturale presiune redusă PE 160 mm existentă în zona Selgros, de-a lungul DN 7 și a fost realizată o rețea de gaze naturale de incintă PE 110 mm până în dreptul fiecărui consumator.

2.7.5. Alimentarea cu energie electrică

Consumatorii existenți utilizează punctul de delimitare operator de distribuție - consumator medie tensiune.

Datele energetice ale consumatorului sunt:

- Hypermarket REAL: puterea maxim simultan absorbită - 2000 kW (2128 kVA)
- Magazin Jumbo: puterea maxim simultan absorbită - 450 kW (480 kVA)
- factorul de putere la care funcționează consumatorul este $\cos\phi = 0,92$

Tipul de racord electric este trifazat, delimitare la medie tensiune.

Timpul maxim de întrerupere acceptat de procesul tehnologic este cel necesar remedierii defecțiunilor din instalațiile operatorului de distribuție.

În vecinătatea consumatorilor sunt: LEA 20 kV Fântânele – Ghiroc și LEA 20 kV Fântânele Uzina de apă II. Racordurile punctelor de conexiune sunt realizate cu cablu Al $3 \times (1 \times 15/25 \text{ mmp})$ cu izolație XLPE, racordate la două surse de alimentare de 20 kV, respectiv din Stația 110/20 kV Mureșel și Stația 110/20 kV Fântânele.

Terenul este străbătut pe direcția nord-sud de LEA 400 kV Mintia-Arad și de LEA 220 kV (400 kV) Timișoara-Arad+CCalea Aradului-Arad, ambele având un culuar de protecție de lățime 75m.

2.8. Probleme de mediu

Situația existentă în zonă nu afectează cadrul natural.

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

Terenul este racordat la rețeaua publică de apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială.

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

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

2.9. Opțiuni ale populației

Populația din zonă nu este afectată de realizarea extinderii parcajelor magazinelor Real și Jumbo, zona este destinată în prezent unor astfel de funcțiuni prin PUZ-uri aprobate. Din punct de vedere al administrației locale, investiția propusă se încadrează în planul de dezvoltare al localității, fiind vorba despre completarea funcțiunii comerț și servicii cu clădire tehnico-edilitară și cabină poartă.

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

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Nu au fost întocmite alte documentații pentru acest amplasament. Concomitent cu prezentul P.U.Z. este elaborat noul P.U.G. Arad, aflat în faza de avizare, prin care este propusă extinderea intravilanului localității cu incinta studiată prin prezetul P.U.Z. și, de asemenea, cu incinta amplasată la nord, adiacent DN 7.

3.2. Prevederi ale PUG

Zona studiată nu este reglementată prin PUG aprobat, deoarece nu face parte din intravilanul localității. Planul Urbanistic Zonal „Complex Comercial Real și Obi”, aprobat prin HCLM Arad nr. 241/2008 reglementează următoarele:

- Funcțiunea dominantă: comerț, servicii parter înalt/P+1 (Hmax. = 15 m, această înălțime include elementele de marcă a acceselor principale în clădiri și reclamă)
- P.O.T. propus 29,55 %
- C.U.T. propus 0,45
- Zone verzi amenajate minim 20%

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona nu are un cadru natural valoros. Terenul aferent investiției propuse este liber de construcții.

3.3.1. Condițiile studiului geomorfologic

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

Se recomandă fundarea directă, la adâncimea de minim 1,50 m. În calculul terenului de fundare presiunea convențională de bază P_{conv} , conform STAS 3300/2-85 pentru lățimea tălpii fundației $B=1,00$ m și adâncimea de fundare față de nivelul terenului sistematizat $D_f=2,00$ m, este $P_{conv} = 250$ kPa.

Apa subterană a fost interceptată între cotele - 3,50 m și - 4,80 m față de cota terenului natural.

3.4. Modernizarea circulației

Deservirea rutieră atât a incintei cu propuneri, cât și a incintei Real și Jumbo este asigurată dinspre drumul colector existent care pornește din sensul giratoriu din zona Selgros până la Complexul Comercial Real și Jumbo, dar și dinspre DN 7, prin intermediul intersecției cu intrare/ieșire de dreapta existentă. Această intersecție se va menține.

Nu se propun noi accese carosabile.

Lucrările de drumuri propuse pentru realizarea investiției sunt următoarele:

- sistematizare verticală
- lucrări de extindere platforme parcare auto clienți, racordate la drumul colector care traversează parțial incinta studiată
- lucrări de amenajare zone verzi

Toate aceste lucrări sunt prezentate în planul de reglementări urbanistice anexat.

Evacuarea apelor pluviale se va face prin amplasarea unor guri de scurgere care se vor racorda la canalizarea pluvială din zonă.

Parcajele se vor realiza la 90°, cu îmbrăcăminte asfaltică.

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

Începerea lucrărilor se va face numai după obținerea autorizației de construcție, întocmirea procesului verbal cu deținătorii de rețele tehnico – edilitare.

Materialele necesare se vor aduce la șantier numai pe măsura punerii lor în operă, fiind interzisă realizarea de depozite pe ampriza drumului.

În incinta studiată vor fi amenajate la sol 18 locuri parcare, care să deservească spațiile comerciale existente. În incinta Rea și Jumbo sunt amenajate platforme cu aprox. 1.500 locuri parcare.

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

Se propune – în incinta studiată – extinderea parcajelor existente pentru centrele comerciale Real și Jumbo și realizarea unei cabine poartă și clădire tehnico-edilitară pentru contorizare consum utilități.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) construcții noi:
 - cabină poartă (parter)
 - clădire tehnico-edilitară (parter)
 - extindere platformă parcaje
- b) racorduri la rețelele tehnico – edilitare și rețele de incintă;
- c) sistematizarea verticală a terenului;
- d) racord la drumul de incintă existent;
- e) amenajare spații verzi și plantate.

Zona studiată are **22,60 ha**, iar propunerile din incintă se grupează pe o suprafață de **4.952 mp**. Nu se propun intervenții în afara incintei.

Nu se propun zonificări ale incintei studiate.

În incintă se propune realizarea a două construcții cu regim de înălțime Parter, având funcțiunea predominantă **parcaje și tehnico-edilitare**.

Accesul carosabil este asigurat dinspre Calea Radnei, prin intermediul drumului colector existent, care tranzitează parțial incinta cu propuneri, dar și dinspre DN 7, prin intermediul intersecției în T cu viraj la dreapta.

Construcții propuse:

A. Cabină poartă Parter

Sc = Sd = 200 mp

B. Clădire tehnic-edilitară Parter

Sc = Sd = 200 mp

Clădirile vor fi realizate din zidărie de cărămidă cu goluri verticale, planșee din betn armat și acoperiș tip terasă. Pentru accesul la construcții se vor realiza alei pietonale.

Suprafața liberă rămasă, având o pondere de min. 20,00% din suprafața incintei, va fi amenajată ca zonă verde.

Sc total = Sd total = 400 mp

S teren = 4.952 mp

BILANȚ TERITORIAL AL INCINTEI STUDIAȚE 4.952 mp

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Cabină poartă și clădire tehnico-edilitară	-	-	400	8,08
02.	Drum colector, parcaje	1.045	21,10	1.370	27,67
03.	Alei pietonale	-	-	150	3,03
04.	Zone verzi amenajate	-	-	3.032	61,22
05.	Teren arabil	3.955	78,90	-	-
TOTAL GENERAL		4.952	100	4.952	100

BILANȚ TERITORIAL AL INCINTEI TOTALE 4.952 mp + 152.324 mp

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		ha	%	ha	%
01.	Servicii, centre comerciale	4,5000	30,00	4,5000	30,00
02.	Circulații				
	Carosabile	1,8088	11,50	1,8413	11,71
	Pietonale, platforme auto, parcaje	5,4514	34,66	5,4664	34,76
03.	Zone verzi amenajate	3,4967	20,82	3,7999	22,77
04.	Zonă tehnico – edilitară, cabină poartă	0,0800	0,51	0,1200	0,76
05.	Terenuri arabile în extravilan	0,3955	2,51	-	-
TOTAL GENERAL		15,7276	100	15,7276	100

INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN INCINTA STUDIATĂ 4.952 mp (indicatori medii)		EXISTENT	PROPUS
01.	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	0,00 %	40,00 %
02.	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	0,00	0,40

INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN INCINTA TOTALĂ 157.276 mp (indicatori medii)		EXISTENT	PROPUS
01.	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	29,55 %	30,00 %
02.	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	0,45	0,50

REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT 4.952 mp		EXISTENT	PROPUS
01.	Amplasare	Extravilan Mun. Arad	Intravilan Mun. Arad
02.	Proprietate	Teren proprietate privată, conform Extras C.F. nr. 327563 Arad	

3.5.1. Sistematizarea verticală

Amplasamentul analizat reprezintă o zonă de teren categoria de folosință arabil, mărginit pe latura estică de DN 7, iar la sud de zone comerciale.

Zona nu prezintă diferențe de nivel semnificative: nivelmentul terenului natural fiind sistematizat la momentul execuției amenajărilor carosabile/parcaje pentru complexul comercial Real și Jumbo. CTS preconizat este 110,00 NMN.

3.5.2. Criterii compoziționale și funcționale

În principiu, clădirile propuse în incinta 4.952 mp sunt grupate paralel cu drumul colector. Perimetral sunt amenajate alei pietonale, parcaje și zone verzi.

3.5.3. Regimul de aliniere

Aliniamentul stradal este situat la **35,00 m** față de limita carosabilului DN 7.

Aliniamente minime obligatorii ale clădirilor propuse față de limitele de proprietate:

- sud: 3,60 m
- vest: 33,50 m (în afara culuarelor de protecție LEA 220 kV și LEA 400 kV)
- est: min. 86,90 m (în afara culuarelor de protecție LEA 220 kV și LEA 400 kV)

3.5.4. Regimul de înălțime

Regimul maxim propus pentru clădirea tehnico-edilitară și cabină poartă este parter (H = 4,00 m).

3.5.5. Modul de utilizare al terenului

Au fost stabilite valori maxime pentru procentul de ocupare al terenului și de utilizare a terenului, considerate pentru incinta studiată (4.952 mp):

- P.O.T. 40,00 %
- C.U.T. 0,40

Valorile maxime pentru procentul de ocupare al terenului și de utilizare a terenului, considerate pentru întreaga incintă (157.276 mp) sunt:

- P.O.T. 30,00 %
- C.U.T. 0,50

3.5.6. Plantații

Se vor amenaja spații verzi înierbate în suprafață de minim 20%. În zona parcarilor se vor amenaja insule de verdeață, cu arbori de înălțime mică / medie pentru umbrire.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. Alimentarea cu apă potabilă

Se va menține traseul conductelor de alimentare cu apă potabilă existente de-a lungul drumului colector.

Se va contoriza consumul total de apă potabilă în clădirea tehnico-edilitară propusă.

3.6.2. Canalizare menajeră

Se va menține traseul conductelor de canalizare menajeră existente de-a lungul drumului colector.

3.6.3. Canalizare pluvială

Se va menține traseul conductelor de canalizare pluvială existente de-a lungul drumului colector.

Apele pluviale provenite de pe platforma parcaje propusă vor fi colectate și dirijate gravitațional spre canalizarea pluvială existentă.

3.6.4. Alimentare cu gaze naturale/energie termică

Nu se va interveni la alimentarea cu gaze naturale a incintelor. Se va menține bransamentul existent.

3.6.5. Alimentare cu energie electrică

Se va menține traseul conductelor liniilor electrice existente de-a lungul drumului colector.

Se va contoriza consumul total de energie electrică în clădirea tehnico-edilitară propusă.

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 aceste platforme. Deșeurile vor fi colectate selectiv, în vederea reciclării acestora.

3.6.8. Transport în comun, parcaje

În zonă este asigurat transportul în comun cu ajutorul tramvaielor, având stații de oprire la cca. 1.000 m vest față de incinta cu propuneri.

În incinta cu propuneri vor fi amenajate la sol **16 locuri parcare**, iar în incinta totală vor rezulta cca. **1.520 locuri parcare**, care să deservească spațiile comerciale existente.

3.7. Protecția mediului

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

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

3.7.1. Diminuarea, eliminarea surselor de poluare

Poluarea solului și apei nu este posibilă deoarece:

- în zonă nu se desfășoară activități ce să creeze noxe ce sunt periculoase pentru sol;
- toate sursele de apă - menajeră, pluvială, PSI - sunt colectate în sisteme inelare și deversate în sistemul centralizat de utilități;
- nu se creează emisii de gaze sau alte substanțe toxice ce pot periclita - în combinație cu precipitațiile - calitatea apei sau solului;
- în 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 doar în zonele cu trafic auto intens – DN 7 – dar se asigură și monitorizează încadrarea în limitele legal admise.

3.7.2. Prevenirea producerii de riscuri naturale

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

3.7.3. Apele uzate

Apele uzate din clădirile propuse în incintă se colectează în rețeaua de canalizare menajeră ce deservește toată zona și trimise prin intermediul unei stații de pompare spre canalizarea menajeră publică, conform avizului Companiei de apă Arad.

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 de la producător pe principalele tipuri de deșeuri 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 A.S.A.

3.7.5. Terenuri degradate

Nu există terenuri degradate în zona studiată.

3.7.6. Perdele de protecție

Nu se propun perdele de protecție.

3.7.7. Bunuri de patrimoniu

În zonă nu există valori de patrimoniu. Zona nu are potențial balnear și turistic. Nu există prevederi în acest sens pentru zona studiată prin prezentul P.U.Z.

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

Zona studiată nu este reglementată prin PUG aprobat, deoarece nu face parte din intravilanul localității.

Zona limitrofă incintei studiate a fost reglementată prin Planul Urbanistic Zonal „Complex Comercial Real și Obi”, aprobat prin HCLM Arad nr. 241/2008, ca zonă destinată funcțiunii comerț/servicii.

Considerăm investiția propusă ca fiind oportună, o continuare firească a dezvoltării zonei comerciale Real și Jumbo. Interdicțiile permanente sunt unități industrie și depozitare.

Consumatorii (Real și Jumbo) sunt deja racordați la rețelele edilitare din zonă (apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, gaze naturale, energie electrică și telefonie), fapt care creează condițiile reducerii sau diminuării la minim a poluării zonei.

3.8. Soluții propuse pentru eliminarea sau diminuarea disfuncționalităților

În ceea ce privește existența liniilor aeriene de înaltă tensiune 400 kV Mintia - Arad, respectiv 220 kV Timișoara Săcălaz – Arad, având culuarele de protecție de lățime 75 m, sunt aplicate în RLU prevederile Avizului de amplasament nr. 51/28.03.2016, emis de către Transelectrica S.A., în vederea protejării mediului construit și sănătatea populației, prin măsuri de interdicție de construire în zona de protecție a acestor linii.

În zona de protecție a liniei aeriene de medie tensiune 20 kV (având un culuar de protecție de lățime 12 m) nu se vor amplasa construcții. Se vor respecta condițiile prevăzute în Avizul de amplasament nr. 148422966/04.12.2015, emis de către Enel Distribuție Banat S.A.

3.9. Obiective de utilitate publică

Zona studiată adăpostește următoarele dotări de interes public:

- drumul național Arad – Deva (DN 7) administrat de P.M. Arad: categoria de interes național
- linii electrice aeriene de medie (110 kV) și înaltă tensiune (400 kV), existente pe direcția nord-sud: categoria de interes județean / regional.

Nu se propun intervenții la dotările de interes public existente.

Nu se propun noi obiective de utilitate publică.

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

3.9.1. Tipuri de proprietate teren

În zona studiată există terenuri proprietate publică de interes local (străzi colectoare) și național (DN 7 și zona de protecție drum) și terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice, de interes local.

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

3.9.2. Circulația terenurilor

Circulația terenurilor în vederea realizării obiectivelor prezentului P.U.Z. nu cuprinde măsuri pentru incinta reglementată. Maniera, etapele concrete și termenele de realizare se mulează evident după posibilitățile financiare ale investitorului, cu respectarea prevederilor legale în domeniu.

Nu se propun noi racorduri la utilitățile amplasate pe domeniul public. Nu se propune schimbarea regimului juridic al terenurilor din incinta studiată. După aprobare P.U.Z., terenul studiat (Extras C.F. nr. 327563 Arad, S=4.952 mp) poate fi alipit la parcela învecinată (Extras C.F. nr. 301399 Arad, S=152.324 mp).

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 direcția generală de dezvoltare a zonei. Prevederile actualului PUZ completează prevederile P.U.Z. “Complex Comercial Real și Obi” - zonă comerț / servicii.

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

- realizarea rețelelor de incită necesae contorizării consumurilor;
- dotări de interes local – parcaje, tehnico-edilitare.

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

Enumerarea prezentată nu este obligatorie și ca priorități de intervenție - ele fiind dictate evident de sursele de finanțare pentru diversele lucrări dar obligatorie este în toate situațiile asigurarea cu toate utilitățile a tuturor obiectivelor înainte de punerea lor în funcțiune.

Accesul carosabil la incintă și extinderea utilităților necesare se vor realiza din fonduri alocate de către beneficiar.

4.3. Aprecieri ale elaboratorului PUZ

Ca elaborator al documentației, considerăm că ea reflectă posibilitățile și cerințele zonei, respectiv municipiului, asigurând în caz de finalizare o completare a serviciilor oferite în zonă.

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:

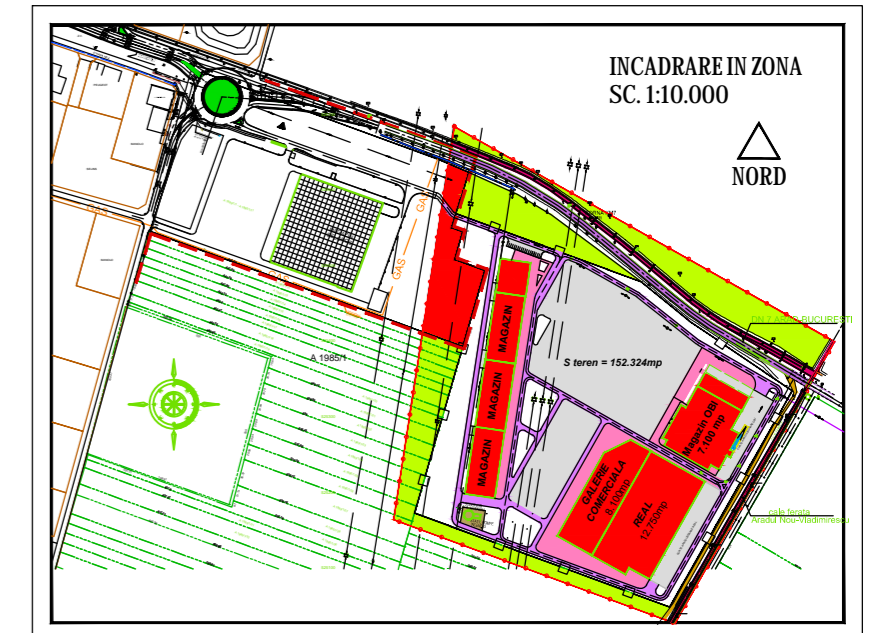
- aprobarea PUZ prin HCLM;
- impunerea - prin regulamente, caiete de sarcini, certificate de urbanism și autorizații de construcții - a unor soluții arhitecturale ce să nu deprecieze fondul construit existent.

Întocmit:

Urbanism: arh. Doriană BALOGH R.U.R – D E

MODIFICARE PUZ APROBAT HCLM 241/2008: "EXTINDERE PRCAJE, CABINA POARTA, CLADIRE TEHNICO-EDILITARA"
extravilan Mun. Arad, Calea Radnei

1 SITUATIA EXISTENTA



Parcela (1) Arad

Nr. Pet.	Coordonate pct.de contur		Lungimi lateri D(i,i+)
	X [m]	Y [m]	
32	525591.438	220434.079	200,209
33	525522.154	220621.918	65,966
34	525480.443	220673.023	261,534
35	525570.949	220427.648	21,475

S(1)=4951.86mp P=549.184m

- LIMITA ZONA STUDIATA - S = 226.000 mp
- LIMITA INCINTA REAL SI JUMBO - S = 152.324 mp (PUZ APROBAT HCL241/2008)
- LIMITA INCINTA PROPUNERI - S = 4.952 mp (EXTRAS C.F. NR. 327563 ARAD)
- LIMITA INTRAVILAN EXISTENT
- ZONA COMERT SI SERVICII EXISTENTE SI PROPUSE PRIN PUZ APROBAT
- TERENURI ARABILE
- CONSTRUCTII AFERENTE LUCRARILOR TEHNICO-EDILITARE
- ZONE VERZI AMENAJATE
- CIRCULATII CAROSABILE MAJORE - DN 7 ARAD - DEVA
- CAROSABILE DE INCINTA
- PLATFORME PARCAJE
- ALEI PIETONALE
- ZONA PROTECTIE LINII ELECTRICE AERIENE 37,5m FATA DE AX LEA
- ZONA DE PROTECTIE LINIE CALE FERATA 20,0m FATA DE AX LINIE CF

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUSE	
	MP	%	MP	%
1 SERVICII, CENTRE COMERCIALE	---	---	45.000	29,55
2 CIRCULATII CAROSABILE PIETONALE, PLATFORME, PARCARI	---	---	17,043 54.514	11,19 35,78
3 SPATII VERZI AMENAJATE NEAMENAJATE / ZONE PROTECTIE	---	---	31,952 3.015	20,98 1,98
4 TERASAMENTE CALE FERATA TRAMVAI	---	---	---	---
5 ZONA TEHNICO - EDILITARE	---	---	800	0,52
6 TERENURI ARABILE IN EXTRAVILAN	152,324	100	---	---
TOTAL GENERAL	152,324	100%	152,324	100%

INCINTA STUDIATA PRIN PUZ APROBAT HCL 241/2008

	E	P
P.O.T.	0,00%	29,55%
C.U.T.	0,00	0,45

arhitectura
arhitectura design de obiect amenajari interioare urbanism_
ARAD, Str. I. Alexandru nr.15, C.U.J. R 17754300, JO2_1221_2005, tel. 0357_430.030

PROIECTANT GENERAL

Beneficiar:
S.C. IMOBPRACTIC S.R.L.

Pr. nr.
370/2015

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1 : 2.000
SEF PROIECT	arh. Doriana BALOGH		Data: aug. 2015
ARHITECTURA	arh. Doriana BALOGH		

MODIFICARE PUZ APROBAT HCLM 241/2008: "EXTINERE PRCAJE, CABINA POARTA, CLADIRE TEHNICO-EDILITARA"
Amplasament: extravilan Mun. Arad, Calea Radnei

FAZA:
P.U.Z.

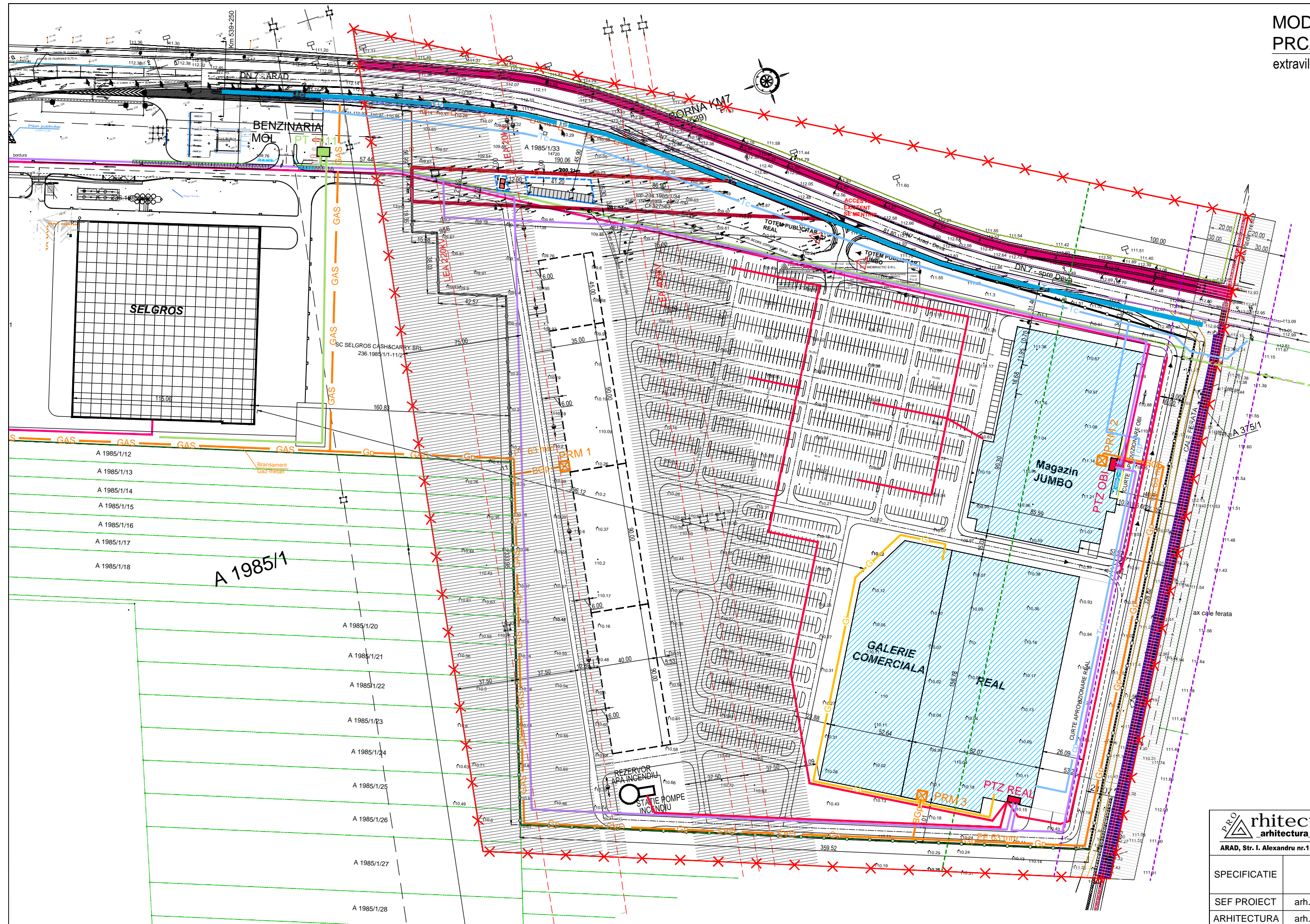
SITUATIA EXISTENTA

Plansa nr.
01 A

MODIFICARE PUZ APROBAT HCLM 241/2008: "EXTINDERE PRCAJE, CABINA POARTA, CLADIRE TEHNICO-EDILITARA"
extravilan Mun. Arad, Calea Radnei

3 REGLEMENTARI EDILITARE

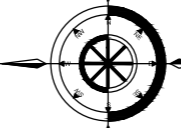
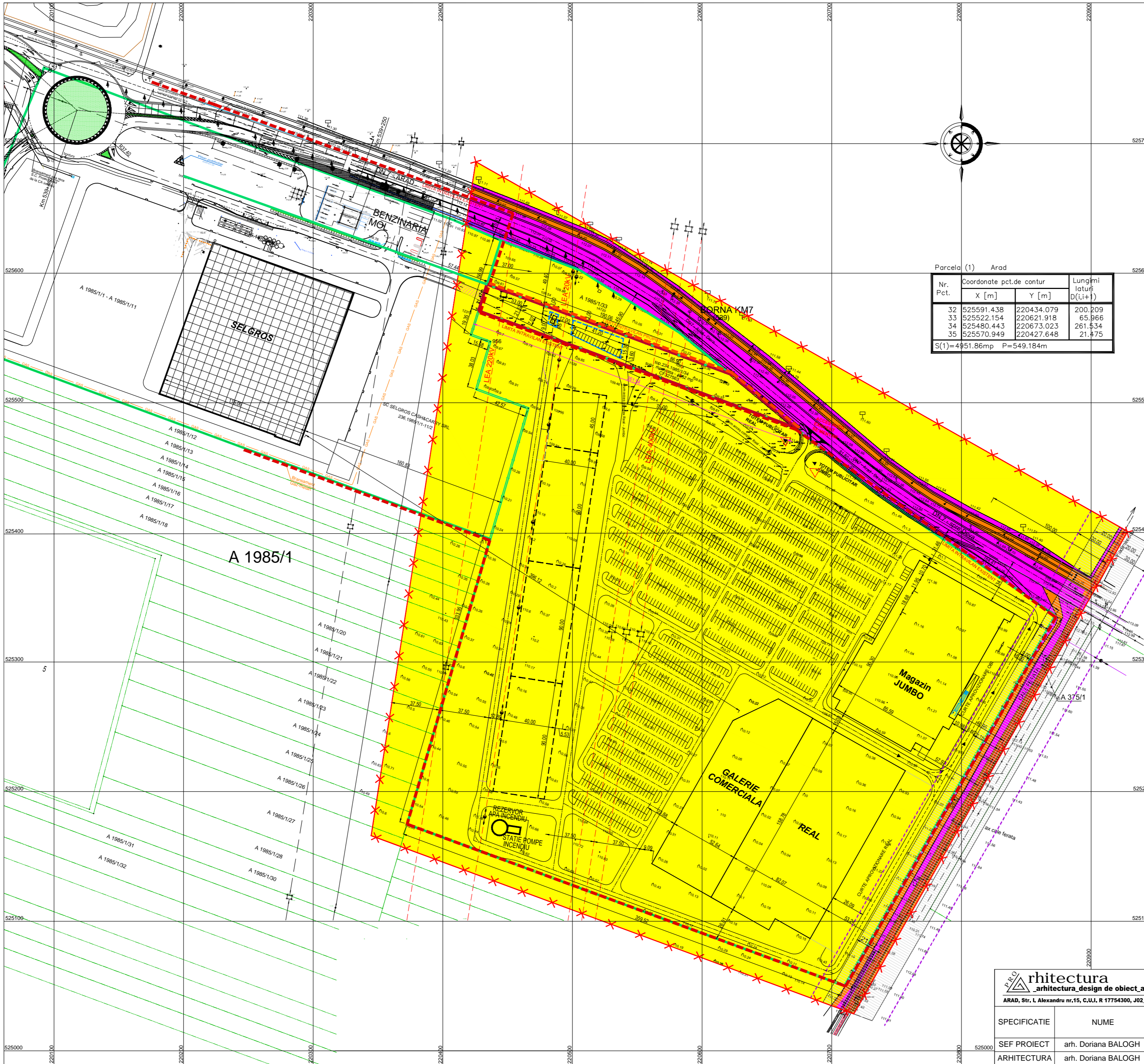
- ✕✕✕ LIMITA ZONA STUDIATA - S = 226.000 mp
 - LIMITA INCINTA REAL SI JUMBO - S = 152.324 mp (PUZ APROBAT HCL241/2008)
 - LIMITA INCINTA PROPUNERI - S = 4.952 mp (EXTRAS C.F. NR. 327563 ARAD)
 - ▨ ZONA COMERT SI SERVICII EXISTENTE SI PROPUSE PRIN PUZ APROBAT
 - ▨ ZONA TEHNICO-EDILITARA (P) SI CABINA POARTA (P) PROPUSE
 - ▨ ZONA PROTECTIE LEA 220 kV / 400 kV CULUAR 37,5m FATA DE AX LEA
 - ▨ ZONA DE PROTECTIE LINIE CALE FERATA 20,0 m FATA DE AX LINIE CF
 - LIMITA CONTRIBILITATE CONSTRUCTII SI PARCAJE PROPUSE
- RETELE ELECTRICE**
- TRASEE ELECTRICE SUBTERANE DE INCINTA DE JOASA TENSIUNE
 - RETEA ELECTRICA AERIANA LEA 20 kV GHIOROC
 - RETEA ELECTRICA SUBTERANA LES 20 kV GHIOROC
 - RETEA ELECTRICA AERIANA LEA 20 kV GHIOROC PROPUSA SPRE DEZAFECTARE
 - RETEA ELECTRICA SUBTERANA LES 20 kV PENTRU ALIMENTARE REAL
 - RETEA ELECTRICA SUBTERANA LES 20 kV PENTRU ALIMENTARE OBI
 - ⊕ STALP METALIC ILUMINAT ECHIPAT CU 4 PROIECTOARE
 - ⊕ STALP METALIC ILUMINAT ECHIPAT CU 2 PROIECTOARE
 - ⊕ STALP METALIC ILUMINAT ECHIPAT CU 1 PROIECTOR
 - PTZ POST DE TRANSFORMARE ZIDIT 20/0,4 kV
- RETELE GAZE NATURALE**
- GAS CONDUCTA GAZE NATURALE PRESIUNE REDUSA EXISTENTA PE 160 mm
 - Gp CONDUCTA GAZE NATURALE PRESIUNE REDUSA PROIECTATA
 - BGp BRANSAMENT GAZE NATURALE PRESIUNE REDUSA PROIECTATA
 - ⊗ PRM POST DE REGLARE MASURARE PROIECTAT
 - G Instalatie de utilizare gaze naturale presiune joasa proiectata
- RETELE TELECOMUNICATII**
- Tc CABLURI TELECOMUNICATII IN SAPATURA h = 0,60m...0,90m
 - Tc CABLURI TELECOMUNICATII IN SAPATURA h = 1,00m...1,20m
 - Tcp BRANSAMENT TELECOMUNICATII PROPUSE (SUBTERAN)



PROIECTANT GENERAL rhitectura arhitectura design de obiect amenajari interioare urbanism ARAD, Str. I. Alexandru nr.15, C.U.I. R 17754300, J02_1221_2005, tel. 0357_430.030		Beneficiar: S.C. IMOBPRACTIC S.R.L.	Pr. nr. 370/2015
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1 : 2.000
SEF PROIECT	arh. Doriana BALOGH		Data: aug. 2015
ARHITECTURA	arh. Doriana BALOGH		FAZA: P.U.Z. Plansa nr. 03 A
MODIFICARE PUZ APROBAT HCLM 241/2008: "EXTINDERE PRCAJE, CABINA POARTA, CLADIRE TEHNICO-EDILITARA" Amplasament: extravilan Mun. Arad, Calea Radnei			REGLEMENTARI EDILITARE

MODIFICARE PUZ APROBAT HCLM 241/2008: "EXTINERE PRCAJE, CABINA POARTA, CLADIRE TEHNICO-EDILITARA"
extravilan Mun. Arad, Calea Radnei

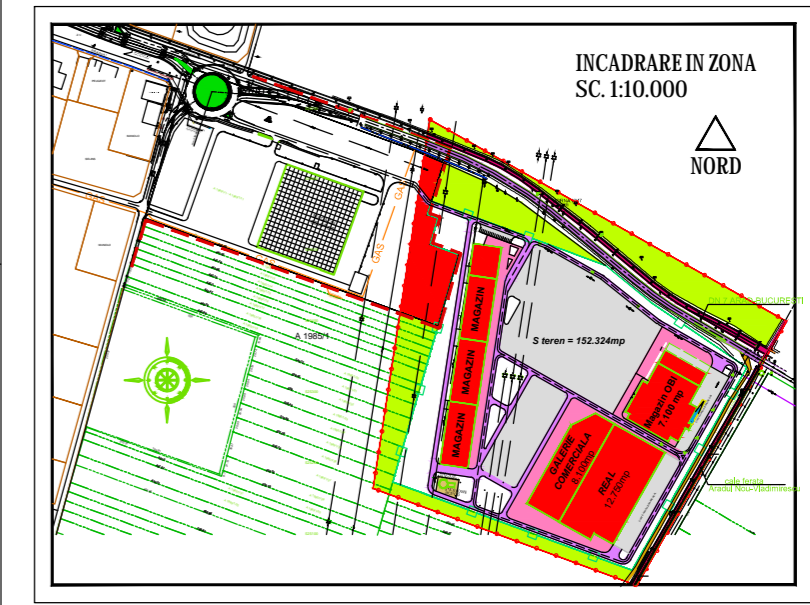
4 CIRCULATIA TERENUIOR



Parcela (1) Arad

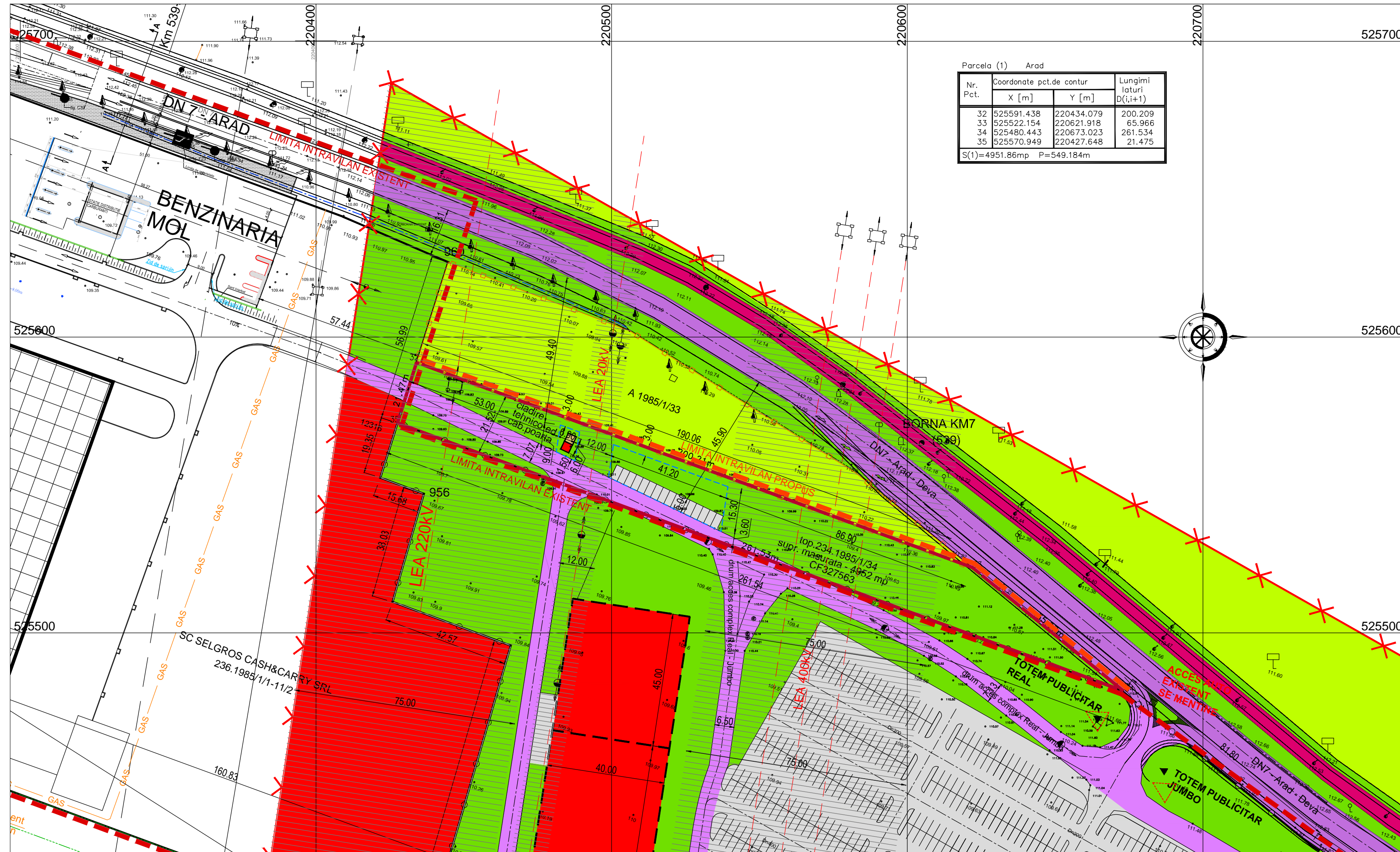
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laterale D(1,i+1)
	X [m]	Y [m]	
32	525591.438	220434.079	200.209
33	525522.154	220621.918	65.966
34	525480.443	220673.023	261.534
35	525570.949	220427.648	21.475

S(1)=4951.86mp P=549.184m



- x---x---x--- LIMITA ZONA STUDIATA - S = 226.000 mp
- LIMITA INCINTA REAL SI JUMBO - S = 152.324 mp (PUZ APROBAT HCL241/2008)
- LIMITE PARCELE
- LIMITA INCINTA PROPUNERI - S = 4.952 mp (EXTRAS C.F. NR. 327563 ARAD)
- DOMENIUL PUBLIC AL STATULUI, DE INTERES NATIONAL
- DOMENIUL PRIVAT AL STATULUI, DE INTERES LOCAL
- DOMENIUL PRIVAT AL PERSONELOR FIZICE SI JURIDICE
- DOMENIUL PRIVAT AL PERSONELOR FIZICE SI JURIDICE IN ZONA NEREGLAMENTATA, PROPUSSA SPRE CEDARE CATRE DOMENIUL PUBLIC AL STATULUI PRIN DOCUMENTATI DE URBANISM ULTERIOARE (DRUM COLECTOR SELGROS SI BENZINARIA MOL)

arhitectura arhitectura design de obiect amenajari interioare urbanism ARAD, Str. I. Alexandru nr.15, C.U.I. R 17754300, J02.1221.2005, tel. 0357.430.030		PROIECTANT GENERAL Beneficiar: S.C. IMOBPRACTIC S.R.L.	Pr. nr. 370/2015
SPECIFICATIE SEF PROIECT ARHITECTURA	NUME arh. Doriana BALOGH arh. Doriana BALOGH	SEMNATURA Scara: 1 : 2.000 Data: aug. 2015	MODIFICARE PUZ APROBAT HCLM 241/2008: "EXTINERE PRCAJE, CABINA POARTA, CLADIRE TEHNICO-EDILITARA" Amplasament: extravilan Mun. Arad, Calea Radnei FAZA: P.U.Z. Plansa nr. 04 A
CIRCULATIA TERENUIOR			



Parcela (1) Arad

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi loturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
32	525591.438	220434.079	200.209
33	525522.154	220621.918	65.966
34	525480.443	220673.023	261.534
35	525570.949	220427.648	21.475

S(1)=4951.86mp P=549.184m

MODIFICARE PUZ APROBAT HCLM 241/2008: "EXTINERE PRCAJE, CABINA POARTA, CLADIRE TEHNICO-EDILITARA" extravilan Mun. Arad, Calea Radnei

7 REGLEMENTARI URBANISTICE - DETALIERE MOBILARE

- LIMITA ZONA STUDIATA - S = 226.000 mp
- LIMITA INCINTA REAL SI JUMBO - S = 152.324 mp (PUZ APROBAT HCL241/2008)
- LIMITA INCINTA PROPUNERI - S = 4.952 mp (EXTRAS C.F. NR. 327563 ARAD)
- ZONA COMERT SI SERVICII EXISTENTE SI PROPUSE PRIN PUZ APROBAT
- ZONA TEHNICO-EDILITARA (P) SI CABINA POARTA (P) PROPUSE
- TERENURI ARABILE
- CONSTRUCTII AFERENTE LUCRARILOR TEHNICO-EDILITARE
- ZONE VERZI AMENAJATE
- CIRCULATII CAROSABILE MAJORE - DN 7 ARAD - DEVA
- CAROSABILE DE INCINTA
- PLATFORME PARCAJE
- ALEI PIETONALE
- ZONA PROTECTIE LEA 220 KV / 400 KV CULUAR 37,5m FATA DE AX LEA
- ZONA DE PROTECTIE LINIE CALE FERATA 20,0 m FATA DE AX LINIE CF
- LIMITA CONTRIBUIBILITATE CONSTRUCTII SI PARCAJE PROPUSE

BILANT TERITORIAL IN INCINTA STUDIATA

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUSE	
	MP	%	MP	%
1 CABINA POARTA SI CLAD. TEHNICO-ED.	---	---	400	8,08
2 CIRCULATII				
DRUM COLECTOR, PARCAJE	1.045	21,10	1.370	27,67
ALEI PIETONALE	---	---	150	3,03
3 ZONE VERZI AMENAJATE	---	---	3.032	61,22
4 TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN	3.907	78,90	---	---
TOTAL GENERAL	4.952	100%	4.952	100%

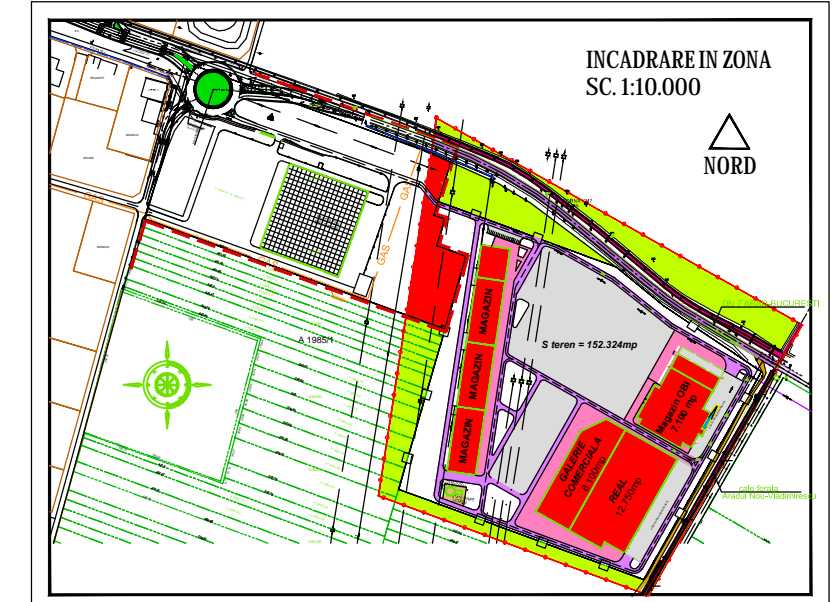
INCINTA STUDIATA
S = 4.952 mp

	E	P
P.O.T.	0,00%	40,00%
C.U.T.	0,00	0,40

		PROIECTANT GENERAL	Beneficiar:	Pr. nr.
ARAD, Str. I. Alexandru nr.15, C.U.I. R 17754300, JO2 1221 2005, tel. 0357 430.030		arh. Doriana BALOGH	S.C. IMOBPRACTIC S.R.L.	370/2015
SPECIFICATIE	NUME	SEMNNATURA	Scara: 1 : 1.000	MODIFICARE PUZ APROBAT HCLM 241/2008: "EXTINERE PRCAJE, CABINA POARTA, CLADIRE TEHNICO-EDILITARA" Amplasament: extravilan Mun. Arad, Calea Radnei
SEF PROIECT	arh. Doriana BALOGH		Data: aug. 2015	FAZA: P.U.Z.
ARHITECTURA	arh. Doriana BALOGH			Plansa nr. 07 A

MODIFICARE PUZ APROBAT HCLM 241/2008: "EXTINDERE PRCAJE, CABINA POARTA, CLADIRE TEHNICO-EDILITARA"
extravilan Mun. Arad, Calea Radnei

6 REGLEMENTARI URBANISTICE MOBILARE



Parcela (1) Arad

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+)
	X [m]	Y [m]	
32	525591.438	220434.079	200.209
33	525522.154	220621.918	65.966
34	525480.443	220673.023	261.534
35	525570.949	220427.648	21.475

S(1)=4951.86mp P=549.184m

- LIMITA ZONA STUDIATA - S = 226.000 mp
- LIMITA INCINTA REAL SI JUMBO - S = 152.324 mp (PUZ APROBAT HCL241/2008)
- LIMITA INCINTA PROPUNERI - S = 4.952 mp (EXTRAS C.F. NR. 327563 ARAD)
- ZONA COMERT SI SERVICII EXISTENTE SI PROPUSE PRIN PUZ APROBAT
- ZONA TEHNICO-EDILITARA (P) SI CABINA POARTA (P) PROPUSE
- TERENURI ARABILE
- CONSTRUCTII AFERENTE LUCRARILOR TEHNICO-EDILITARE
- ZONE VERZI AMENAJATE
- CIRCULATII CAROSABILE MAJORE - DN 7 ARAD - DEVA
- CAROSABILE DE INCINTA
- PLATFORME PARCAJE
- ALEI PIETONALE
- ZONA PROTECTIE LEA 220 kV / 400 kV CULUIAR 37,5m FATA DE AX LEA
- ZONA DE PROTECTIE LINIE CALE FERATA 20.0 m FATA DE AX LINIE CF
- LIMITA CONTRIBUIBILITATE CONSTRUCTII SI PARCAJE PROPUSE

BILANT TERITORIAL IN INCINTA STUDIATA

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPOS	
	MP	%	MP	%
1 CABINA POARTA SI CLAD. TEHNICO-ED.	---	---	400	8,08
2 CIRCULATII				
DRUM COLECTOR, PARCAJE	1,045	21,10	1,370	27,67
ALEI PIETONALE	---	---	150	3,03
3 ZONE VERZI AMENAJATE	---	---	3,032	61,22
4 TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN	3,907	78,90	---	---
TOTAL GENERAL	4,952	100%	4,952	100%

BILANT TERITORIAL AL INCINTEI TOTALE
4.952 mp + 152.324 mp

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPOS	
	MP	%	MP	%
1 SERVICII, CENTRE COMERCIALE	45.000	30,00	45.000	30,00
2 CIRCULATII				
CAROSABILE	18.088	11,50	18.413	11,71
PIETONALE, PLATFORME, PARCARI	54.514	34,66	54.664	34,76
3 ZONE VERZI AMENAJATE	34.967	20,82	37.999	22,77
4 ZONA TEHNICO - ED., CABINA POARTA	800	0,51	1.200	0,76
5 TERENURI ARABILE IN EXTRAVILAN	3.907	2,51	---	---
TOTAL GENERAL	157.276	100%	157.276	100%

INCINTA STUDIATA
S = 4.952 mp

	E	P
P.O.T.	0,00%	40,00%
C.U.T.	0,00	0,40

INCINTA TOTALA
S = 157.276 mp

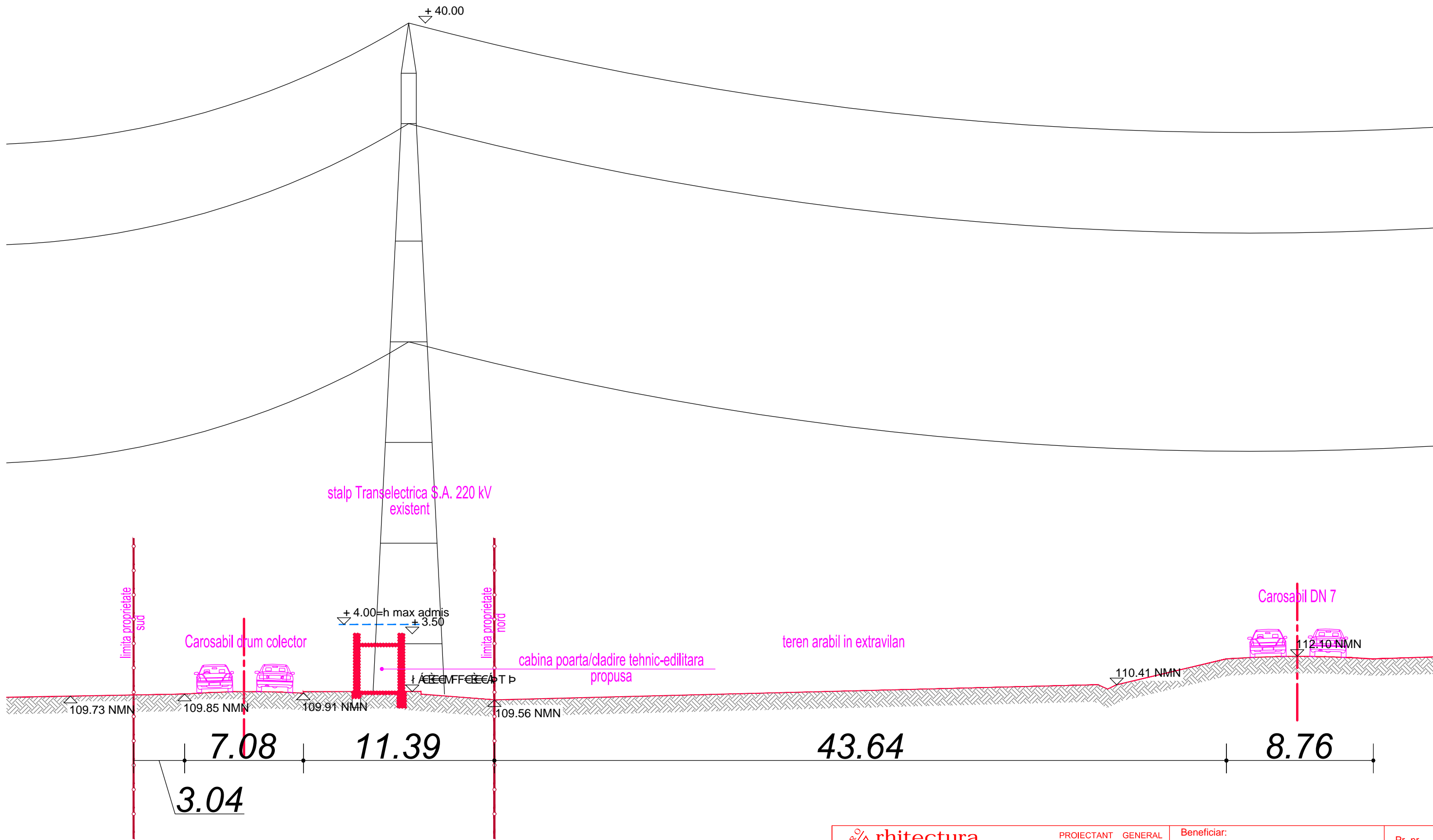
	E	P
P.O.T.	0,00%	30,00%
C.U.T.	0,00	0,50


arhitectura
arhitectura design de obiect amenajari interioare urbanism
ARAD, Str. I. Alexandru nr.15, C.U.I. R 17754300, J02_1221_2005, tel. 0357_430.030

PROIECTANT GENERAL
Beneficiar:
S.C. IMOBPRACTIC S.R.L.
Pr. nr. 370/2015

SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	Scala: 1 : 2.000
SEF PROIECT	arh. Doriana BALOGH		Data: aug. 2015
ARHITECTURA	arh. Doriana BALOGH		

MODIFICARE PUZ APROBAT HCLM 241/2008: "EXTINDERE PRCAJE, CABINA POARTA, CLADIRE TEHNICO-EDILITARA"
Amplasament: extravilan Mun. Arad, Calea Radnei
REGLEMENTARI URBANISTICE MOBILARE
Planșa nr. **06 A**



 PRO arhitectura arhitectura design de obiect amenajari interioare urbanism_		PROIECTANT GENERAL Beneficiar: S.C. IMOBPRACTIC S.R.L.		Pr. nr. 370/2015
ARAD, Str. I. Alexandru nr.15, C.U.I. R 17754300, J02_1221_2005, tel. 0357_430.030		Scara: 1 : 200		FAZA: P.U.Z.
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Data: apr. 2016	Plansa nr. 08 A
SEF PROIECT	arh. Doriana BALOGH			
ARHITECTURA	arh. Doriana BALOGH			
MODIFICARE PUZ APROBAT HCLM 241/2008: "EXTINERE PRCAJE, CABINA POARTA, CLADIRE TEHNICO-EDILITARA" Amplasament: extravilan Mun. Arad, Calea Radnei			SECTIUNE CARACTERISTICA INCINTA	