

Nr.220/31.07.2015

HOTĂRÂREA Nr. _____
din _____

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

**Construire sală multifuncțională pentru evenimente,
intravilan municipiul Arad, adiacent str. Constantin Ticu Dumitrescu nr.30B**

Consiliul Local al Municipiului Arad,

Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Expunerea de motive nr. ad46284 din 29.07.2015;
- raportul informării și consultării publicului nr. ad. 3071A2 din 10.02.2015, în conformitate cu prevederile Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- raportul de specialitate nr. ad. 46284/ 29.07.2015 al Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente;
- avizul tehnic al Arhitectului Șef nr. 12 din 29.07.2015;
- 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 Republicată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, 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, cu modificările și completările ulterioare;

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: **Construire sală multifuncțională pentru evenimente, intravilan municipiul Arad, adiacent str. Constantin Ticu Dumitrescu nr.30B**, conform documentației anexate care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize;

Beneficiari: S.C. GLUCKMANN S.R.L.

Elaborator: S.C. BUSINESS DEVELOPING GROUP S.R.L. Arad, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Darida Ioan, proiect nr. 7/2014;

Suprafața aferentă lotului reglementat: 2500 mp, înscris în CF nr. 340960 – Arad, teren arabil în intravilan, proprietate: Marinca Adela-Marcela, drept de suprafață S.C. GLUCKMANN S.R.L.

Art 2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

- a) funcțiunea principală: sală multifuncțională pentru evenimente;
- b) indicatori urbanistici: POT max 31%; CUT max 0,70;
- c) regim maxim de înălțime: P+1E, Hmax la coamă=10 m;
- d) spații verzi: minim 20%;

e) acces carosabil și pietonal prin modernizarea drumului de pământ existent de la intersecția cu strada Constantin Ticu Dumitrescu până în dreptul lotul reglementat.

Art.3. Autorizațiile de construire pentru obiectivele de investiție propuse se vor emite numai în beneficiul titularului unui drept real asupra imobilului și numai după autorizarea lucrărilor de infrastructură tehnico-edilitare și a căilor de circulație, care se vor executa prin grija și pe cheltuiala exclusivă a beneficiarilor, în baza proiectelor de specialitate avizate potrivit prevederilor legale în vigoare.

Art.5. Prezentul Plan urbanistic zonal este valabil 3 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art.6. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarul S.C. GLUCKMANN S.R.L. și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

EXPUNERE DE MOTIVE

referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU)

**Construire sală multifuncțională pentru evenimente,
intravilan municipiul Arad, adiacent str. Constantin Ticu Dumitrescu nr. 30B,**

Beneficiari: S.C. GLUCKMANN S.R.L.

Elaborator: S.C. BUSINESS DEVELOPING GROUP S.R.L. Arad, specialist cu drept de semnătură RUR:
arh. Darida Ioan, proiect nr. 7/2014;

Suprafața aferentă lotului reglementat: 2500 mp, înscris în CF nr. 340960 – Arad, teren arabil în intravilan, proprietate: Marinca Adela-Marcela, drept de suprafață S.C. GLUCKMANN S.R.L.

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 46284/22.07. 2015 de către S.C. GLUCKMANN S.R.L.
- raportul de specialitate nr. ad. 46284/ 29.07.2015 întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal;
- raportul informării și consultării publicului nr. 3071/A2/10.02.2015, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;
- avizul tehnic nr.12/ 29.07.2015 al Arhitectului –Şef ;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin certificatul de urbanism nr. 457 din 23 martie 2015, se înaintează spre analiză Consiliului Local al municipiului Arad.

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

- funcțiunea principală: servicii
- indicatori urbanistici: POT max 31%; CUT max 0,70
- regim maxim de înălțime: P+1E, Hmax la coamă=10 m
- spații verzi: minim 20%.

Costurile privind modernizarea drumului de pământ existent și extinderea rețelelor edilitare se vor asigura de către investitorii privați.

PRIMAR
Ing. Gheorghe Falcă

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea documentaţiei de urbanism P.U.Z.
Construire sală multifuncţională pentru evenimente,
intravilan municipiul Arad, adiacent str. Constantin Ticu Dumitrescu nr.30B,

- beneficiar: S.C. GLUCKMANN S.R.L.
- elaborator: S.C. BUSINESS DEVELOPING GROUP S.R.L. Arad, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Darida Ioan, proiect nr. 7/2014;

Prezenta documentație este întocmită în conformitate cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ GM 010-2000, stabilind condițiile de amplasare a unei săli multifuncționale pentru evenimente.

Încadrarea în localitate, situația existentă

Terenul care face obiectul prezentului PUZ este situat în intravilan, partea de sud a municipiului Arad, la limita zonei construite a cartierului Aradul Nou, accesibil din str. Constantin Ticu Dumitrescu, la distanță de cca 200 m fata de aceasta.

În vecinătatea amplasamentului exista construcții cu funcțiunea industrie, depozitare, prestări servicii, locuire și începind de la 50 m sud, constructii apartinind fostului CAP Aradul Nou, la ora actuala nefolosite in scopul in care au fost construite, acela de ferme agrozootehnice.

Accesul se face dinspre strada C-tin Ticu Dumitrescu prin intermediul unui drum de pământ situat în partea sudică a trenului reglementat și care prin PUZ se propune a fi amenajat.

Terenul care face obiectul prezentului studiu este inclus în cadrul PUZ Calea Zadareni Arad, UTR 49 – zona functionala S4a - comert, dotari si prestari servicii

Situația juridică a terenului

Terenul aferent lotului reglementat prin P.U.Z. în suprafață de 2500 mp, este înscris în CF nr. 340960 - Arad, având categoria de folosință arabil în intravilan, proprietate: Marinca Adela-Marcela, drept de superficie S.C. GLUCKMANN S.R.L.

Descrierea soluției propuse:

Prin documentația prezentă se stabilesc condițiile de amplasare a unei săli multifuncționale pentru evenimente, reglementarea prospectului stradal, rezolvarea spațiului pentru parcare, accesului carosabil în incintă, spații verzi, utilități necesare, retrageri ale clădirii față de aliniament, limite laterale și posterioare ale parcelei.

Cladirea pentru sala multifunctionala pentru evenimente este dimensionată pentru o capacitate de cca 150 de locuri.

Indicatori urbanistici propuși: POT max 31%; CUT max 0,70;

Regim maxim de înălțime a clădirilor: P+1E, Hmax la coamă=10 m, spații verzi amenajate minim 20%.

Retrageri ale construcției față de limitele de proprietate:

-min. 4,00 m față de aliniamentul drumului de acces

- min. 2,00 m față de limita de proprietate dinspre vest
- min. 21,00 m față de limita de proprietate dinspre nord
- min. 17,00 m față de limita de proprietate dinspre est

Circulația:

Accesul la lot se va face dinspre strada Constantin Ticu Dumitrescu, prin intermediul drumului de pământ din partea sudică a amplasamentului. Drumul de pământ se propune a fi modernizat pe o lungime de cca 200m, de la intersecția cu strada Constantin Ticu Dumitrescu până în dreptul accesului propus pentru lotul reglementat. Prospect propus: 5,50 m carosabilul, trotuar+rigolă 1x1,30 m, zonă verde de aliniament 1x0,40 m. Se prevede și racordarea drumului la strada Constantin Ticu Dumitrescu.

Parcajele se vor asigura în interiorul lotului (un număr de minim 39 locuri).

Utilități: se prevede extinderea pe cheltuiala beneficiarilor a rețelelor de utilități din zona str. Constantin Ticu Dumitrescu (energie electrică, apă-canal, gaze naturale).

Costurile privind lărgirea prospectului de drum și extinderea rețelelor edilitare se vor asigura de către inițiatorii P.U.Z.

Documentația conține următoarele avize solicitate prin certificatul de urbanism nr. 457 din 23 martie 2015:

| Nr. crt. | Organisme centrale/teritoriale interesate | Nr. și data aviz |
|----------|---|---|
| 1 | S.C. Enel Distribuție Banat S.A. - Sucursala Arad | 142007003/24.02.2015 |
| 2 | Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – protecție civilă | 706/14/SU-AR/19.02.2015 |
| 3 | Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.S.I. | 507/15/SU-AR/19.02.2015 |
| 4 | Direcția de Sănătate Publică a jud. Arad | 95/09.03.2015 |
| 5 | Agenția pentru Protecția Mediului Arad | 4690/17.04.2015 |
| 6 | O.C.P.I. Arad | Aviz nr.1246/2014 PV recepție Nr.83/2015 |
| 7 | E-on Gaz | 84/09.02.2015 |
| 8 | S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. | 49/05.02.2015 |
| 9 | S.C. Compania de Apă Arad S.A. | 2700/17.02.2015 |
| 10 | Primăria Municipiului Arad - Direcția Tehnică | Nr.ad.17673/T4/21.05.2015 |

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 23.07.2015, s-a emis Avizul tehnic nr. 12/29.07.2015.

Având în vedere cele de mai sus, susținem aprobarea P.U.Z.

Arhitect șef
arh. Radu Drăgan

Șef serviciu
ing. Melania Cojocăreanu

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA ARHITECT-ȘEF
Nr. ad.46284/A2/29.07.2015

AVIZ TEHNIC
Nr. 12/29.07.2015

Având în vedere:

-cererea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr.46284/22.07.2015 de către Bordea Florin reprezentant al S.C. GLUCKMANN S.R.L., în vederea emiterii avizului tehnic pentru documentația de urbanism: PUZ – Construire sală multifuncțională pentru evenimente, intravilan mun. Arad, adiacent str. Constantin Ticu Dumitrescu nr.30B;

-analizarea documentației în ședința Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism întrunită la data de 23.07.2015;

-prevederile Legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul,

SE AVIZEAZĂ

Documentația de urbanism cu următoarele date generale:

- denumire documentație: PUZ – Construire sală multifuncțională pentru evenimente
- inițiator: S.C. GLUCKMANN S.R.L.
- amplasament: intravilan mun. Arad, adiacent str. Constantin Ticu Dumitrescu nr.30B -
- suprafața aferentă lotului reglementat: 2.500 mp, conform extras CF 340960 Arad, proprietate Marinca Adela –Marcela, drept de servitute S.C. GLUCKMANN S.R.L
- proiect nr. 7/2014, elaborator: S.C. BUSINESS DEVELOPING GROUP S.R.L. Arad, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Darida Ioan

Condiții de construire: funcțiunea principală –servicii, POT max/lot=31%, CUT max/lot=0,70; regim maxim de înălțime P+1E, Hmax coamă = 10,00 m.

ARHITECT ȘEF
Arh.Radu Drăgan



P.U.Z.

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE SALA MULTIFUNCTIONALA PENTRU EVENIMENTE SI IMPREJMUIRE TEREN

Vol. I

MEMORIU DE PREZENTARE -PUZ



FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect: **CONSTRUIRE SALA
MULTIFUNCTIONALA PENTRU
EVENIMENTE SI IMPREJMUIRE
TEREN**

Amplasament: **mun. ARAD, str. C-tin Ticu Dumitrescu
Jud. Arad**

Beneficiar: **SC GLUCKMANN SRL
Arad, str. Gladiator, nr. 33, jud. Arad**

Proiectant General : **S.C. BUSINESS DEVELOPING
GROUP S.R.L**

Proiectant de specialitate : **B.I. ARH. DARIDA IOAN**

Proiect nr. : **7/ 2014**

Faza: **PUZ**

NOIEMBRIE 2014



FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI

- Urbanism și amenajarea teritoriului: Dipl. Arh. Ioan DARIDA

RUR C, D, E.

- Topo:

SC MAPPINGTOPO SRL

Arad, Revolutiei 44, ap 14



BORDEROU – VOLUMUL I

A. PIESE SCRISE

| | |
|--------------------------|-----------------|
| I. | FOAIE DE |
| CAPĂT | |
| II. | FIȘA DE |
| RESPONSABILITĂȚI | |
| III. | BORDERO |
| UL MEMORIU | |
| IV. | CERTIFIC |
| AT DE URBANISM | |
| V. | EXTRAS |
| DE CARTE FUNCİARA | |
| VI. | MEMORI |
| U DE PREZENTARE | |

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul PUZ
- 1.3. Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrarea în localitate
- 2.3. Elemente de cadru natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenuri
- 2.6. Echiparea edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

3. PROPUNERI DE REZOLVARE URBANISTICĂ

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare



- 3.2. Prevederi ale PUG
- 3.3. Valorificarea terenului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificarea funcțională
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

4. REGLEMENTĂRI

5. ANEXE

C.U. NR. 457/2015, emis de Primaria Municipiului Arad

Planșa anexă la C.U. NR. 457/2015

Extras CF 340960

Aviz mediu – 4690/2015

Aviz directia tehnica Municipiu Arad – 17673/T4/2015

Aviz Directia de sanatate publica – 95/2015

Aviz enel – 142007003/2015

Aviz inspectoratul pentru situatii de urgenta securitate la incendiu – 507/15/2015

Aviz inspectoratul pentru situatii de urgenta protectie civila – 706/15/2015

Aviz compania de apa – 2700/2015

Aviz telefonie telekom – 49/2015

Aviz e-on gaz 84/2015

B. PIESE DESENATE

| | | |
|-----------|--|---------------|
| 1. | PLAN ÎNCADRARE ÎN ZONA | 01A |
| 2. | SITUAȚIA EXISTENTĂ | 02 A |
| 3. | PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR | 04A |
| 4. | REGLEMENTĂRI URBANISTICE-ZONARE FUNCT | 03.1 A |
| 5. | REGLEMENTARI EDILITARE | 01 ED |
| 6. | ZONARE FUNCTIONALA – RLU | 03.2A |



Întocmit:

Dipl. Arh. Ioan DARIDA

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a investiției

Denumire : P.U.Z. – **CONSTRUIRE SALA MULTIFUNCTIONALA
PENTRU EVENIMENTE SI IMPREJMUIREA
TERENULUI**

Beneficiar: **SC GLUCKMAN SRL**

Mun. Arad, str. Gladiator,nr. 33, jud. Arad

Conținut: **PUZ**

Proiectant general: **S.C. BUSINESS DEVELOPING GROUP S.R.L.**

Proiectant de specialitate : **B.I. ARH. DARIDA IOAN**

Proiect nr : **7/ 2014**

Arhitectură, urbanism: **Dipl.arh. Ioan DARIDA RUR C, D, E.**

Amplasament: **mun. Arad, str. C-tin Ticu Dumitrescu, nr. 30/B, jud. Arad**



1.2. Obiectul PUZ

Elaborarea documentatiei de fata este determinata de interesul de a realiza obiectivul **CONSTRUIRE SALA MULTIFUNCTIONALA PENTRU EVENIMENTE SI IMPREJMUIREA TERENULUI**, conform Aviz de oportunitate nr. 20/ 22.102014 emis de Primaria municipiului Arad .

Zona care face obiectul prezentei documentații este amplasată în intravilanul municipiului Arad, in partea de sud-vest, adiacent strazii C-tin Ticu Dumitrescu, la nr. 30/B, terenul avind suprafata de **2500** mp, identificat prin CF 340960 Arad, fiind in proprietatea beneficiarului Marinca Adela Marcela care a dat spre folosinta societati SC GLUCKMANN SRL intabulare cu drept de superficie.

Amplasamentul are urmatoarele vecinatati :

- la Nord – teren agricol intravilan,
- la Est – teren agricol intravilan,
- la Sud – drum de pamint adiacent str. C-tin Ticu Dumitrescu,
- la Vest – teren agricol intravilan,

Planul Urbanistic Zonal stabileste amplasamentele ce urmeaza sa fie edificate in perioada imediata și încadrarea lor într-o soluție de ansamblu pentru intreaga zonă, corelat cu cerintele actuale economice, cu modelarea arhitectural -urbanistică funcțională a acestei zone, potrivit mărimii, a exigentelor programului arhitectural, tradițiilor și condițiilor naturale pe care le oferă aceasta. În functie de optiunea proprietarilor terenurilor, și cu acordul administrației locale, se consideră necesară rezolvarea - în cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal – a următoarelor obiective principale:

- ✓ zonificare/ organizare functionala pentru noile funcțiuni ale parcelei care face obiectul proiectului sunt: - zona de comert, depozitare, prestari servicii, industrie din UTR 49 a PUZ Calea Zadareni Arad
- ✓ asigurarea construcțiilor și amenajarilor necesare noii funcțiuni



- ✓ organizarea circulațiilor carosabile în cadrul zonei și a legaturilor acestora cu căile de comunicații existente
- ✓ organizarea infrastructurii tehnico/edilitare
- ✓ stabilirea procentului maxim de ocupare a terenului
- ✓ stabilirea orientarilor majore de reglementare, cu indicarea priorităților, a permisivităților și a restricțiilor care se impun.

1.3. Surse documentare

Pentru acest PUZ sunt valabile principalele linii directoare ale PAT – județul Arad și PUZ Calea Zadareni Municipiu Arad.

1.3.1. La baza documentației au stat următoarele documentații:

- PATJ Arad.
- PUZ Calea Zadareni Municipiu Arad
- Comanda beneficiar.
- Studiu de oportunitate, avizat cu nr.20/22.10.2014 de Primaria Municipiului Arad
- certificat de urbanism
- documentatia topografica cadastrala actualizata, elaborata de SC Mappingtopo SRL

2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

În cadrul Planului Urbanistic Zonal Calea Zadareni Arad aprobat de Mun Arad se stabilesc direcțiile de dezvoltare ale localității în condițiile respectării dreptului de proprietate și interesului public.

In cadrul PUZ Calea Zadareni Arad terenul ce face obiectul prezentului studiu se afla in partea de sud-vest a municipiului Arad, in intravilan, in UTR 49 – zona functionala S4a-comert, dotari si prestari servicii

Lotul analizat in studiul de fata are suprafata de **2.500 mp** si folosinta actuala de teren agricol arator, situat la distanta de :

- 200 m, fata de cimitirul de pe strada Petuniei,
- 50 m, fata de halele din sector agricol, dezafectate



- 36m, fata de hala-depozit din vest, si
- 200m, fata de strada C-tin Ticu Dumitrescu

In zona studiata de 69.230mp ce include perimetrul analizat de 2.500 mp exista constructii cu functiunea industrie/depozitare si locuire si incepind de la 50 m sud, constructii apartinind fostului CAP Aradul Nou , la ora actuala nefolosite in scopul in care au fost construite, acela de ferme agrozootehnice.

Conform ORD MS 119/4.02.2014- Norme de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, in zona studiata nu sint instituite zone de protectie sanitara deoarece nu se permite functionarea de ferme agrozootehnice pe terenuri cu destinatia IS –instituti si servicii sau L-locuire, asa cum este precizata destinatia terenurilor din zona in PUZ Calea Zadareni Arad UTR 49

Activitatile desfasurate in cladirile cu destinatia industri/depozitare sint nepoluante si in consecinta nu necesita perimetre de protectie.

Cimitirul amintit mai sus este situat la cca 200 m de amplasamentul studiat, deci constructia propusa este in afara zonei de protectie de 50 m a cimitirului, zona instituita numai pentru obiective care dispun de aprovizionare cu apa din sursa proprie.

Accesul in zona se face pe drumul de pamint din partea de sud a lotului, drum adiacent strazii C-tin Ticu Dumitrescu , strada, prin care se face legatura cu str. Constitutiei si str. Ogorului.

Pentru realizarea obiectivelor propuse, solicitate de catre proprietarul lotului, se are in vedere organizarea suprafetei existente.

In aceste conditii prezenta documentatie studiază și detaliează 2500mp teren intravilan a Mun. Arad, - fără construcții, aflat în proprietatea privata a beneficiarului, persoana juridica

2.2. Încadrarea în localitate

În cadrul PUZ Calea Zadareni Arad, zona studiata se afla in intravilanul municipiului Arad in partea de sudvest, jud. Arad, in UTR-49, subzona S4a- comert, dotari si prestari servicii, prin care sunt stabilite directiile principale de dezvoltare în interesul public; pe același principiu a fost emis și **C.U. NR. 457/23.03.2015** si avizul de oportunitate nr 20 din 22.10.2014 a Studiului de oportunitate de catre Primaria Municipiului Arad, ce precizeaza pentru teren folosinta de teren agricol in intravilan .



Zona ce urmeaza a fi reglementata prin prezenta documentație este amplasată la nord de drumul de pamint adiacent strazii C-tin Ticu Dumitrescu, la distanda cca 200 m fata de strada mai inainte mentionata, zona delimitata dupa cum urmeaza :

- la Nord – teren agricol intravilan,
- la Est – teren agricol intravilan,
- la Sud – drum de pamint,
- la Vest – teren agricol intravilan

Zona studiata in documentatie cuprinde arealul delimitat de str. C-tin Ticu Dumitrescu si vecinatatile situate limitrof drumului de pamint adiacent strazii mentionate si prin care se va face accesul la parcela.

În acest context, se propune această documentație de urbanism, în care incinta cu propuneri are **2.500 mp**, iar cea studiată **69.240 mp**.

2.3. Elemente ale cadrului natural

2.3.1. Aspecte generale

Pe suprafață de **2.500 mp**, analizata nu există la ora actuală construcții lotul are folosinta de teren arabil intravilan .

Terenul este fara denivelări semnificative, cu o usoara panta generala de la vest la est si de la sud la nord.

2.3.2. Geologie, hidrografie

Din punct de vedere geomorfologic teritoriul administrativ al municipiului Arad se gaseste in Cimpia de Vest, subunitatea Cimpia Aradului, are aspect plan si stabilitatea generala a terenului asigurata.

Din punct de vedere geologic amplasamentul este așezat pe formațiunile depresiunii panonice, depresiune care a luat naștere prin scufundarea lentă a unui masiv hercinic, constituit din șisturi cristaline. Pesteri cristaline, situat la cca 1000 m adâncime, stau discordant și transgresiv formațiunile sedimentare ale panonianului și cuaternarului. Cuaternarul are o grosime începând de la suprafață, de cca 250 m și este alcătuit din formațiuni lacustre și fluviatile (pleistocen și holocen), prezentând o stratificație în suprafață de natură încrucișată, tipică formațiunilor din conurile de dejecție. Cuaternarul este constituit din pietrișuri și bolovănișuri în masă, de nisipuri cu intercalații de argile și prafuri argiloase.

Rețeaua hidrografică in mun. Arad este reprezentata de de râul Mureș (187 m³/s debit multianual), si o serie de cursuri permanente sau temporare reprezentate de canale de



desecare sau foste brate ale riului Mures. La nord de zona amplasamentului analizat se gaseste canalul Tiganca, curs nepermanent de apa care se varsa in riul Mures

Conform macrozonării seismice după Normativ P100-1/2013, amplasamentul se încadrează într-o zonă seismică căreia îi corespund: $a_g = 0,20g$ și $T_c = 0,7\text{sec}$.

Pânza freatică permanentă se află la o adâncime de 2,70m, iar în perioadele cu exces de umiditate, pânza freatică urcă la 1,50 m.

Adâncimea de îngheț - dezgheț a zonei (STAS 6054-77) este de 0,90 m de la nivelul terenului. Zona nu este supusă la alunecări de teren .

Clima este de tip continental moderata cu slabe influente mediteraniene, cu temperatura medii vara de $21,1^{\circ}\text{C}$, respectiv iarna de $-1,4^{\circ}\text{C}$, vint predominant din sectorul sud-estic 16,1% si nord 12,8%, si precipitatii medii anuale de cca 600 mm.

2.4. Căi de comunicații

2.4.1. Drumuri

Accesul in zonă se face din str. C-tin Ticu Dumitrescu, starda cat. a III-a. in prezent neasfaltata si pe drumul de pamint adiacent stazii mentionate mai sus.

Prin strada C-tin Ticu Dumitrescu se comunica cu str. Constitutiei si cu str. Ogorului (DJ 682). Pe amplasamentul analizat nu exista amenajate cai de circulatie rutiera sau pietonala.

2.5. Ocuparea terenurilor

2.5.1. Funcțiuni în zonă

În zona studiată , conform PUZ Calea Zadareni Arad, situata in UTR 49, se delimitează o funcțiune a zonei mixta- comert,depozitare,prestari servicii,industrie si agrement.

2.5.2. Calitatea construcțiilor, servicii

In perimetrul analizat, in suprafata de **2500** mp nu există constructii. In zona studiată de 69.240 mp, definita in plansa 02A- Situatia existenta, exista constructii cu functiune de industrie/depozitare, constructii cu functiunea de locuire si zona cu constructii agricole provenite de la fostul CAP, in prezent neutilizate.

Constructiile apartinand SC SIDSTEEL SRL sint de data recenta, fiind hale de productie si functiuni anexe realizate din panouri tristrat cu acoperis sarpanta din panouri



tristat. Constructiile apartinand SC RBPROD SRL, sint constructii cu functiunea productie ,
preparate din carne, avind aviz PUD nr.262 din 30.10.2001 emis de primaria Municipiului
Arad

Constructiile din partea de sud a lotului, aflate la cca50m, sint hale de cresterea
taurinelor abandonate sau dezafectate.

2.5.3. Disfuncționalități

- cai de acces neamenajate; drumul de acces existent este un drum de pamint
adiacent la str. C-tin Ticu Dumitrescu, care nu este amenajat.

-inexistenta cailor de circulatie si stationare in zona cu propuneri,

- lipsa unei strategii unitare de amenajare

2.6. Echiparea tehnico-edilitară

2.6.1. Alimentarea cu apă

In zona cu propuneri nu exista retea de alimentare cu apa. Retea publica de apa fiind
in imediata apropiere a amplasamentului si anume la str. C-tin Ticu Dumitrescu, racordul
facanduse de la amplasament pana la retea cu o conducta cu DN50.

2.6.2. Canalizare menajeră

Reteaua publica de canalizare menajera exista doar pe drumul de pamint din imediata
apropiere a amplasamentului si anume din strada C-tin Ticu Dumitrescu, racordul facanduse
cu o conducta Dn 200.

2.6.3. Canalizare pluvială

In zona un exista canalizare pluviala; Excedentul de apa provenit din precipitatie este
preluat si evacuat prin santuri si deversat in piriul Canalul Tiganca, situat la cca 200 m nord
fata de zona studiata

2.6.4. Electricitate

In zona exista retea aeriana de alimentare cu energie electrica, paralela cu drumul de
pamint, pina in coltul de vest al aliniamentului cu SC SIDSTEEL SRL la cca 100 m fata de
zona cu propuneri.

2.6.5. Telefonie

În zonă, nu există linii aeriene sau subterane de telefonie

2.6.6. Gaze

Nu există rețele de gaze de joasă sau medie presiune pe amplasament;



2.6.7. Alimentarea cu energie termică

Nici în zona studiată și nici în apropiere nu există producător, distribuitor sau utilizator de energie termică produsă centralizat.

Incalzirea cladirilor se face cu generatoare de caldura locale, individuale

2.7. Probleme de mediu – existent

2.7.1. Surse de poluare

2.7.1.1. Poluarea solului

În zona studiată nu există surse majore sau medii de poluare.

- Apele uzate menajere de la constructiile existente in zona sint evacuate in colectorul menajer din str. C-tin Ticu Dumitrescu in legatura cu statia de epurate a orasului .

- Deseurile menajere sint colectate in pubele si evacuate de catre gospodaria comunala la un loc special amenajat .

2.7.1.2. Poluarea apei

Pe lângă elementele de risc menționate la cap. 2.7.1.1. nu există alți factori locali ce pot influența negativ apa subterană.

2.7.1.3. Poluarea aerului

În zona studiată nu există surse permanente de poluare a aerului (activități industriale cu emisii de fum sau pulberi) terenul fiind situat in zona cu constructii pentru activitai productive nepoluante si terenuri cu folosinta de teren arabil, pasuni. Eventuale surse de poluare pot apărea accidental, la focuri deschise, neautorizate, în care se ard resturi vegetale, deșeuri sau materiale periculoase (cauciucuri, materiale plastice etc) .

2.7.1.4. Poluarea sonoră

Poluare sonoră în zonă –un exista surse permanete de zgomot.

2.7.2. Evidența riscurilor naturale și antropice

Pe ansamblul zonei nu există risc natural major.

2.7.3. Valori de patrimoniu, potențial balneo-turistic



În zona studiată nu există valori de patrimoniu, monumente de arhitectură, sau zone construite protejate, nu sunt terenuri sau clădiri cu destinație specială.

Nu există surse cunoscute de ape minerale sau termale.

2.8. Opțiuni ale populației

Sa parcurs toate etapele de publicitate si informare conform Ordin nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Din analiza datelor existente, privind cadastru, a specificațiilor din tema de proiectare, CU și consultarea cu furnizorii de utilități, rezultă că pentru realizarea obiectivului, se prevad urmatoarele masuri :

- zonificare , organizare functionala pentru amenajarea zonei cu propuneri
- organizarea infrastructurii corespunzatoare cailor de circulatie si stationare pentru a sigura accesul la cladirile propuse,
- organizarea infrastructurii tehnico-edilitare, pentru asigurarea cu utilitati la nivelul calitativ si cantitativ cerut de propunerile din zona

3.2. Prevederi ale P.U.Z. Calea Zadareni Arad.

Acesta conține prevederi pentru zonă, ce la data întocmirii PUZ este intravilan UTR 49 municipiu Arad, cu functiunea , zona mixta subzona S4a- comert, industrie, prestari servicii si depozitare.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona nu pune probleme deosebite pentru valorificarea cadrului natural intrucat terenul este aproximativ plat si nu exista elemente deosebite care sa fie puse in valoare.

3.4. Modernizarea circulației

3.4.1. Circulația rutieră



Accesul rutier in zona se va face din str. C-tin Ticu Dumitrescu prin drumul de pamint existent. In momentul de fata drumul este de categoria a IV si se **propune** a fi amenajat ca strada categoria a III-a cu latime carosabilului de 5,5m si un trotuar cu latimea de 0,9 m. Mentionam ca drumul din punctul de vedere al latimi permite amenajarea lui ca strada de categoria a III-a datorita faptului ca are o latime de 7,3 m cum este prezentat si pe plansa.

In perimetrul zonei se vor realiza cai de circulatie si platforme stationare conform cerintelor din normativele in vigoare (HG 525-96). Drumul va fi pietruit pe bani beneficiarului pana la amplasamentul cu propuneri.

Sistemul propus pentru accesul rutier in incinta va fi :

- beton asfaltic, BA16, 4cm
- beton asfaltic, BA25, 6cm
- mixtura asfaltica 10 cm
- balast stabilizat 20cm
- fundatie balast 30cm

In incinta se propune realizarea de cai de circulatie pavate cu pavele de beton sau piatra.

Sistemul rutier propus pentru cai de circulatie rutiera, parcaje, in perimetrul zona cu propuneri, va fi :

- pavele de beton 8 cm
- nisip 4 cm
- piatră spartă 15 cm
- balast 25 cm

Parcarile se vor realiza cu pavele inierbate, pe sistem rutier cu urmatoarea structura :

- pavele de beton, inerbate, 8 cm
- nisip 4 cm
- piatră spartă 15 cm
- balast 25 cm



Circulația pietonală se va face pe alei cu îmbracaminte din pavele de beton sau piatră pe fundație de balast compactat gros de 15 cm

Accesul pietonal se va face din drumul de pământ existent, adiacent străzii C-tin Ticu Dumitrescu. Acesta va fi realizat cu îmbracaminte cu pavele din beton sau piatră pe fundație de balast compactat cu grosimea de 15 cm

3.5. Zonificarea funcțională, reglementări

La întocmirea prezentului PUZ, s-au avut în vedere criteriile care să țină seama de situația existentă și de utilizarea eficientă a suprafeței de teren disponibile, și anume :

- ✓ Respectarea zonelor de protecție față de drumuri,
- ✓ Asigurarea căilor de circulație rutiere și pietonale
- ✓ Prevederea de zone verzi amenajate
- ✓ Prevederea de împrejmuire de protecție
- ✓ Respectarea zonelor de protecție sanitară

Amplasamentul propus pentru realizarea investiției este situat pe teritoriul municipiului Arad, în intravilan, în partea de sud-vest, având ca vecinătăți :

- la Nord-est – teren agricol,
- la Nord-vest – teren agricol,
- la Sud-est – teren agricol,
- la Sud-vest – drum de pământ în legătură cu str.

C-tin Ticu Dumitrescu,

Prin PUZ-ul de față, se propune, pentru terenul din amplasamentul cu propuneri, schimbarea funcțiunii în **IScsa** – construcții pentru servicii și agrement și funcțiuni complementare

Zona cu propuneri, cu suprafața de 2500 mp, va avea exclusiv funcțiunea IS- instituții și servicii, subzona **IScsa**-construcții pentru servicii și agrement și funcțiuni complementare;

În zona se propune :

- 1.** Construirea unei Sali multifuncționale pentru evenimente



2. Amenajarea de cai de circulatie rutiere si pietonale
3. Amenajarea de spatii de verzi
4. Imprejmuire cu gard transparent

Cladirea pentru sala multifunctionala pentru evenimente pentru 150 de persoane, va fi o cladire parter, sau parter + etaj, cu volumetrie simpla, cu structura din beton sau mixta din beton si metal, cu inchideri laterale cu zidarie din caramida, bca sau alte materiale prin care sa se realizeze un aspect exterior placut, avand culori pale. Acoperisul va fi de tip sarpanta cu invelitoare din tigla ceramica , panouri tristrat sau combinatii intre acestea.

Caile de circulatie rutiere se vor realiza cu imbracaminte din pavele de beton piatra.

Platformele de stationare, parcajele se vor realiza cu imbracaminte din pavele din beton inierbate

Calile de circulatie pietonale se vor realiza cu imbracaminte din pavele de beton piatra.

Pentru accesul in zona se propune amenajarea drumului de pamint actual, adiacent str. C-tijn Ticu Dumitrescu, ca strada catgoria a III-a pentru circulatie pe doua sensuri.

Pe ansamblul zonei se propun următorii **indicatori urbanistici** maximali:

POT= 31 %,

CUT= 0,70

Valorile acestor indici s-au stabilit conform HGR 525, functie de destinatia constructiilor si de regimul de inaltime care sint mentoinate in regulamentul aferent PUZ.

Constructiile se vor amplsa cu retragere minma de 4,0m fata de aliniament si cu retragere de min. 2,0 m fata de limita de proprietate in rest.

Imprejmuirea se va realiza pe limita de proprietate, cu gard transparent cu inaltimea de max de 2,50 m, se recomanda plantarea de arbusti ornamentali paraleli cu gardul.

Bilanturile teritoriale pentru **zona studiata** cu suprafata de **69.230** mp, si pentru **zona cu propuneri** de **2.500** mp , sint :



BILANT TERITORIAL ZONIFICAREA FUNCTIONALA

ZONA STUDIATA 85.000 mp

| NR CRT | TEREN AFERENT DESTINATIA | EXISTENT | | PROPUS | |
|-----------|---|-----------------|--------|-----------------|--------|
| | | mp | % | mp | % |
| 1 | ZONA LOCUIRE | 6557 | 9,47 | 6557,00 | 9,47 |
| 2 | ZONA INSTITUTII SI SERVICII | 0 | 0,00 | 2500,00 | 3,61 |
| 3 | ZONA INDUSTRIE/DEPOZITARE | 30867 | 44,59 | 30867,00 | 44,59 |
| 4 | TREN AGRICOL ARATOR | 26510 | 38,29 | 24010,00 | 34,68 |
| 5 | CIRC. RUTIERE SI PLATFORME STAIONARE | 5296 | 7,65 | 5296,00 | 7,65 |
| 6 | TOTAL | 69230,00 | 100,00 | 69230,00 | 100,00 |

BILANT TERITORIAL ZONIFICAREA FUNCTIONALA

ZONA INCINTA PROPUNERI 2500 mp

| NR CRT | TEREN AFERENT DESTINATIA | EXISTENT | | PROPUS | |
|-----------|---|----------------|-----|----------------|-------|
| | | mp | % | mp | % |
| 1 | CONSTRUCTII | 0 | 0 | 775,00 | 31,00 |
| 2 | CIRC. RUTIERE SI PLATFORME STAIONARE | 0 | 0 | 1176,20 | 47,05 |
| 3 | SPATII VERZI AMENAJATE | 0 | 0 | 548,77 | 21,95 |
| 4 | TEREN AGRICOL | 2500 | 100 | 0 | 0 |
| 7 | | 2500,00 | 100 | 2500,00 | 100 |

| | | |
|--|---|---|
| | E | P |
|--|---|---|



| | | |
|-----|-------|--------|
| POT | 0,00% | 31,00% |
| CUT | 0,00 | 0,70 |

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Considerente generale.

Pentru a crea condiții reale de funcționare, a asigura utilitățile de toate categoriile la calitatea impusă de normele UE privind dezvoltarea durabilă, în funcție de context și posibilități, utilitățile se propun a fi rezolvate în totalitate prin racord la rețelele majore de utilități, prin intermediul celor propuse-proiectate sau rezolvări locale.

3.6.1. Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă pentru uz menajer și igienico-sanitar se va face de la rețeaua publică apă potabilă existentă pe str. C-tin Ticu Dumitrescu, prin realizarea unui racord nou cu conducte cu DN 100 mm, și o rețea de distribuție în incintă cu conducte cu DN 100 mm. Pe rețeaua de distribuție din incintă se vor monta hidranți de incendiu supraterani la distanțe recomandate în normativele specifice în vigoare, care să asigure intervenția în caz de incendiu conform P 118-99 și P118/2-13.

3.6.2. Canalizare menajeră propusă

Apele uzate menajere de la grupurile sanitare vor fi colectate și transportate prin conducte de canalizare la rețeaua publică din str. C-tin Ticu Dumitrescu.

În acest scop se va realiza un colector menajer pe accesul carosabil adiacent str. C-tin Ticu Dumitrescu, pe lungimea de cca 200 m, cu conducte de canalizare din PVC multistrat sau corugate rezistente la încărcarea transmisă de traficul rutier. Pe traseul conductei se vor amplasa camine de vizitare și racord conform normelor în vigoare.

3.6.3. Canalizare pluvială propusă



Apele meteorice, ce nu vor fi absorbite în sol, vor fi colectate prin rigole închise și dirijate spre instalația de colectare a apelor pluviale aferente drumului de legătură cu str. C-tin Ticu Dumitrescu

3.6.4. Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a obiectivului sala multifuncțională pentru evenimente se va face de la rețeaua electrică din zonă prin cablu subteran.

3.6.5. Alimentarea cu energie termică

În zonă nu există sistem centralizat de furnizare de energie termică.

Încalzirea pentru asigurarea confortului termic se va face cu sisteme locale, electrice sau cu combustibil solid.

3.6.6. Gospodărie comunală

3.6.6.1. Deșeuri menajere și urbane

Se vor colecta în containere speciale și vor fi transportate în locuri special amenajate cu acordul administrației locale.

3.6.6.2. Deșeuri industriale

Nu se produc deșeuri industriale.

3.6.6.3. Transport în comun, platforme, parcaje

În zonă nu este necesară o linie de transport public.

3.7. Protecția mediului

Conform concluziilor analizei efectelor produse de realizarea prevederilor prezentului PUZ, rezultă că sunt preconizate toate măsurile impuse de legislația în vigoare pentru reducerea la minim sau eliminarea poluării mediului din zonă.

Aceasta este documentația aferentă unui PUZ, ce va constitui baza pentru demararea procedurii de încadrare privind problemele de mediu, conf. HG 1076/2004.



După finalizarea acestei proceduri se va trece la elaborarea documentațiilor specifice necesare la care se va obține acordul de mediu pentru construcție la faza AC.

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 pt. sol;
- nu se creează emisii de gaze sau alte substanțe toxice ce pot periclita – în combinație cu precipitațiile – calitatea apei sau a solului.
- apele uzate menajere sint colectae si evacuate in instalatia de canalizare publica

- Poluarea aerului, fonică sau prin emisii de gaze – investitia nu genereaza noxe care sa afecteze calitatea aerului; nivelul de zgomot produs prin realizarea investitiei este sub limita admisa prin norme.

3.7.2. Prevenirea producerii de riscuri naturale

3.7.2.1. Risc seismic

Din punct de vedere al seismicitatii zona este caracterizata de miscarile tectonice de pe aliniamentul Arad-Pardanii, legete de faliile soclului cristalin ce-l delimiteaza in blocuri a caror reechilibrare se realizeaza prin acumularea unor energii care se elibereaza brusc dind nastere cutremurelor. Cele mai importante cutremure au fost in 1790 cu pagube materiale considerabile si in perioada 1991-1992 in care s-au inregitrat cutremure cu epicentrul sub 10 km dar vu o magnitudine moderata, respectiv $M=4-5$ pe scala Riechter

Conform Normativ P100-1-2013, din punct de vedere seismic, zona este caracterizata de :

-acceleratia terenului, $a_g=0,20$ g si

-perioada de colt, $T_c=0,7$ sec

Pentru a preveni pagubele create de eventuale cutremure la proiectarea si executarea constructiilor se va respecta Normativul P 100/1-2013

3.7.2.2. Risc de inundatii

Amplasamentul analizat este situat la distanta mare fata de cursuri de apa (riuri sau piriuri) si din acest motiv nu exista riscul inundarii prin revarsarea lor.

Excedentul de apa provenita din precipitatii va fi preluata de amenajarile hidrotehnice existente, canalul Tiganca de la Nord si de canalizarea pluviala. Amplsamentul se afla situat cu peste 2,00m



peste cota canalului Tiganca, canal care pentru a nu inunda terenurile agricole din imediata vecinătate a fost indiguit.

3.7.2.3. Risc de instabilitate

Terenul pe care este situat amplasamentul analizat este o zomna de ses aluvionar cu aspect plan cu o ușoară înclinare N-V, cu stabilitate generală asigurată.

Riscul de instabilitate este practic nul, conform evaluării pe baza criteriilor pentru estimarea potențialului de producere a alunecărilor de teren din ‘Ghidul pentru identificarea și monitorizarea alunecărilor de teren și stabilirea soluțiilor cadru de intervenție asupra terenurilor pentru prevenirea și reducerea efectelor acestora în vederea cerințelor de siguranță în exploatarea construcțiilor, refacere și protecție a mediului’ indicativ GT006-97, caseta 17.

3.7.3. Ape uzate

Apele uzate menajere vor fi colectate și deversate în colectorul stradal al canalizării menajere a mun. Arad.

3.7.4. Colectarea deșeurilor

Conform pct. 3.6.6.1 și 3.6.6.2 vor fi evacuate la groapa de gunoi a localității de către beneficiar sau de către o firmă specializată pe baza de contract.

3.7.5. Terenuri degradate

Pe perioada executiei lucrărilor se vor lua măsuri de evitare a degradării zonelor verzi afectate sau ocupate temporar.

La finalizarea investiției se vor aduce la starea inițială zonele afectate temporar.

3.7.6. Perdele de protecție

Nu este cazul .

3.7.7. Bunuri de patrimoniu

Nu sunt în zonă, nu se pune problema de refacere sau reabilitare urbană majoră în zona propusă investițiilor.

3.7.8. Refacerea peisagistică



Categoriile de plante cultivate in spatiile verzi vor fi stabilite astfel incit sa satisfaca cerintele de aspect peisagistic; se recomanda insamitarea ternurilor cu iarba si plantarea de arbusti si arbori .

3.7.9. Potențialul turistic

Potențialul turistic , nu este afectat.

3.7.10. Disfuncționalități

Prin finalizarea lucrărilor preconizate în prezenta documentație, dispar în totalitate disfuncționalitățile existente, inclusiv privind:

- a) căile de comunicație rutiera - zona va avea un acces , cai de circulatie si stationare corespunzătoare
- b) cai de circulatie pietonale- prin realizarea celor propuse zona va avea cai de circulatie pietonale care sa satisfaca cerintele de comunicatie intere obiectivele zonei
- c) rețele edilitare – se vor realiza instalatii si retele utilitare prin care sa se asigure functionarea in conditii de confort si igiena a toturor obiectivelor din zona analizata .

3.8. Lista obiectivelor de utilitate publică

Zona nu include obiective de utilitate publica .

3.8.1. Tipuri de proprietate teren

În zona cu propuneri nu exista terenuri proprietate privată de interes național sau județean.

In zona studiata care include zona cu propuneri exista terenuri aflate domeniul de interes local -strazi si terenurile in domeniu privat al persoanelor fizice sau juridice.

3.8.2. Circulația terenurilor

Aceasta cuprinde numai domeniul privat al persoanelor fizice și juridice ce conlucrează la realizarea obiectivelor din PUZ, cu mentiunea statutului de proprietate.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE



4.1. Înscrierile în prevederile PUG

Din cele prezentate la cap 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, și 3.8 rezultă respectarea prevederilor PUZ Calea Zadareni Arad si **C.U. NR. 457 / 23.03.2015.**

4.2. Categoriile de intervenție

Solutia de studiu propune reglementarea și amenajarea interioara a lotului in functie de principiile urmarite, in scopul realizarii unui obiectivului cu ataractivitate profitabila, prin construirea unei cladiri cu functiunea sala multifunctionala pentru evenimente, prin amenjarea de spatii verzi , si a cailor rutiere de circulatie si stationare.

Aceasta este evident o sinteză a lucrărilor preconizate, desigur nu limitativă dar subliniind prioritățile de natură tehnică, cu evidente repercursiuni asupra necesarului de resurse. Nici o investitie nu va fi pusa in functiune inainte de asigurarea cu toate utilitatiile care vor fi asigurate conform avizelor obtinute.

Terenul studiat, in suprafat de 2.500 mp, este in proprietate privata a persoanelor juridice sau fizice.

4.3. Încadrare în programul de sistematizare a zonei

Ca elaboratori ai documentației, considerăm că ea reflectă și sintetizează cerințele și posibilitățile zonei, în concordanță cu programul primariei Municipiului Arad de valorificare a acestei zone cu un evident efect pozitiv.

Condițiile și restricțiile sunt precizate la capitolele de propuneri și in regulamentul de urbanism.

4.4. Dispoziții finale

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a facut in concordanta cu cadrul continut al documentatiilor de urbanism si amenajare a teritoriului aprobate.

In stabilirea categoriilor de interventie, a reglementarilor si restrictiilor impuse s-a tinut cont de incadrarea in PUZ Calea Zadareni Arad aprobat, de circulatia si de tipul de proprietate asupra terenurilor si optiunile proprietarilor acestora. Dupa aprobarea documentatiei in sedinta



de Consiliul Local , Planul Urbanistic Zonal va fi baza pentru emiterea Autorizatiei de Construire.

Întocmit,

Arhitectură-urbanism: Dipl. arh. **Ioan DARIDA**; RUR C,D,E



P.U.Z.

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE SALA MULTIFUNCTIONALA PENTRU EVENIMENTE SI IMPREJMUIRE TEREN

Vol. II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

2014



FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect: **CONSTRUIRE SALA
MULTIFUNCTIONALA PENTRU
EVENIMENTE SI IMPREJMUIRE
TEREN**

Amplasament: mun. **ARAD, str. C-tin Ticu Dumitrescu**
Jud. Arad

Beneficiar: **SC GLUCKMANN SRL**
Arad, str. Gladiatorilor, nr. 33, jud. Arad

Proiectant General: **S.C. BUSINESS DEVELOPING GROUP**
S.R.L

Proiectant de specialitate: **B.I. ARH. DARIDA IOAN**

Proiect nr. : **7/2014**

Faza: **PUZ**

2014



FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI

- Urbanism și amenajarea teritoriului: Dipl. Arh. Ioan DARIDA

RUR .

- Instalații:

ing. Ioan DANGULEA

- Topo:

SC MAPPINGTOPO SRL

ARAD, REVOLUTIEI nr. 44, Ap 14

Întocmit:

Arh. Ioan DARIDA



BORDEROU – VOLUMUL II

PIESE SCRISE

- 1. FOAIE DE CAPĂT**
- 2. FIȘA DE RESPONSABILĂȚI**
- 3. BORDEROUL VOL II**
- 4. REGULAMENT AFERENT PUZ**

I. DISPOZITII GENERALE

Rolul regulamentului local de urbanism

Baza legala

Domeniul de aplicare

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENULUI

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

- *agricole in extravilan* *Terenuri*
- *agricole in intravilan* *Terenuri*
- *impadurite* *Suorafete*
- *subsolului* *Resursele*
- *apa si platformme meteorologice* *Resurse de*
- *valoare peisagistica si zone naturale protejate* *Zone de*
- *construite protejate* *Zone*

B. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

- *Expunerea la riscuri naturale*
- *Expunerea la riscuri tehnologice*
- *Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice*
- *Asigurarea echiparii edilitare*
- *Asigurarea compatibilitatii functiunilor*
- *Procent de ocupare teren*
- *Lucrari de utilitate publica*



C. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

- *Orientare fata de puncte cardinale*
- *Amplasare fata de drumuri publice*
- *Amplasare fata de CFR*
- *Amplasare fata de aeroporturi*
- *Amplasare fata de fisie de protectie frontiera*
- *Amplasare fata de aliniament*
- *Amplasare in interiorul parcelei*

D. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- *carosabile* *Accese*
- *pietonale* *Accese*

C. Reguli cu privire la echiparea edilitara

- *Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente*
- *Realizare de retele edilitare*
- *Proprietatea publica asupra retelelor edilitare*

F. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor si ale constructiilor

- *Parcelarea*
- *Inaltimea constructiilor*
- *Aspectul exterior al constructiilor*

G. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejuriri

- *Parcaje*
- *Spatii verzi plantate*
- *Imprejuriri*

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

| | |
|---------------------------------------|-------------------|
| - | Unitati si |
| subunitati functionale | |
| L-locuire | |
| IS-institutii si servicii | |
| ID-unitati de productie si depozitare | |
| C-cai de comunicatie | |
| SP-spatii plantate, sport, agrement | |
| DS-destinatie speciala | |
| GC-gospodarie comunală | |
| TE-echipare edilitara | |

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Cap.1 Zone si subzone functionale

- *dominanta* *Functione*
- *complementare admise* *Functioni*



Cap.2 Utilizare functionala

- Utilizari permise
- Utilizari permise cu conditii
- Utilizari interzise

Cap.3 Conditii de amplasare, conformare, echipare a cladirilor

1.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

- Orientare fata de punctele cardinale
- Amplasare fata de drumuri publice
- Amplasare fata de aliniament
- Amplas. In interior parcela(dist. Fata de laterale, spate, cladiri)

2.Reguli dcu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

- Caracteristici parcela (forma, dimensiuni, suprafete)
- Parcelare
- Inaltimea maxima a constructiilor (in etaje,si m)
- Posibilitati maxime de ocupare teren (POT, CUT)

3.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- Circulatii si accese rutiere, stationare autovehcole
- Accese pietonale

4.Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

- Racordarea la retele existente
- Realizarea de retele

5.Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi, imprejmuiiri

- Amplasarea de parcaje
- Spatii verzi
- Imprejmuiri

Cap.4 Interdictii temporare

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA



Întocmit:

Arh. Ioan DARIDA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Conform prevederilor din Ghid – metodologie, elaborarea și conținutul cadru al P.U.Z. , GM 010 – 2000, pag 11, prezenta documentație răspunde necesităților și presiunilor investiționale, prin enunțarea de soluții urbanistice și arhitecturale privind:

- zonificarea funcțională;
- stabilirea amplasamentelor cu condiții de D.T.A.C.;
- stabilirea priorităților
- reducerea/desființarea disfuncționalităților,

2. Baza legala a elaborării

- Legislația specifică valabilă la data prezentei
- Planul Urbanistic General al municipiului Arad
- Certificat de Urbanism, nr. 17 din 04.11.2014

Deasemenea menționăm :

- legea 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, modificată, completată și republicată
- H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Ord. MLPAT nr.21/N/10.04.200 pentru aprobarea GM 007-2000 –Ghid pentru elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism
- Legea 18/1991(R) privind fondul funciar, actualizată prin Legea 76/2012
- Legea 215/2001 privind administrația publică locală, cu modificări și completările ulterioare



- Legea 255/2010 privind exproprierea pe cauză de utilitate publică
- Legea 10/1995 privind calitatea în construcții, actualizată
- Legea 137/1995 privind protecția mediului, modificată și actualizată
- OG 43/1997 actualizată, privind regimul juridic al drumurilor
- Legea 350 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată

3. Domeniul de aplicare

Prezentul Regulament Local de Urbanism se aplică zonei reglementate în cadrul PUZ-ului, stabilind permisiuni și constrângeri urbanistice, arhitecturale și edilitare

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

A. Reguli cu privire la pastrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Se vor respecta articolele 4,7,8 și 9 din Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 indicativ GM 007-2000

Art. 4-Terenuri agricole în intravilan

(1) Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament

(2) De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

a) completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;

b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;

c) amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

(3) Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

Art. 7-Resurse de apă și platforme meteorologice

(1) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în culețile lacurilor este interzisă cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

(2) Autorizarea executării lucrărilor prevăzute la alin. (1) este permisă numai cu avizul primarului și al autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

(3) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zona de protecție a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autorității competente pentru protecția mediului.

(4) Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice județene și a municipiului București, pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.



Art. 8-zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

- (1) Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural -conformare si amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica etc. - depreciaza valoarea peisajului, este interzisa.
- (2) Autorizarea executarii constructiilor in parcuri nationale, rezervatii naturale, precum si in celelalte zone protejate, dese face cu avizul interes national, delimitate potrivit legii, conform at Ministerului Apelor Padurilor si Protectiei Mediului si al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.
- (3) Consiliile judetene vor identifica si vor delimita, interes in functie de particularitatile specifice, acele zone naturale de local ce necesita protectie pentru valoarea for peisagistica si vor stabili conditiile de autorizare a executarii constructiilor, avand in vedere pastrarea calitatii mediului natural si a echilibrului ecologic.

Art. 9-Zone construite protejate

- 1) Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes national, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii si al Ministerulu Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.
- (2) Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate si delimitate prin hotarare a consiliului judetean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din judet, subordonate ministerelor prevazute la alin. (1).
- (3) Autorizarea executarii lucrarilor de constructii, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea in valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii, in conditiile stabilite prin ordin al ministrului culturii.

B. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Se vor respecta articolele 10,11,12,13,14,15 si 16 din Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 indicativ GM 007-2000

Art. 10-Zone construite protejate

- (1) Autorizarea executarii constructiilor sau amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelor care au drept stop limitarea efectelor acestora, este interzisa.
- (2) In sensul prezentului regulament, prin *riscuri naturale* se intelege: alunecari de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, avalanse de zapada, dislocari de stanci, zone inundabile si altele asemenea, delimitate pe fiecare judet prin hotarare a consiliului judetean, cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice.

Art. 11-Expunerea la riscuri tehnologice

- (1) Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, ape, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa.
- (2) In sensul prezentului regulament, *riscurile tehnologice* sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezinta pericol de incendii, explozii, radiatii, surpari de teren on de poluare a aerului, apei sau solului.
- (3) Fac exceptie de la prevederile alin. (1) constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Art. 12-Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

- (1) Autorizarea executarii constructiilor care, prin natura si destinatia lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat si aprobat conform prevederilor legate.
- (2) Lista categoriilor de constructii generatoare de riscuri tehnologice se stabileste prin ordin comun al ministrului industriilor si comerului, ministrului agriculturii si alimentatiei, ministrului apelor, padurilor si protectiei" mediului, ministrului sanatatii, ministrului transporturilor, ministrului apararii nationale si ministrului de interne.



Art. 13-Asigurarea echiparii edilitare

(1) Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat este interzisa.

(2) Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea, in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuarii, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.

Art. 14-Asigurarea compatibilitatii functiunilor

(1) Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei, stabilita printr-o documentatie de urbanism, sau daca zona are o functiune dominanta traditionala caracterizata de tesut urban si conformare spatiala proprie.

(2) Conditia de amplasare a constructiilor in functie de destinatia acestora in cadrul localitatii sunt prevazute in anexa nr. 1 la prezentul regulament.

Art. 15-Procentul de ocupare a terenului

(1) Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare al terenului sa nu depaseasca limita superioara stabilita conform anexei nr. 2 la regulament.

Art. 16-Lucrari de utilitate publica

(1) Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate in planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrari de utilitate publica* este interzisa.

(2) Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se face pe baza documentatiei de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

C. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Se vor respecta articolele 17,18,20,23,si 24 din Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 indicativ GM 007-2000

Art. 17-Orientarea fata de punctele cardinale

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la regulament.

Art. 18-Amplasarea fata de drumuri publice

(1) In zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice:

(a) constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare;

(b) parcaje, garaje si statii de alimentare cu carburanti si resurse de energie (inclusiv functiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);

(c) conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri sau alte instalatii sau constructii de acest gen.

(2) In sensul prezentului regulament, prin *zona drumului public* se intelege ampriza, fasiile de siguranta si fasiile de protectie.

(3) Autorizarea executarii constructiilor cu functiuni de locuire este permisa, cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor delimitate conform legii.

(4) In sensul prezentului regulament, prin *functiuni de locuire* se intelege: locuinte, case de vacanta si alte constructii cu caracter turistic, spatii de cazare permanente sau temporare pentru nevoi sociale, industriale sau de aparare, cum ar fi: camine pentru batrani, camine de nefamilisti, sanatorii, camine pentru organizarea de santier, camine de garnizoana.

Art. 23-Amplasarea fata de aliniament

(1) Cladirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de acesta, dupa cum urmeaza:



- a) in cazul zonelor construite compact, constructiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul cladirilor existente;
- b) retragerea constructiilor fats de aliniament este permisa numai daca se respecta coerenta si caracterul fronturilor stradale.
- (2) In ambele situatii, autorizatia de construire se emite numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata, pe orizontala, din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.
- (3) Fac exceptie de la prevederile alin. (2) constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.
- (4) In sensul prezentului regulament, prin *aliniament* se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

Art. 24-Amplasarea in interiorul parcelei

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta :

- a) distantele minime obligatorii fate de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului civil ;
- b) distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

D. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Se vor respecta articolele 25si 26 din Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 indicativ GM 007-2000

Art. 25-Accese carosabile

- (1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numaidaca exista posibilitati de acces la drumurile publice, directsau prin servitute, conform destinatiei constructiei.
Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.
- (2) In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute la alin. (1), cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.
- (3) Numarul si configuratia acceselor prevazute la alin. (1) se determine conform anexei nr. 4 la prezentul regulament.
- (4) Orice acces Ia drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Art. 26-Accese pietonale

- (1)Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.
- (2) In sensul prezentului articol, prin *accese pietonale* se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, piete pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.
- (3)Accesele pietonale vor fi conformate astfel incit sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

C. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Se vor respecta articolele 27,28 si 29 din Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 indicativ GM 007-2000

Art. 27-Racordarea la retele publice de echipare edilitara existente



- (1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica.
- (2) De la dispozitiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administratiei publice locale, pentru locuinte individuale, in urmatoarele
- realizarea de solutii de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului;
 - beneficiarul se obliga sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la reseaua centralizata publica, atunci cand aceasta se va realiza.
- (3) Pentru celelalte categorii de constructii se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administratiei publice competente, daca beneficiarul se obliga sa prelungeasca reseaua existenta, atunci cand aceasta are capacitatea necesara, sau se obliga fie sa mareasca capacitatea retelelor publice existente, fie sa construiasca noi retele.
- (4) Prevederile alin. (2) si (3) se aplica, in mod corespunzator, autorizarii executarii constructiilor in localitatile unde nu exista retele publice de apa si de canalizare.
- Art. 28-Racordarea la retele publice de echipare edilitara existente

Art. 29-Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

- (1) Retelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei, orasului sau judetului, daca legea nu dispune altfel.
- (2) Retelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel.
- (3) Lucrarile prevazute la alin. (1) si (2), indiferent de modul de finantare, intra in proprietatea publica.

F. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor si ale constructiilor

Se vor respecta articolele 30,31,32 si 33 din Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 indicativ GM 007-2000

Art. 30-Parcelarea

- (1) Parcelarea este operatiunea *de* divizare a unei suprafete de teren in minimum 4 loturi alaturate, in vederea realizarii de noi constructii. Pentru un numar mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelarii si executarea constructiilor cu conditia adoptarii de solutii de echipare colectiva care sa respecte normele legale de igiena si de protectie a mediului.
- (2) Autorizarea executarii parcelarilor, in baza prezentului regulament, este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:
- front la strada de minimum 8 m pentru cladiri insiruite si de minimum 12 m pentru cladiri izolate sau cuplate;
 - suprafata minima a parcelei de 150 m² pentru cladiri insiruite si, respectiv, de minimum 200 m² pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate;
 - adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei
- (3) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se incadreaza in prevederile alin. (2).

Art. 31-Inaltimea constructiilor

- (1) Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimei medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate.
- (2) In sensul prezentului regulament, cladiri *imediat invecinate* sunt cele amplasate alaturat, de aceeasi parte a strazii.
- (3) Fac exceptie de la prevederile alin. (1) constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

Art. 32-Aspectul exterior al constructiilor

- (1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.



(2) Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, infra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

Art. 33-Parcaje

(1) Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daces exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

(2) Prin exceptie de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste prin autorizatia de construire de catre delegatiile permanente ale consiliilor judetene sau de catre primari, conform legii.

(3) Suprafetele parcajelor se determine in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform anexei nr. 5 la regulamentul.

G. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmui

Se vor respecta articolele 34 si 35 din Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 indicativ GM 007-2000

Art. 34-Spatii verzi si plantate

(1) Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei, conform anexei nr. 6 la regulamentul.

Art. 35-Imprejmui

(1) In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de Imprejmuiri:

- a) Imprejmuiri opace, necesare pentru protectia Impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;
- b) Imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii i parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

(2) Pentru ambele categorii, aspectul Imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Unitati functionale – in zona studiata, incinta cu propuneri cu suprafat de **2500** mp se constituie una zona cu functiune principala **IS -instituti si servicii**,

Subunitati functionale- zona studiata cu functiunea principala IS, se compune din subzonele functionale :

- **IScsa –instituti si servicii –constructii pentru servicii si agrement**
- **Cr-cai de circulatie rutiera si parcaje**
- **SPv- spatii verzi amenajate**

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Cap.1 Zone si subzone functionale

- **Functione**
dominanta- incinta cu propuneri cu suprafata de 2500 mp va avea functiunea dominanta **IS-instituti si servicii**,
este delimitata :
 - la Nord – teren agricol intravilan,



- la Est – teren agricol intravilan
- la Sud – drum de pamint
- la Vest – teren agricol intravilan

- **Funcțiune**
complementare admise- in incinta cu propuneri sint admise urmatoarele functiuni complementare
 - **ISCSA –institutii si servicii –constructii pentru servicii si agreement-** repezentiata prin constructia casa de ceremoni si evenimente
 - **Cr-cai de comunicatie rutiera,-** drumuri , alei, platforme si parcaje pentru autovehicole
 - **SPv- spatii verzi amenajate-** spatii plantate cu gzon sau arbusti

Cap.2 Utilizare functionala

- **Utilizari permise**
Construcții specifice funcțiunii propuse, cum sint :
 - ✓ Constructii cu destuinatia conform Anexa 1/ HGR 525 reactualizata, pct.1.5.5. la 1.5.12.,constructii de cultura
 - ✓ Constructii cu destuinatia conform Anexa 1/ HGR 525 reactualizata, pct. 1.3. - constructii comerciale, pct. 1.3.5- constructii pentru comert alimentar ,pct.1.3.6. Constuctii pentru alimentatia publica,
 - ✓ lucrări edilitare specifice cum sint: retele electrice subterane si aeriene, iluminat perimetral, instalatie de supraveghere video, inst transnitere date, etc, care vor fi precizate in faza de proiectare DTAC

- **Utilizari permise**
cu conditii
 - ✓ Constructii cu destuinatia conform Anexa 1/ HGR 525 reactualizata, constructii comerciale pct. 1.3.2,cu conditia ca activitatea comerciala sa fie compatibila cu a salii de evenimente ,

- **Utilizari interzise**
 - ✓ construcții, parcelări, altele decât cele prevăzute
 - ✓ construcțiile în interiorul perimetrelor de protecție dupa caz.

Cap.3 Conditii de amplasare, conformare, echipare a cladirilor

1.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

- **Orientare fata de punctele cardinale**
Conform anexi 3, pct 3.2. –GM 007-2000 constructiile vor fi orientate cu asfel incit sa se asigure insorirea spatiilor pentru public. Se recomanda orientarea spre nord a depozitelor, bucatariilor , salilor de preparare, ect.
- **Amplasare fata de drumuri publice**



Amplasarea fata de drumuri publice se face cu retragere de 4 m fata de aliniament cu respectarea art.18 RGU si OG 43-1997

- *Amplasare fata de aliniament*
Constructiile se vor amplasa cu retragere fata de aliniament de min 4m
- *Amplasarea in interior parcela(dist. Fata de laterale, spate, cladiri)*
Constructiile se vor amplasa cu retragere de min. 2m fata de latura de vest 21m fata de latura de nord si 17m fata de latura estica a limitei de proprietate.

2.Reguli dcu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

- *Caracteristici parcela (forma, dimensiuni, suprafete)*
Parcela are forma unui patrat , cu latura de 50m, si suprafata de 2500 mp.
- *Parcelare*
Nu se va face divizarea parcelei care este obiectul prezentului RLU
- *Inaltimea maxima a constructiilor (in etaje, si m)*
Inaltimea maxima a constructiilor va fi P+1E, sau maxim 10 m la coama
- *Posibilitati maxime de ocupare teren (POT, CUT)*
Procentul maxim de ocupare al terenului P.O.T. va fi 31%
Coeficientul maxim de utilizare al terenului C.U.T. va fi 0,70

3.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- *Circulatii si accese rutiere, stationare autovehcole*
In icinta cu propuneri se vor realiza cai de circulatie rutiera pantru doua sensuri respectind GM 007-2000 prin care sa se asigure accesul la cladiri si parcare
Accesul din drumul public, in perimetrul cu propuneri , se va face prin amenajarea unui racord carosabil cu latimea de 6,00 m, care sa permita circulatia masinilor de interventie in caz de incendiu. Cheltuielile aferente acceselor carosabile vor fi suportate de catre beneficiar.
- *Accese pietonale*
Se vor realiza accese pietonale cu latimea minima de 1,5 m la cladire pe cel putin pe doua laturi, cu respectarea normelor PSI

4.Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

- *Racordarea la retele existente*
Retelele de apa , canalizare, electrice si de date se vor racorda prin bransamente la retelele existente pe str. C-tin Ticu Dumitrescu, toate costurile referitoare la instalatii edilitare vor fi suportate de catre beneficiar.
- *Realizarea de retele*
Nu este necesara realizarea de retele de interes public.

5.Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi, imprejmuiiri

- *Amplasarea de parcaje*
Numarul, si amplasarea spatiilor de parcare va fi conform NP 132-93, HG 525-1996 si GM-007-2000, Anexa 5, pct. 5.3.2. si pct. 5.3.3.
-conform pct. 5.3.2. un loc de parcare pentru fiecare 5-10 locuri la masa, rezulta in cazul prezentului regulament , pentru 150 locuri, de la 30 la 15 locuri de parcare, la care se adauga, conform pct. 5.3.3. , 8 locuri de parcare pentru personal si



autovehicole de aprovizionare. Prin proiect sunt prevazute un numar de 39 de parcari care vor deservi clientilor cat si personalului angajat.

▪ *Spatii verzi*

Spatiile verzi se vor amplasa si vor avea marimea conform GM 007-2000 , anexa 6,

-conform pct. 6.2, pentru constructii comerciale, restaurante: suprafata ocupata de spatiile verzi va fi de 2-5% din suprafata terenului

-conform pct. 6.4, pentru constructii culturale ca , sali de reuniune, cluburi, case de cultura , suprafata ocupata de spatiile verzi va fi de 10-20% din suprafata terenului

- prin prezentul regulament se stabileste ca suprafata minima ce trebuie sa fie ocupata de spatiile verzi sa fie de 21,95 % din suprafata terenului

Spatiile verzi vor fi plantate cu arbori si abusti ornamentali, sau insamintate cu iarba. Pozitia si marimea spatiilor plantate se vor stabili in faza PT a proiectului de investitie , avind in vedere si repectind prevederile privind spatiile verzi .

▪ *Imprejmuiri*

Imprejmuirea va fi perimetrala, se va realiza pe limita de proprietate si va fi cu gard transparent, cu inaltimea de 2,20 m, dublat daca este cazul cu gard viu.

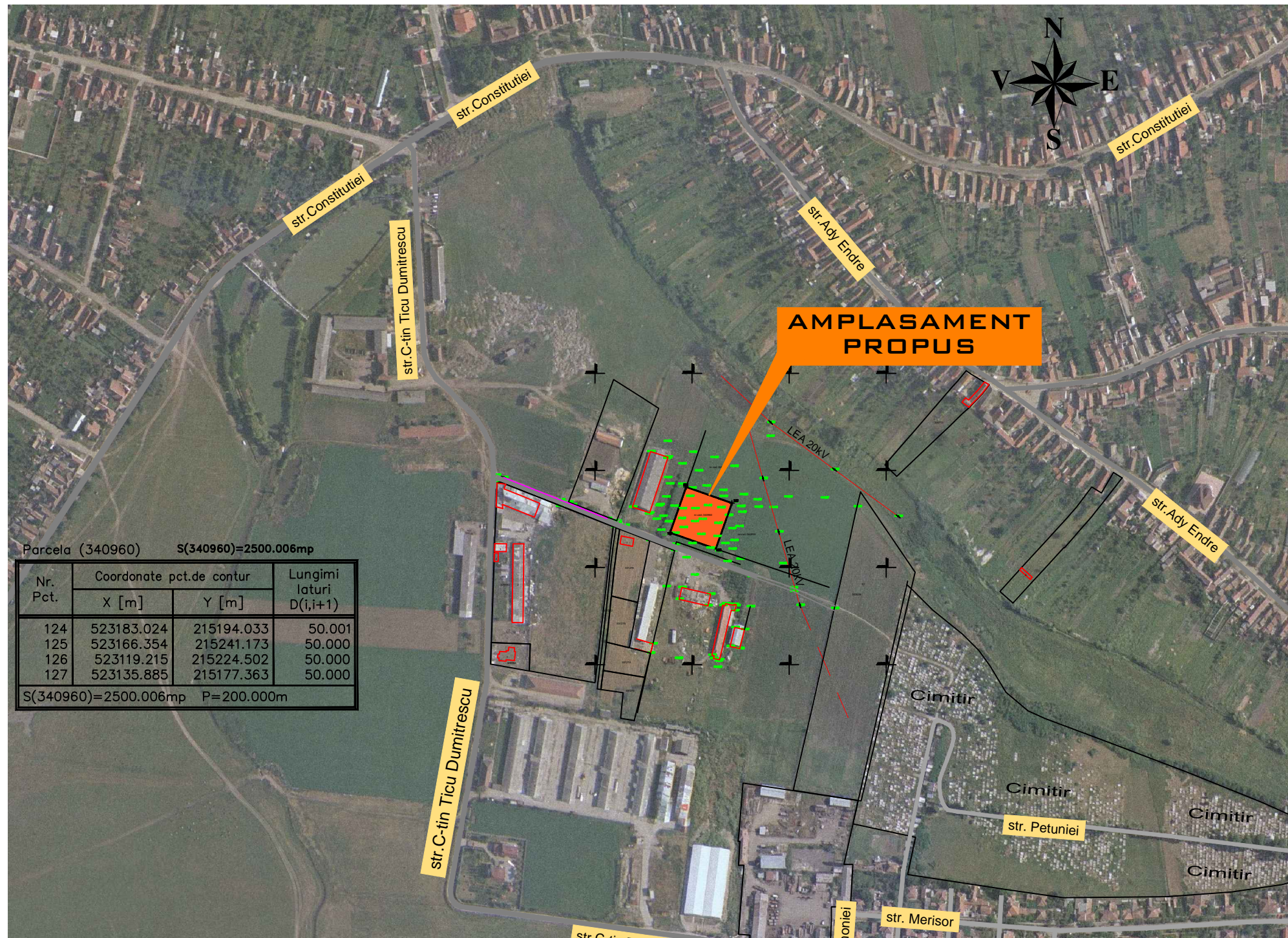
V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Zona studiata in acest PUZ este cuprinsa in UTR 48 si UTR49 al PUZ Calea Zadareni jud. Arad

Întocmit,
Dipl. arh. Ioan DARIDA

PLAN DE INCADRARE IN ZONA

SCARA 1:5.000



Parcela (340960) S(340960)=2500.006mp

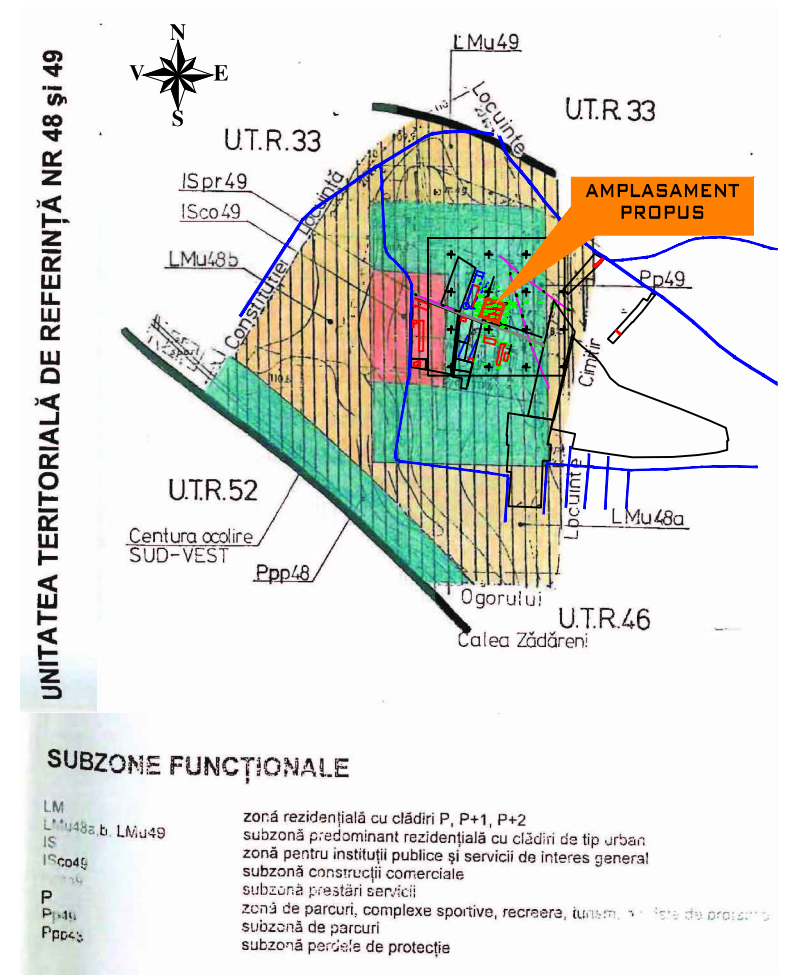
| Nr. Pct. | Coordonate pct.de contur | | Lungimi laturi D(i,i+1) |
|----------|--------------------------|------------|-------------------------|
| | X [m] | Y [m] | |
| 124 | 523183.024 | 215194.033 | 50.001 |
| 125 | 523166.354 | 215241.173 | 50.000 |
| 126 | 523119.215 | 215224.502 | 50.000 |
| 127 | 523135.885 | 215177.363 | 50.000 |

S(340960)=2500.006mp P=200.000m

STUDIU DE OPORTUNITATE

PLAN DE INCADRARE CONF. PUG ARAD

SCARA 1:20.000



UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA NR 48 și 49

SUBZONE FUNCTIONALE

| | |
|------------------|---|
| LM | zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2 |
| LMu48a, b, LMu49 | subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban |
| IS | zonă pentru instituții publice și servicii de interes general |
| ISco49 | subzonă construcții comerciale |
| ISpr49 | subzonă prestări servicii |
| P | zonă de parcuri, complexe sportive, recrearea, turism, etc. |
| Pp49 | subzonă de parcuri |
| Ppp49 | subzonă porțile de protecție |

LEGENDA

| | |
|--|---|
| | LIMITA DE PROPRIETATE Parcela nr. cad. 340390 Arad |
| | LIMITE PARCELE |
| | CONSTRUCTII EXISTENTE |
| | STRAZI NEMODERNIZATE Imbracaminte piatra sparta |

EXECUTANT:

S.C. BUSINESS DEVELOPING GROUP S.R.L.



B.I. de ARHITECTURA DARIDA IOAN

BENEFICIAR:

SC GLUKMANN SRL
mun. Arad ,str.Gladiatorilor, nr.33Jud.Arad

AMPLASAMENT:

mun. Arad, str. Ctin Ticu Dumitrescu, nr.30/B jud. Arad

Plansa nr. **01A**

ACTIUNEA:

NUMELE:

SEMNATURA:

SEF PROIECT:

arh. DARIDA IOAN

PROIECTAT:

arh. DARIDA IOAN

DESEMAT:

DUMA BENIAMIN

Data : aug. 2014

DENUMIRE :

CONSTRUIRE SALA CREMONII

SCARA

1:5.000

**PLAN
INCADRARE IN ZONA**

Nr. Pr. : 6/2013

Faza: **S.O.**

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

03.1 REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONARE FUNCTIONALA

CONSTRUIRE SALA MULTIFUNCTIONALA PENTRU EVENIMENTE SI IMPREJMUIREA TERENULUI

LEGENDA

I.LIMITE

- LIMITA DE PROPRIETATE= IMPREJMUIRE - AMPLASAMENT PROPUS
- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA DE PARCELE -

II.ZONARE FUNCTIONALA

- ZONA INSTITUTII SI SERVICII
- ZONA VERDE-SPATII PLANTATE , AGREMENT, SPORT
- ZONA APE-LACURI, CANALE, ETC
- ZONA CIRC SI PARCAJE
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- CONSTRUCTII PROPUASA

III.CAI CIRCULATIE

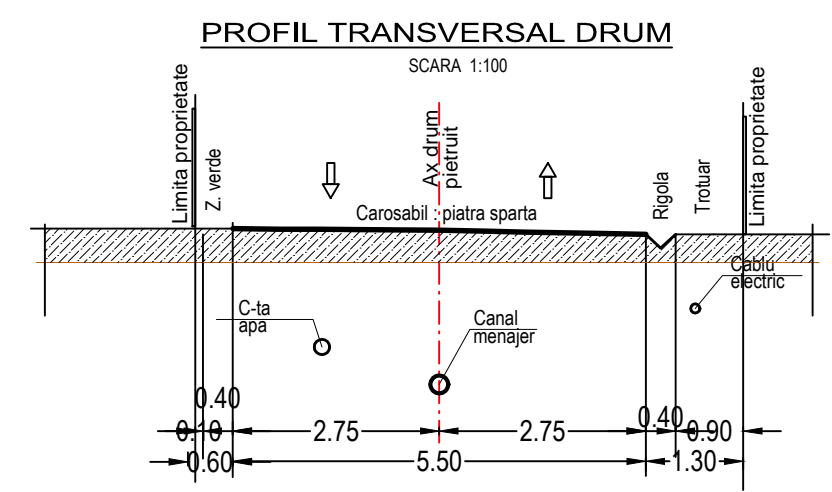
- STRADA -CAT III- EXISTENTA
- STRADA -CAT IV- PROPUSA PENTRU AMENAJARE IN CAT III
- AcR ACCES RUTIER
- Ap ACCES PIETONAL

IV.ZONE DE PROTECTIE

- ZONE DE PROTECTIE CU INTERDICTIE DE CONSTRUIRE-CULOARE TEHNICE

VI. UTILITATI-RETELE

- LEA-20kV LINIE ELECTRICA AERIANA MT-20KV-EXISTENTA
- LEA-0,4kv-ex LINIE ELECTRICA AERIANA JT-0,4 kv-EXISTENTA
- LEA-0,4kv-pr LINIE ELECTRICA SUBTERANA JT-0,4 kv-PROPUSA
- EX- A RETEA APA - EXISTENTA
- PR- A RETEA APA - PROPUSA
- EX- CM RETEA CANAL MENAJER - EXISTENT
- PR- CM RETEA CANAL MENAJER - PROPUS



NOTA
Profil transversal in conformitate cu STAS 10144/1-90, pentru strazi de circulatie locala

| | | | | | |
|---|--|------------------------------------|--|--|--|
| EXECUTANT: S.C. BUSINESS DEVELOPING GROUP S.R.L. | | B.I. de ARHITECTURA DARIDA IOAN | | BENEFICIAR: SC GLUCKMANN SRL mun. Arad ,str.Gladiatorilor, nr.33Jud.Arad | |
| ACTIUNEA: | | NUMELE: | | SEMNATURA: | |
| SEF PROIECT: | | arh. DARIDA IOAN | | DENUMIRE: CONSTRUIRE SALA MULTIFUNCTIONALA PENTRU EVENIMENTE SI IMPREJMUIRE TEREN | |
| PROIECTAT: | | arh. DARIDA IOAN | | SCARA 1:1.000 | |
| DESENAT: | | DUNCA SERGIU | | Nr. Pr. : 7/2014 | |
| Data : aug. 2014 | | | | Faza: P.U.Z. | |





P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

02 SITUATIA EXISTENTA




CONSTRUIRE SALA MULTIFUNCTIONALA PENTRU EVENIMENTE SI IMPREJMUIREA TERENULUI

LEGENDA




I.LIMITE

-  LIMITA DE PROPRIETATE - AMPLASAMENT PROPUȘ
-  LIMITA DE PARCELE -
-  AMPLASAMENT PROPUȘ
-  CONSTRUCTII EXISTENTE

II.FOLOSINTA TERENURI

-  ZONA LOCUIRE
-  TEREN AGRICOL ARABIL
-  ZONA INDUSTRIE-DEPOZITARE
-  ZONA VERDE-SPATII PLANTATE , AGREMENT, SPORT
-  ZONA APE-LACURI, CANALE, ETC

III.CAI CIRCULATIE

-  ZONA DE CIRC. RUTIERE SI AMENAJARI AFERENTE
-  STRADA NEASFALTATA-CAT III
-  STRADA NEASFALTATA-CAT IV

IV.ZONE DE PROTECTIE

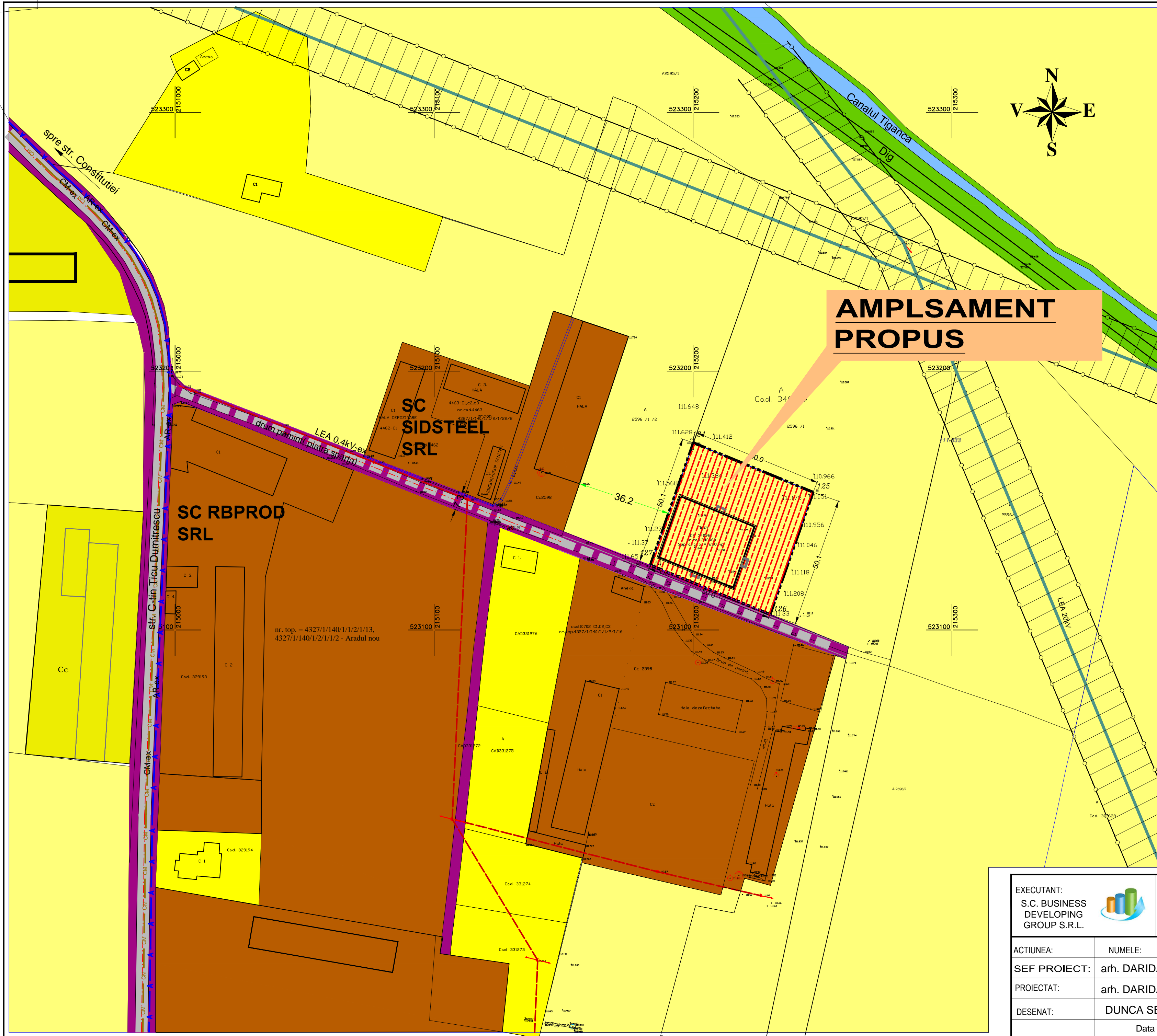
-  ZONE DE PROTECTIE CU INTERDICTIE DE CONSTRUIRE-CULOARE TEHNICE

VI. UTILITATI-RETELE

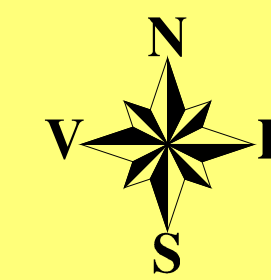
-  LEA-20kV LINIE ELECTRICA AERIANA
-  MT-20kV-EXISTENTA

INDICATORI URBANISTICI -ZONA INCINTA PROPUSA-

- POT EXISTENT : 0,0%
- CUT EXISTENT : 0,0



AMPLASAMENT PROPUȘ



| | | | | | |
|---|--|---------------------------------|--|---|--|
| EXECUTANT: S.C. BUSINESS DEVELOPING GROUP S.R.L. | | B.I. de ARHITECTURA DARIDA IOAN | | BENEFICIAR: SC GLUCKMANN SRL mun. Arad ,str.Gladiatorilor, nr.33Jud.Arad | |
| ACTIUNEA: | | NUMELE: | | AMPLASAMENT: mun. Arad, str. Clin Ticiu Dumitrescu, nr.30/B jud. Arad | |
| SEF PROIECT: | | SEMNATURA: | | DENUMIRE: CONSTRUIRE SALA MULTIFUNCTIONALA PENTRU EVENIMENTE SI IPREJMUIRE TEREN | |
| PROIECTAT: | | SCARA | | PLANSA nr. 02A | |
| DESENAT: | | 1:1.000 | | PLAN SITUATIA EXISTENTA | |
| Data : aug. 2014 | | | | Nr. Pr. : 7/2014 | |
| | | | | Faza: P.U.Z. | |

CONSTRUIRE SALA MULTIFUNCTIONALA PENTRU EVENIMENTE SI IMPREJMUIREA TERENULUI

LEGENDA

I.LIMITE

- LIMITA DE PROPRIETATE SI IMPREJMUIRE - AMPLASAMENT PROPUIS
- - - LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA DE PARCELE

II.ZONARE FUNCTIONALA

- ZONA LOCUIRE
- TEREN AGRICOL ARABIL
- ZONA INSTITUTII SI SERVICII-MAXIM EDIFICABIL
- ZONA INDUSTRIE-DEPOZITARE
- ZONA VERDE-SPATII PLANTATE, AGREMENT, SPORT
- ZONA APE-LACURI, CANALE, ETC
- CONSTRUCTII EXISTENTE

III.CAI CIRCULATIE

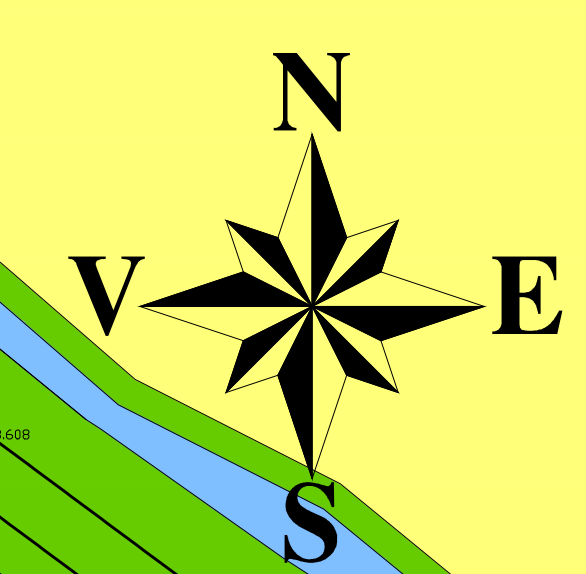
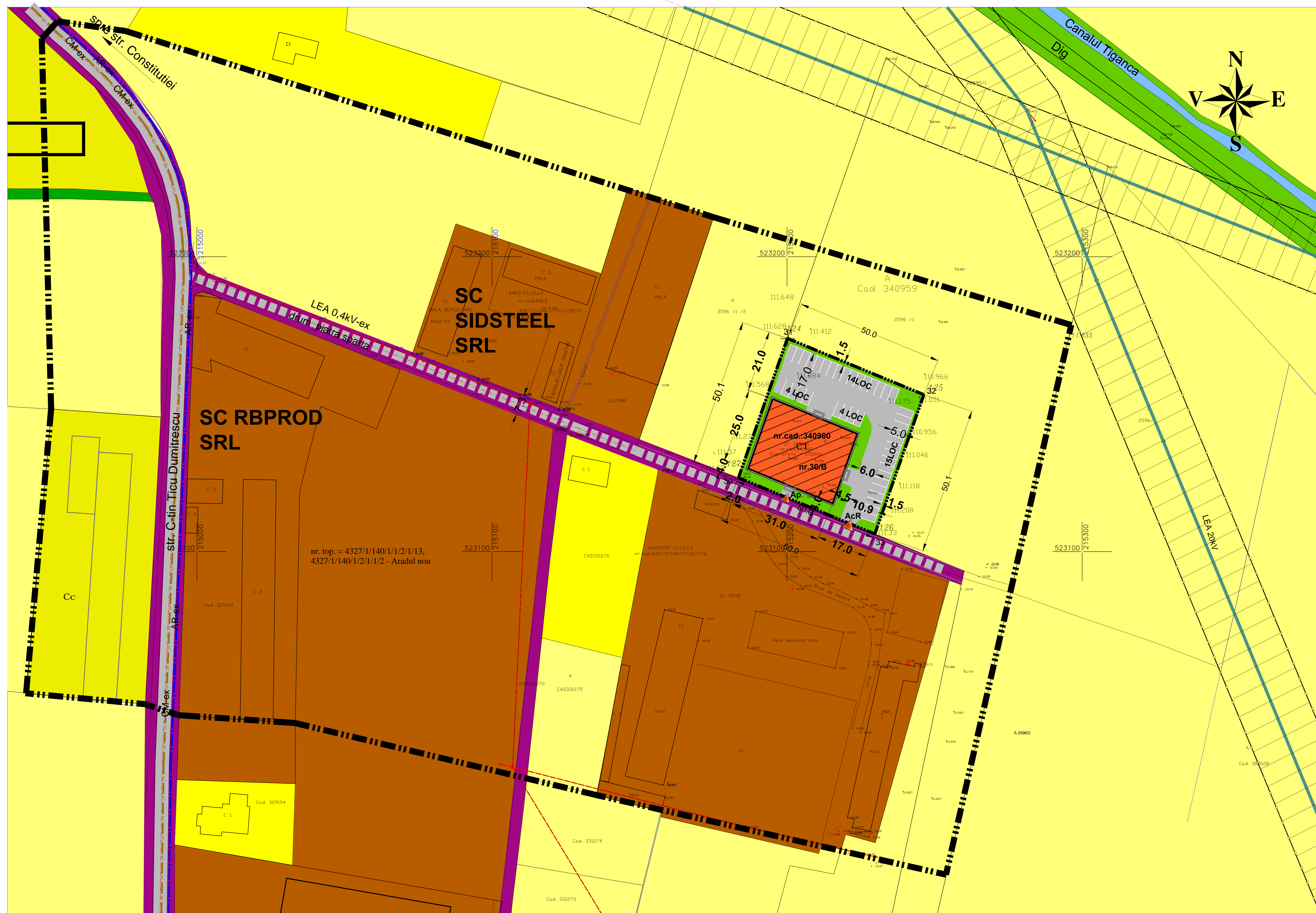
- ZONA DE CIRC. RUTIERE SI AMENAJARI AFERENTE
- STRADA -CAT III- EXISTENTA
- STRADA -CAT IV- PROPUISA PENTRU CAT A III-A
- ZONA DE CIRC. RUTIERE SI PARCAJE
- AcR ACCES RUTIER
- Ap ACCES PIETONAL

IV.ZONE DE PROTECTIE

- ZONE DE PROTECTIE CU INTERDICTIE DE CONSTRUIRE-CULOARE TEHNICE

VI. UTILITATI-RETELE

- LEA-20KV LINIE ELECTRICA AERIANA MT-20KV-EXISTENTA



INDICATORI URBANISTICI ZONA INCINTACU PROPUNERI- 2.500 mp

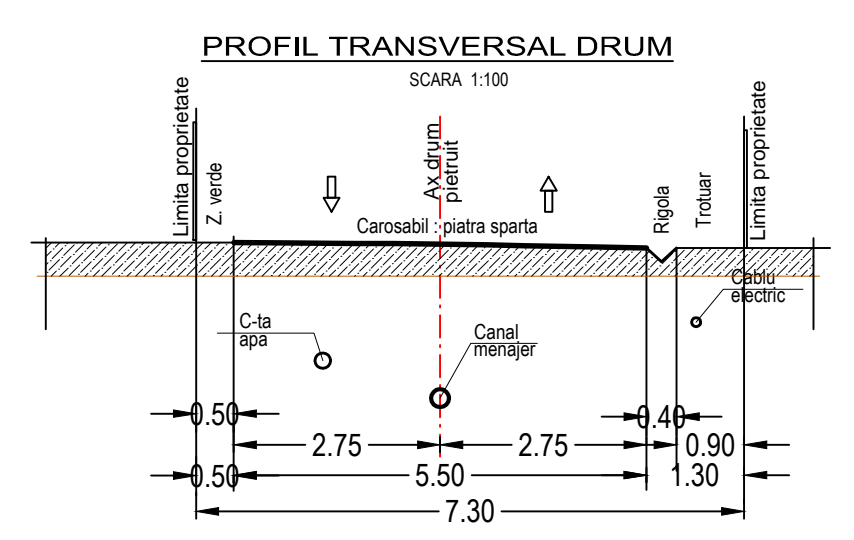
| | Existent | Propus |
|--------|----------|--------|
| P.O.T. | 0,00% | 31,00% |
| C.U.T. | 0,00 | 0,70 |

BILANT TERITORIAL - ZONA STUDIATA 69.230 mp

| Nr. crt. | TEREN AFERENT DESTINATIA | EXISTENT | | PROBUS | |
|----------|---|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | | mp | % | mp | % |
| 1 | ZONA LOCUIRE | 6.557,0 | 9,47 | 6.557,0 | 9,47 |
| 2 | ZONA INSTITUTII SI SERVICII | 0 | 0,00 | 2.500,0 | 3,61 |
| 3 | ZONA INDUSTRIE/DEPOZIT. | 30.867,0 | 44,59 | 30.867,0 | 44,59 |
| 4 | TEREN AGRICOL ARATOR | 26.510,0 | 38,29 | 24.010,0 | 34,68 |
| 5 | ZONA DRU.-CIRC. RUTIERE SI PLATFORME STATIONARE | 5.296,0 | 7,65 | 5.296,0 | 7,65 |
| 6 | | | | | |
| 7 | TOTAL GENERAL | 69.230 | 100,00 | 69.230 | 100,00 |

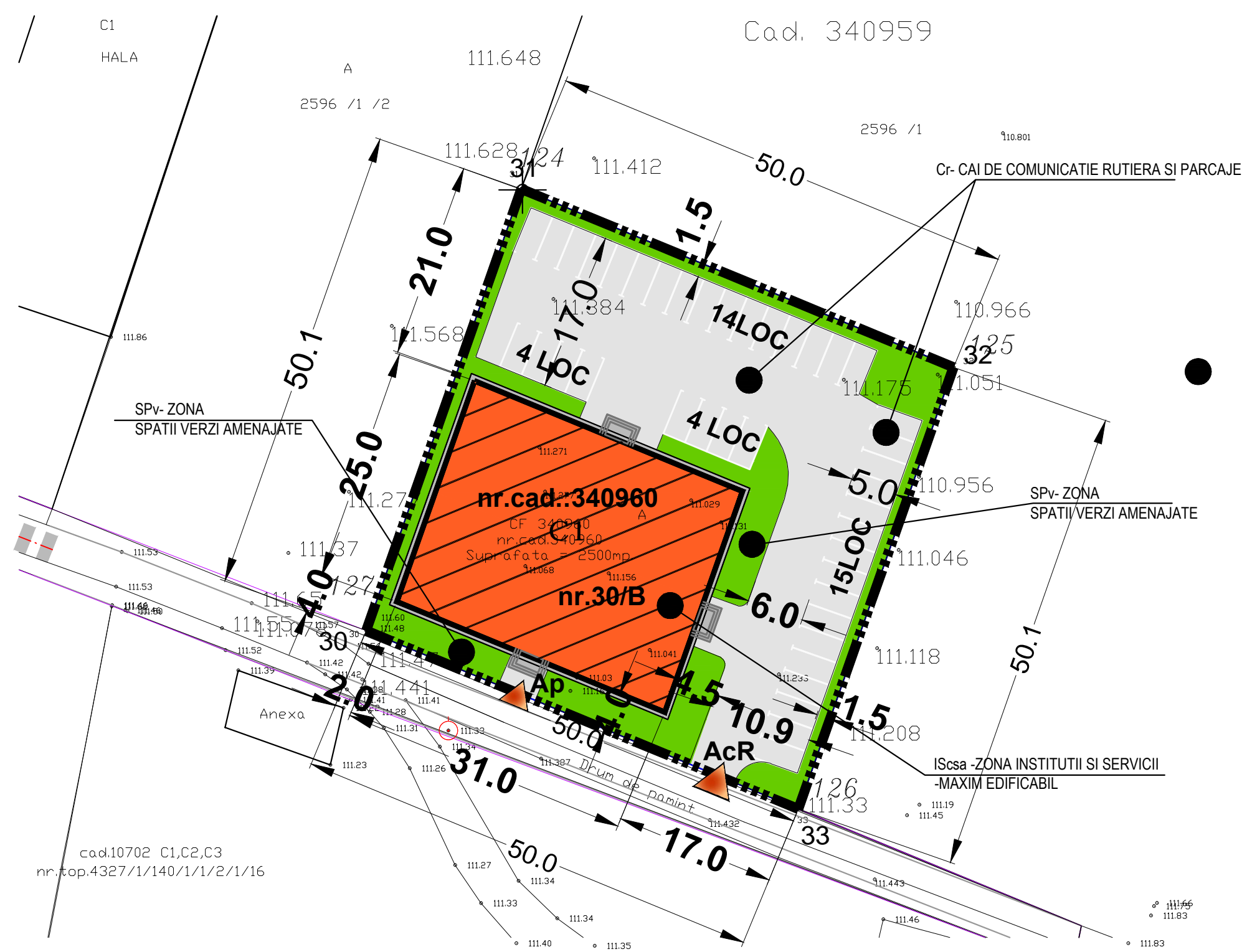
BILANT TERITORIAL ZONA INCINTA CU PROPUNERI- 2.500 mp

| Nr. crt. | TEREN AFERENT DESTINATIA | EXISTENT | | PROBUS | |
|----------|--------------------------|----------------|---------------|----------------|---------------|
| | | mp | % | mp | % |
| 1 | CONSTRUCTII | 0 | 0,00 | 775,00 | 31,00 |
| 2 | CIRC. RUTIERE SI PARCAJE | | | 1176,20 | 47,05 |
| 3 | SPATII VERZI AMENAJATE | 0 | 0,00 | 548,77 | 21,95 |
| 4 | TEREN AGRICOL | 2500 | 100,00 | 0 | 0 |
| 5 | TOTAL GENERAL | 2.500,0 | 100,00 | 2.500,0 | 100,00 |



NOTA
Profil transversal în conformitate cu STAS 10844-00, pentru axa de circulație locală

| | | | | |
|---|------------------------------------|---|--------------------------------|--|
| EXECUTANT: S.C. BUSINESS DEVELOPING GROUP S.R.L. | B.I. de ARHITECTURA DARIDA IOAN | PROIECTANT: DUNCA SERGIU | SEMNATURA: Data : aug. 2014 | SC GLUCKMANN SRL mun. Arad, str. Gladstilorilor, nr. 33 Jud. Arad Planşa nr. 03.1A |
| ACTIUNEA: Numele: SEMNATURA: | | CONSTRUIRE SALA MULTIFUNCTIONALA PENTRU EVENIMENTE SI IMPREJMUIRE TEREN | | |
| PROIECTAT: arh. DARIDA IOAN | | SCALA: 1:500 | | |
| DESENAT: DUNCA SERGIU | | PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE ZONARE FUNCTIONALA | | |
| | | Nr. Pr.: 7/2014 Data: aug. 2014 | | |



P. U. Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

03.1 REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONARE FUNCTIONALA

CONSTRUIRE SALA MULTIFUNCTIONALA PENTRU EVENIMENTE SI IMPREJMUIREA TERENULUI

LEGENDA

- I. LIMITE**
- LIMITA DE PROPRIETATE= IMPREJMUIRE - AMPLASAMENT PROPOS
- II. ZONARE FUNCTIONALA**
- IScsa -ZONA INSTITUTII SI SERVICII-MAXIM EDIFICABIL
 - Cr- CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI PARCAJE
 - SPv- ZONA SPATII VERZI AMENAJATE

INDICATORI URBANISTICI ZONA INCINTACU PROPUNERI- 2.500 mp

| | Existent | Propus |
|--------|----------|--------|
| P.O.T. | 0,00% | 31,00% |
| C.U.T. | 0,00 | 0,70 |

BILANT TERITORIAL ZONA INCINTA CU PROPUNERI- 2.500 mp





| Nr. crt. | TEREN AFERENT DESTINATIA | EXISTENT | | PROPOS | |
|----------|--------------------------|----------------|---------------|----------------|---------------|
| | | mp | % | mp | % |
| 1 | CONSTRUCTII | 0 | 0,00 | 775,00 | 31,00 |
| 2 | CIRC. RUTIERE SI PARCAJE | | | 1176,20 | 47,05 |
| 3 | SPATII VERZI AMENAJATE | 0 | 0,00 | 548,77 | 21,95 |
| 4 | TEREN AGRICOL | 2500 | 100,00 | 0 | 0 |
| 5 | TOTAL GENERAL | 2.500,0 | 100,00 | 2.500,0 | 100,00 |

| | | |
|--|------------------------------------|---|
| EXECUTANT: S.C. BUSINESS DEVELOPING GROUP S.R.L. | B.I. de ARHITECTURA DARIDA IOAN | BENEFICIAR: SC GLUCKMANN SRL mun. Arad ,str.Gladiatorilor, nr.33Jud.Arad <hr/> AMPLASAMENT: mun. Arad, str.Ctin Ticu Dumitrescu, nr.30/B jud. Arad Plansa nr. 03.2A <hr/> DENUMIRE : CONSTRUIRE SALA MULTIFUNCTIONALA PENTRU EVENIMENTE SI IPREJMUIRE TEREN <hr/> SCARA 1:500 <div style="text-align: center; font-weight: bold; font-size: 1.2em;"> PLAN ZONARE FUNCTIONALA-RLU </div> <hr/> Nr. Pr. : 7/2014 Faça: P.U.Z. |
| ACTIUNEA: NUMELE: SEMNATURA: | | |
| SEF PROIECT: arh. DARIDA IOAN | | |
| PROIECTAT: arh. DARIDA IOAN | | |
| DESENAT: DUNCA SERGIU | | |
| Data : aug. 2014 | | |


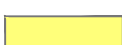
CONSTRUIRE SALA MULTIFUNCTIONALA PENTRU EVENIMENTE SI IMPREJMUIREA TERENULUI

LEGENDA



I.LIMITE

-  LIMITA DE PROPRIETATE= IMPREJMUIRE -
-  AMPLASAMENT PROPOS
-  LIMITA ZONEI STUDIATE
-  LIMITA DE PARCELE -

II.TIPURI PROPRIETATE

-  PROPRIETATE PUBLICA LOCALA
-  PROPRIETATE PRIVATA





III.CAI CIRCULATIE

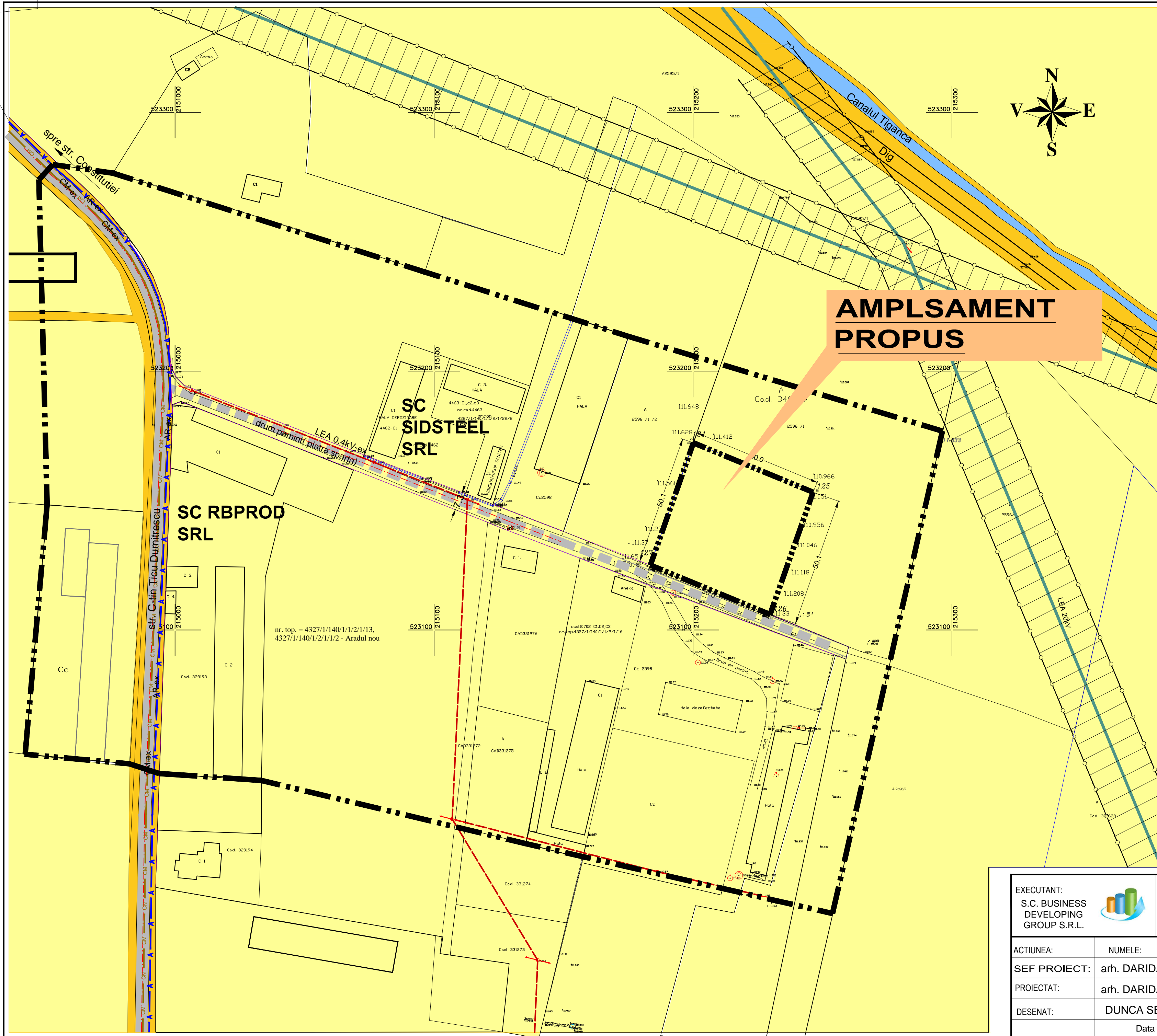
-  STRADA -CAT III
-  STRADA -CAT IV-PROPUSA PENTRU CAT. III

IV.ZONE DE PROTECTIE

-  ZONE DE PROTECTIE CU INTERDICTIE DE CONSTRUIRE-CULOARE TEHNICE

VI. UTILITATI-RETELE

-  LEA-20kV LINIE ELECTRICA AERIANA MT-20kV-EXISTENTA
-  LEA-0,4kV LINIE ELECTRICA AERIANA MT-0,4kV-EXISTENTA
-  RETEA APA - EXISTENTA
-  RETEA CANAL MENAJER - EXISTENT



| | | | | | |
|---|--|------------------------------------|--|--|--|
| EXECUTANT: S.C. BUSINESS DEVELOPING GROUP S.R.L. | | B.I. de ARHITECTURA DARIDA IOAN | | BENEFICIAR: SC GLUCKMANN SRL mun. Arad, str. Gladiatoriilor, nr.33 Jud. Arad | |
| ACTIUNEA: | | NUMELE: | | AMPLASAMENT: mun. Arad, str. Clin Ticiu Dumitrescu, nr.30/B jud. Arad | |
| SEF PROIECT: | | SEMNATURA: | | Plansa nr. 04A | |
| PROIECTAT: | | DENUMIRE: | | CONSTRUIRE SALA MULTIFUNCTIONALA PENTRU EVENIMENTE SI IMPREJMUIRE TEREN | |
| DESENAT: | | SCARA | | PLAN PROPRIETAE ASUPRA TERENULOR | |
| | | 1:1.000 | | Nr. Pr. : 7/2014 | |
| | | Data : aug. 2014 | | Faza: P.U.Z. | |



P.U.Z.

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE SALA MULTIFUNCTIONALA PENTRU EVENIMENTE SI IMPREJMUIRE TEREN

Vol. II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

2014



FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect: **CONSTRUIRE SALA
MULTIFUNCTIONALA PENTRU
EVENIMENTE SI IMPREJMUIRE
TEREN**

Amplasament: mun. **ARAD, str. C-tin Ticu Dumitrescu**
Jud. Arad

Beneficiar: **SC GLUCKMANN SRL**
Arad, str. Gladiatorilor, nr. 33, jud. Arad

Proiectant General: **S.C. BUSINESS DEVELOPING GROUP**
S.R.L

Proiectant de specialitate: **B.I. ARH. DARIDA IOAN**

Proiect nr. : **7/2014**

Faza: **PUZ**

2014



FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI

- Urbanism și amenajarea teritoriului: Dipl. Arh. Ioan DARIDA

RUR .

- Instalații:

ing. Ioan DANGULEA

- Topo:

SC MAPPINGTOPO SRL

ARAD, REVOLUTIEI nr. 44, Ap 14

Întocmit:

Arh. Ioan DARIDA



BORDEROU – VOLUMUL II

PIESE SCRISE

- 1. FOAIE DE CAPĂT**
- 2. FIȘA DE RESPONSABILĂȚI**
- 3. BORDEROUL VOL II**
- 4. REGULAMENT AFERENT PUZ**

I. DISPOZITII GENERALE

Rolul regulamentului local de urbanism

Baza legala

Domeniul de aplicare

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENULUI

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

- *agricole in extravilan* *Terenuri*
- *agricole in intravilan* *Terenuri*
- *impadurite* *Suorafete*
- *subsolului* *Resursele*
- *apa si platformme meteorologice* *Resurse de*
- *valoare peisagistica si zone naturale protejate* *Zone de*
- *construite protejate* *Zone*

B. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

- *Expunerea la riscuri naturale*
- *Expunerea la riscuri tehnologice*
- *Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice*
- *Asigurarea echiparii edilitare*
- *Asigurarea compatibilitatii functiunilor*
- *Procent de ocupare teren*
- *Lucrari de utilitate publica*



C. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

- *Orientare fata de puncte cardinale*
- *Amplasare fata de drumuri publice*
- *Amplasare fata de CFR*
- *Amplasare fata de aeroporturi*
- *Amplasare fata de fisie de protectie frontiera*
- *Amplasare fata de aliniament*
- *Amplasare in interiorul parcelei*

D. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- *carosabile* *Accese*
- *pietonale* *Accese*

C. Reguli cu privire la echiparea edilitara

- *Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente*
- *Realizare de retele edilitare*
- *Proprietatea publica asupra retelelor edilitare*

F. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor si ale constructiilor

- *Parcelarea*
- *Inaltimea constructiilor*
- *Aspectul exterior al constructiilor*

G. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejuriri

- *Parcaje*
- *Spatii verzi plantate*
- *Imprejuriri*

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

| | | |
|---------------------------------------|----------------|-----------|
| - | Unitati | si |
| subunitati functionale | | |
| L-locuire | | |
| IS-institutii si servicii | | |
| ID-unitati de productie si depozitare | | |
| C-cai de comunicatie | | |
| SP-spatii plantate, sport, agrement | | |
| DS-destinatie speciala | | |
| GC-gospodarie comunală | | |
| TE-echipare edilitara | | |

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Cap.1 Zone si subzone functionale

- *dominanta* *Functione*
- *complementare admise* *Functioni*



Cap.2 Utilizare functionala

- Utilizari permise
- Utilizari permise cu conditii
- Utilizari interzise

Cap.3 Conditii de amplasare, conformare, echipare a cladirilor

1.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

- Orientare fata de punctele cardinale
- Amplasare fata de drumuri publice
- Amplasare fata de aliniament
- Amplas. In interior parcela(dist. Fata de laterale, spate, cladiri)

2.Reguli dcu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

- Caracteristici parcela (forma, dimensiuni, suprafete)
- Parcelare
- Inaltimea maxima a constructiilor (in etaje,si m)
- Posibilitati maxime de ocupare teren (POT, CUT)

3.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- Circulatii si accese rutiere, stationare autovehcole
- Accese pietonale

4.Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

- Racordarea la retele existente
- Realizarea de retele

5.Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi, imprejmuiiri

- Amplasarea de parcaje
- Spatii verzi
- Imprejmuiri

Cap.4 Interdictii temporare

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA



Întocmit:

Arh. Ioan DARIDA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Conform prevederilor din Ghid – metodologie, elaborarea și conținutul cadru al P.U.Z. , GM 010 – 2000, pag 11, prezenta documentație răspunde necesităților și presiunilor investiționale, prin enunțarea de soluții urbanistice și arhitecturale privind:

- zonificarea funcțională;
- stabilirea amplasamentelor cu condiții de D.T.A.C.;
- stabilirea priorităților
- reducerea/desființarea disfuncționalităților,

2. Baza legala a elaborării

- Legislația specifică valabilă la data prezentei
- Planul Urbanistic General al municipiului Arad
- Certificat de Urbanism, nr. 17 din 04.11.2014

Deasemenea menționăm :

- legea 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, modificată, completată și republicată
- H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Ord. MLPAT nr.21/N/10.04.200 pentru aprobarea GM 007-2000 –Ghid pentru elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism
- Legea 18/1991(R) privind fondul funciar, actualizată prin Legea 76/2012
- Legea 215/2001 privind administrația publică locală, cu modificări și completările ulterioare



- Legea 255/2010 privind exproprierea pe cauză de utilitate publică
- Legea 10/1995 privind calitatea în construcții, actualizată
- Legea 137/1995 privind protecția mediului, modificată și actualizată
- OG 43/1997 actualizată, privind regimul juridic al drumurilor
- Legea 350 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată

3. Domeniul de aplicare

Prezentul Regulament Local de Urbanism se aplică zonei reglementate în cadrul PUZ-ului, stabilind permisiuni și constrângeri urbanistice, arhitecturale și edilitare

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

A. Reguli cu privire la pastrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Se vor respecta articolele 4,7,8 și 9 din Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 indicativ GM 007-2000

Art. 4-Terenuri agricole în intravilan

(1) Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament

(2) De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

a) completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;

b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;

c) amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

(3) Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

Art. 7-Resurse de apă și platforme meteorologice

(1) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în culețile lacurilor este interzisă cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

(2) Autorizarea executării lucrărilor prevăzute la alin. (1) este permisă numai cu avizul primarului și al autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

(3) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zona de protecție a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autorității competente pentru protecția mediului.

(4) Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice județene și a municipiului București, pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.



Art. 8-zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

- (1) Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural -conformare si amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica etc. - depreciaza valoarea peisajului, este interzisa.
- (2) Autorizarea executarii constructiilor in parcuri nationale, rezervatii naturale, precum si in celelalte zone protejate, dese face cu avizul interes national, delimitate potrivit legii, conform at Ministerului Apelor Padurilor si Protectiei Mediului si al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.
- (3) Consiliile judetene vor identifica si vor delimita, interes in functie de particularitatile specifice, acele zone naturale de local ce necesita protectie pentru valoarea for peisagistica si vor stabili conditiile de autorizare a executarii constructiilor, avand in vedere pastrarea calitatii mediului natural si a echilibrului ecologic.

Art. 9-Zone construite protejate

- 1) Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes national, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii si al Ministerulu Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.
- (2) Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate si delimitate prin hotarare a consiliului judetean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din judet, subordonate ministerelor prevazute la alin. (1).
- (3) Autorizarea executarii lucrarilor de constructii, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea in valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii, in conditiile stabilite prin ordin al ministrului culturii.

B. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Se vor respecta articolele 10,11,12,13,14,15 si 16 din Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 indicativ GM 007-2000

Art. 10-Zone construite protejate

- (1) Autorizarea executarii constructiilor sau amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelor care au drept stop limitarea efectelor acestora, este interzisa.
- (2) In sensul prezentului regulament, prin *riscuri naturale* se intelege: alunecari de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, avalanse de zapada, dislocari de stanci, zone inundabile si altele asemenea, delimitate pe fiecare judet prin hotarare a consiliului judetean, cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice.

Art. 11-Expunerea la riscuri tehnologice

- (1) Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, ape, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa.
- (2) In sensul prezentului regulament, *riscurile tehnologice* sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezinta pericol de incendii, explozii, radiatii, surpari de teren on de poluare a aerului, apei sau solului.
- (3) Fac exceptie de la prevederile alin. (1) constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Art. 12-Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

- (1) Autorizarea executarii constructiilor care, prin natura si destinatia lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat si aprobat conform prevederilor legate.
- (2) Lista categoriilor de constructii generatoare de riscuri tehnologice se stabileste prin ordin comun al ministrului industriilor si comerului, ministrului agriculturii si alimentatiei, ministrului apelor, padurilor si protectiei" mediului, ministrului sanatatii, ministrului transporturilor, ministrului apararii nationale si ministrului de interne.



Art. 13-Asigurarea echiparii edilitare

(1) Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat este interzisa.

(2) Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea, in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuarii, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.

Art. 14-Asigurarea compatibilitatii functiunilor

(1) Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei, stabilita printr-o documentatie de urbanism, sau daca zona are o functiune dominanta traditionala caracterizata de tesut urban si conformare spatiala proprie.

(2) Conditia de amplasare a constructiilor in functie de destinatia acestora in cadrul localitatii sunt prevazute in anexa nr. 1 la prezentul regulament.

Art. 15-Procentul de ocupare a terenului

(1) Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare al terenului sa nu depaseasca limita superioara stabilita conform anexei nr. 2 la regulament.

Art. 16-Lucrari de utilitate publica

(1) Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate in planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrari de utilitate publica* este interzisa.

(2) Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se face pe baza documentatiei de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

C. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Se vor respecta articolele 17,18,20,23,si 24 din Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 indicativ GM 007-2000

Art. 17-Orientarea fata de punctele cardinale

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la regulament.

Art. 18-Amplasarea fata de drumuri publice

(1) In zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice:

(a) constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de Intretinere si de exploatare;

(b) parcaje, garaje si statii de alimentare cu carburanti si resurse de energie (inclusiv functiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);

(c) conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, retele termite, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri on alte instalatii on constructii de acest gen.

(2) In sensul prezentului regulament, prin *zona drumului public* se intelege ampriza, fasiile de siguranta Si fasiile de protectie.

(3) Autorizarea executarii constructiilor cu functiuni de locuire este permisa, cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor delimitate conform legii.

(4) In sensul prezentului regulament, prin *functiuni de locuire* se intelege: locuinute, case de vacanta si alte constructii cu caracter turistic, spatii de cazare permanente sau temporara pentru nevoi sociale, industriale sau de aparare, cum ar fi: camine pentru batrani, camine de nefamilisti, sanatorii, camine pentru organizarea de santier, camine de garnizoana.

Art. 23-Amplasarea fata de aliniament

(1) Cladirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de acesta, dupa cum urmeaza:



- a) in cazul zonelor construite compact, constructiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul cladirilor existente;
- b) retragerea constructiilor fats de aliniament este permisa numai daca se respecta coerenta si caracterul fronturilor stradale.
- (2) In ambele situatii, autorizatia de construire se emite numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata, pe orizontala, din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.
- (3) Fac exceptie de la prevederile alin. (2) constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.
- (4) In sensul prezentului regulament, prin *aliniament* se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

Art. 24-Amplasarea in interiorul parcelei

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta :

- a) distantele minime obligatorii fate de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului civil ;
- b) distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

D. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Se vor respecta articolele 25si 26 din Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 indicativ GM 007-2000

Art. 25-Accese carosabile

- (1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numaidaca exista posibilitati de acces la drumurile publice, directsau prin servitute, conform destinatiei constructiei.
Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.
- (2) In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute la alin. (1), cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.
- (3) Numarul si configuratia acceselor prevazute la alin. (1) se determine conform anexei nr. 4 la prezentul regulament.
- (4) Orice acces Ia drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Art. 26-Accese pietonale

- (1)Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.
- (2) In sensul prezentului articol, prin *accese pietonale* se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, piete pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.
- (3)Accesele pietonale vor fi conformate astfel incit sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

C. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Se vor respecta articolele 27,28 si 29 din Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 indicativ GM 007-2000

Art. 27-Racordarea la retele publice de echipare edilitara existente



- (1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica.
- (2) De la dispozitiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administratiei publice locale, pentru locuinte individuale, in urmatoarele
- realizarea de solutii de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului;
 - beneficiarul se obliga sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la reseaua centralizata publica, atunci cand aceasta se va realiza.
- (3) Pentru celelalte categorii de constructii se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administratiei publice competente, daca beneficiarul se obliga sa prelungeasca reseaua existenta, atunci cand aceasta are capacitatea necesara, sau se obliga fie sa mareasca capacitatea retelelor publice existente, fie sa construiasca noi retele.
- (4) Prevederile alin. (2) si (3) se aplica, in mod corespunzator, autorizarii executarii constructiilor in localitatile unde nu exista retele publice de apa si de canalizare.
- Art. 28-Racordarea la retele publice de echipare edilitara existente

Art. 29-Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

- (1) Retelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei, orasului sau judetului, daca legea nu dispune altfel.
- (2) Retelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel.
- (3) Lucrarile prevazute la alin. (1) si (2), indiferent de modul de finantare, intra in proprietatea publica.

F. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor si ale constructiilor

Se vor respecta articolele 30,31,32 si 33 din Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 indicativ GM 007-2000

Art. 30-Parcelarea

- (1) Parcelarea este operatiunea *de* divizare a unei suprafete de teren in minimum 4 loturi alaturate, in vederea realizarii de noi constructii. Pentru un numar mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelarii si executarea constructiilor cu conditia adoptarii de solutii de echipare colectiva care sa respecte normele legale de igiena si de protectie a mediului.
- (2) Autorizarea executarii parcelarilor, in baza prezentului regulament, este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:
- front la strada de minimum 8 m pentru cladiri insiruite si de minimum 12 m pentru cladiri izolate sau cuplate;
 - suprafata minima a parcelei de 150 m² pentru cladiri insiruite si, respectiv, de minimum 200 m² pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate;
 - adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei
- (3) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se incadreaza in prevederile alin. (2).

Art. 31-Inaltimea constructiilor

- (1) Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate.
- (2) In sensul prezentului regulament, cladiri *imediat invecinate* sunt cele amplasate alaturat, de aceeasi parte a strazii.
- (3) Fac exceptie de la prevederile alin. (1) constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

Art. 32-Aspectul exterior al constructiilor

- (1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.



(2) Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, infra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

Art. 33-Parcaje

(1) Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daces exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

(2) Prin exceptie de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste prin autorizatia de construire de catre delegatiile permanente ale consiliilor judetene sau de catre primari, conform legii.

(3) Suprafetele parcajelor se determine in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform anexei nr. 5 la regulamentul.

G. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiiri

Se vor respecta articolele 34 si 35 din Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 indicativ GM 007-2000

Art. 34-Spatii verzi si plantate

(1) Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei, conform anexei nr. 6 la regulamentul.

Art. 35-Imprejmuiiri

(1) In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de Imprejmuiri:

- a) Imprejmuiri opace, necesare pentru protectia Impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;
- b) Imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii i parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

(2) Pentru ambele categorii, aspectul Imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Unitati functionale – in zona studiata, incinta cu propuneri cu suprafat de **2500** mp se constituie una zona cu functiune principala **IS -instituti si servicii**,

Subunitati functionale- zona studiata cu functiunea principala IS, se compune din subzonele functionale :

- **IScsa –instituti si servicii –constructii pentru servicii si agrement**
- **Cr-cai de circulatie rutiera si parcaje**
- **SPv- spatii verzi amenajate**

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Cap.1 Zone si subzone functionale

- **Functione**
dominanta- incinta cu propuneri cu suprafata de 2500 mp va avea functiunea dominanta **IS-instituti si servicii**,
este delimitata :
 - la Nord – teren agricol intravilan,



- la Est – teren agricol intravilan
- la Sud – drum de pamint
- la Vest – teren agricol intravilan

- **Funcțiune**
complementare admise- in incinta cu propuneri sint admise urmatoarele functiuni complementare
 - **ISCSA –institutii si servicii –constructii pentru servicii si agreement-** repezentiata prin constructia casa de ceremoni si evenimente
 - **Cr-cai de comunicatie rutiera,-** drumuri , alei, platforme si parcaje pentru autovehicole
 - **SPv- spatii verzi amenajate-** spatii plantate cu gzon sau arbusti

Cap.2 Utilizare functionala

- **Utilizari permise**
Construcții specifice funcțiunii propuse, cum sint :
 - ✓ Constructii cu destuinatia conform Anexa 1/ HGR 525 reactualizata, pct.1.5.5. la 1.5.12.,constructii de cultura
 - ✓ Constructii cu destuinatia conform Anexa 1/ HGR 525 reactualizata, pct. 1.3. - constructii comerciale, pct. 1.3.5- constructii pentru comert alimentar ,pct.1.3.6. Constuctii pentru alimentatia publica,
 - ✓ lucrări edilitare specifice cum sint: retele electrice subterane si aeriene, iluminat perimetral, instalatie de supraveghere video, inst transnitere date, etc, care vor fi precizate in faza de proiectare DTAC

- **Utilizari permise**
cu conditii
 - ✓ Constructii cu destuinatia conform Anexa 1/ HGR 525 reactualizata, constructii comerciale pct. 1.3.2,cu conditia ca activitatea comerciala sa fie compatibila cu a salii de evenimente ,

- **Utilizari interzise**
 - ✓ construcții, parcelări, altele decât cele prevăzute
 - ✓ construcțiile în interiorul perimetrelor de protecție dupa caz.

Cap.3 Conditii de amplasare, conformare, echipare a cladirilor

1.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

- **Orientare fata de punctele cardinale**
Conform anexi 3, pct 3.2. –GM 007-2000 constructiile vor fi orientate cu astfel incit sa se asigure insorirea spatiilor pentru public. Se recomanda orientarea spre nord a depozitelor, bucatariilor , salilor de preparare, ect.
- **Amplasare fata de drumuri publice**



Amplasarea fata de drumuri publice se face cu retragere de 4 m fata de aliniament cu respectarea art.18 RGU si OG 43-1997

- *Amplasare fata de aliniament*
Constructiile se vor amplasa cu retragere fata de aliniament de min 4m
- *Amplasarea in interior parcela(dist. Fata de laterale, spate, cladiri)*
Constructiile se vor amplasa cu retragere de min. 2m fata de latura de vest 21m fata de latura de nord si 17m fata de latura estica a limitei de proprietate.

2.Reguli dcu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

- *Caracteristici parcela (forma, dimensiuni, suprafete)*
Parcela are forma unui patrat , cu latura de 50m, si suprafata de 2500 mp.
- *Parcelare*
Nu se va face divizarea parcelei care este obiectul prezentului RLU
- *Inaltimea maxima a constructiilor (in etaje, si m)*
Inaltimea maxima a constructiilor va fi P+1E, sau maxim 10 m la coama
- *Posibilitati maxime de ocupare teren (POT, CUT)*
Procentul maxim de ocupare al terenului P.O.T. va fi 31%
Coeficientul maxim de utilizare al terenului C.U.T. va fi 0,70

3.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- *Circulatii si accese rutiere, stationare autovehcole*
In icinta cu propuneri se vor realiza cai de circulatie rutiera pantru doua sensuri respectind GM 007-2000 prin care sa se asigure accesul la cladiri si parcare
Accesul din drumul public, in perimetrul cu propuneri , se va face prin amenajarea unui racord carosabil cu latimea de 6,00 m, care sa permita circulatia masinilor de interventie in caz de incendiu. Cheltuielile aferente acceselor carosabile vor fi suportate de catre beneficiar.
- *Accese pietonale*
Se vor realiza accese pietonale cu latimea minima de 1,5 m la cladire pe cel putin pe doua laturi, cu respectarea normelor PSI

4.Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

- *Racordarea la retele existente*
Retelele de apa , canalizare, electrice si de date se vor racorda prin bransamente la retelele existente pe str. C-tin Ticu Dumitrescu, toate costurile referitoare la instalatii edilitare vor fi suportate de catre beneficiar.
- *Realizarea de retele*
Nu este necesara realizarea de retele de interes public.

5.Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi, imprejmuiiri

- *Amplasarea de parcaje*
Numarul, si amplasarea spatiilor de parcare va fi conform NP 132-93, HG 525-1996 si GM-007-2000, Anexa 5, pct. 5.3.2. si pct. 5.3.3.
-conform pct. 5.3.2. un loc de parcare pentru fiecare 5-10 locuri la masa, rezulta in cazul prezentului regulament , pentru 150 locuri, de la 30 la 15 locuri de parcare, la care se adauga, conform pct. 5.3.3. , 8 locuri de parcare pentru personal si



autovehicole de aprovizionare. Prin proiect sunt prevazute un numar de 39 de parcari care vor deservi clientilor cat si personalului angajat.

▪ *Spatii verzi*

Spatiile verzi se vor amplasa si vor avea marimea conform GM 007-2000 , anexa 6,

-conform pct. 6.2, pentru constructii comerciale, restaurante: suprafata ocupata de spatiile verzi va fi de 2-5% din suprafata terenului

-conform pct. 6.4, pentru constructii culturale ca , sali de reuniune, cluburi, case de cultura , suprafata ocupata de spatiile verzi va fi de 10-20% din suprafata terenului

- prin prezentul regulament se stabileste ca suprafata minima ce trebuie sa fie ocupata de spatiile verzi sa fie de 21,95 % din suprafata terenului

Spatiile verzi vor fi plantate cu arbori si abusti ornamentali, sau insamintate cu iarba. Pozitia si marimea spatiilor plantate se vor stabili in faza PT a proiectului de investitie , avind in vedere si repectind prevederile privind spatiile verzi .

▪ *Imprejmuiri*

Imprejmuirea va fi perimetrala, se va realiza pe limita de proprietate si va fi cu gard transparent, cu inaltimea de 2,20 m, dublat daca este cazul cu gard viu.

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Zona studiata in acest PUZ este cuprinsa in UTR 48 si UTR49 al PUZ Calea Zadareni jud. Arad

Întocmit,
Dipl. arh. Ioan DARIDA



P.U.Z.

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE SALA MULTIFUNCTIONALA PENTRU EVENIMENTE SI IMPREJMUIRE TEREN

Vol. I

MEMORIU DE PREZENTARE -PUZ



FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect: **CONSTRUIRE SALA
MULTIFUNCTIONALA PENTRU
EVENIMENTE SI IMPREJMUIRE
TEREN**

Amplasament: **mun. ARAD, str. C-tin Ticu Dumitrescu**
Jud. Arad

Beneficiar: **SC GLUCKMANN SRL**
Arad, str. Gladiator, nr. 33, jud. Arad

Proiectant General : **S.C. BUSINESS DEVELOPING**
GROUP S.R.L

Proiectant de specialitate : **B.I. ARH. DARIDA IOAN**

Proiect nr. : **7/ 2014**

Faza: **PUZ**

NOIEMBRIE 2014



FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI

- Urbanism și amenajarea teritoriului: Dipl. Arh. Ioan DARIDA

RUR C, D, E.

- Topo:

SC MAPPINGTOPO SRL

Arad, Revolutiei 44, ap 14



BORDEROU – VOLUMUL I

A. PIESE SCRISE

| | |
|--------------------------|-----------------|
| I. | FOAIE DE |
| CAPĂT | |
| II. | FIȘA DE |
| RESPONSABILITĂȚI | |
| III. | BORDERO |
| UL MEMORIU | |
| IV. | CERTIFIC |
| AT DE URBANISM | |
| V. | EXTRAS |
| DE CARTE FUNCİARA | |
| VI. | MEMORI |
| U DE PREZENTARE | |

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul PUZ
- 1.3. Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrarea în localitate
- 2.3. Elemente de cadru natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenuri
- 2.6. Echiparea edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

3. PROPUNERI DE REZOLVARE URBANISTICĂ

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare



- 3.2. Prevederi ale PUG
- 3.3. Valorificarea terenului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificarea funcțională
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

4. REGLEMENTĂRI

5. ANEXE

C.U. NR. 457/2015, emis de Primaria Municipiului Arad

Planșa anexă la C.U. NR. 457/2015

Extras CF 340960

Aviz mediu – 4690/2015

Aviz directia tehnica Municipiu Arad – 17673/T4/2015

Aviz Directia de sanatate publica – 95/2015

Aviz enel – 142007003/2015

Aviz inspectoratul pentru situati de urgenta securitate la incendiu – 507/15/2015

Aviz inspectoratul pentru situati de urgenta protectie civila – 706/15/2015

Aviz compania de apa – 2700/2015

Aviz telefonie telekom – 49/2015

Aviz e-on gaz 84/2015

B. PIESE DESENATE

| | | |
|-----------|--|---------------|
| 1. | PLAN ÎNCADRARE ÎN ZONA | 01A |
| 2. | SITUAȚIA EXISTENTĂ | 02 A |
| 3. | PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR | 04A |
| 4. | REGLEMENTĂRI URBANISTICE-ZONARE FUNCT | 03.1 A |
| 5. | REGLEMENTARI EDILITARE | 01 ED |
| 6. | ZONARE FUNCTIONALA – RLU | 03.2A |



Întocmit:

Dipl. Arh. Ioan DARIDA

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a investiției

**Denumire : P.U.Z. – CONSTRUIRE SALA MULTIFUNCTIONALA
PENTRU EVENIMENTE SI IMPREJMUIREA
TERENULUI**

Beneficiar: SC GLUCKMAN SRL

Mun. Arad, str. Gladiator,nr. 33, jud. Arad

Conținut: PUZ

Proiectant general: S.C. BUSINESS DEVELOPING GROUP S.R.L.

Proiectant de specialitate : B.I. ARH. DARIDA IOAN

Proiect nr : 7/ 2014

Arhitectură, urbanism: Dipl.arh. Ioan DARIDA RUR C, D, E.

Amplasament: mun. Arad, str. C-tin Ticu Dumitrescu, nr. 30/B, jud. Arad



1.2. Obiectul PUZ

Elaborarea documentatiei de fata este determinata de interesul de a realiza obiectivul **CONSTRUIRE SALA MULTIFUNCTIONALA PENTRU EVENIMENTE SI IMPREJMUIREA TERENULUI**, conform Aviz de oportunitate nr. 20/ 22.102014 emis de Primaria municipiului Arad .

Zona care face obiectul prezentei documentații este amplasată în intravilanul municipiului Arad, in partea de sud-vest, adiacent strazii C-tin Ticu Dumitrescu, la nr. 30/B, terenul avind suprafata de **2500** mp, identificat prin CF 340960 Arad, fiind in proprietatea beneficiarului Marinca Adela Marcela care a dat spre folosinta societati SC GLUCKMANN SRL intabulare cu drept de superficie.

Amplasamentul are urmatoarele vecinatati :

- la Nord – teren agricol intravilan,
- la Est – teren agricol intravilan,
- la Sud – drum de pamint adiacent str. C-tin Ticu Dumitrescu,
- la Vest – teren agricol intravilan,

Planul Urbanistic Zonal stabileste amplasamentele ce urmeaza sa fie edificate in perioada imediata și încadrarea lor într-o soluție de ansamblu pentru intreaga zonă, corelat cu cerintele actuale economice, cu modelarea arhitectural -urbanistică funcțională a acestei zone, potrivit mărimii, a exigentelor programului arhitectural, tradițiilor și condițiilor naturale pe care le oferă aceasta. În functie de optiunea proprietarilor terenurilor, și cu acordul administrației locale, se consideră necesară rezolvarea - în cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal – a următoarelor obiective principale:

- ✓ zonificare/ organizare functionala pentru noile funcțiuni ale parcelei care face obiectul proiectului sunt: - zona de comert, depozitare, prestari servicii, industrie din UTR 49 a PUZ Calea Zadareni Arad
- ✓ asigurarea construcțiilor și amenajarilor necesare noii funcțiuni



- ✓ organizarea circulațiilor carosabile în cadrul zonei și a legaturilor acestora cu căile de comunicații existente
- ✓ organizarea infrastructurii tehnico/edilitare
- ✓ stabilirea procentului maxim de ocupare a terenului
- ✓ stabilirea orientarilor majore de reglementare, cu indicarea priorităților, a permisivităților și a restricțiilor care se impun.

1.3. Surse documentare

Pentru acest PUZ sunt valabile principalele linii directoare ale PAT – județul Arad și PUZ Calea Zadareni Municipiu Arad.

1.3.1. La baza documentației au stat următoarele documentații:

- PATJ Arad.
- PUZ Calea Zadareni Municipiu Arad
- Comanda beneficiar.
- Studiu de oportunitate, avizat cu nr.20/22.10.2014 de Primaria Municipiului Arad
- certificat de urbanism
- documentatia topografica cadastrala actualizata, elaborata de SC Mappingtopo SRL

2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

În cadrul Planului Urbanistic Zonal Calea Zadareni Arad aprobat de Mun Arad se stabilesc direcțiile de dezvoltare ale localității în condițiile respectării dreptului de proprietate și interesului public.

In cadrul PUZ Calea Zadareni Arad terenul ce face obiectul prezentului studiu se afla in partea de sud-vest a municipiului Arad, in intravilan, in UTR 49 – zona functionala S4a-comert, dotari si prestari servicii

Lotul analizat in studiul de fata are suprafata de **2.500 mp** si folosinta actuala de teren agricol arator, situat la distanta de :

- 200 m, fata de cimitirul de pe strada Petuniei,
- 50 m, fata de halele din sector agricol, dezafectate



- 36m, fata de hala-depozit din vest, si
- 200m, fata de strada C-tin Ticu Dumitrescu

In zona studiata de 69.230mp ce include perimetrul analizat de 2.500 mp exista constructii cu functiunea industrie/depozitare si locuire si incepind de la 50 m sud, constructii apartinind fostului CAP Aradul Nou , la ora actuala nefolosite in scopul in care au fost construite, acela de ferme agrozootehnice.

Conform ORD MS 119/4.02.2014- Norme de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, in zona studiata nu sint instituite zone de protectie sanitara deoarece nu se permite functionarea de ferme agrozootehnice pe terenuri cu destinatia IS –instituti si servicii sau L-locuire, asa cum este precizata destinatia terenurilor din zona in PUZ Calea Zadareni Arad UTR 49

Activitatile desfasurate in cladirile cu destinatia industri/depozitare sint nepoluante si in consecinta nu necesita perimetre de protectie.

Cimitirul amintit mai sus este situat la cca 200 m de amplasamentul studiat, deci constructia propusa este in afara zonei de protectie de 50 m a cimitirului, zona instituita numai pentru obiective care dispun de aprovizionare cu apa din sursa proprie.

Accesul in zona se face pe drumul de pamint din partea de sud a lotului, drum adiacent strazii C-tin Ticu Dumitrescu , strada, prin care se face legatura cu str. Constitutiei si str. Ogorului.

Pentru realizarea obiectivelor propuse, solicitate de catre proprietarul lotului, se are in vedere organizarea suprafetei existente.

In aceste conditii prezenta documentatie studiază și detaliează 2500mp teren intravilan a Mun. Arad, - fără construcții, aflat în proprietatea privata a beneficiarului, persoana juridica

2.2. Încadrarea în localitate

În cadrul PUZ Calea Zadareni Arad, zona studiata se afla in intravilanul municipiului Arad in partea de sudvest, jud. Arad, in UTR-49, subzona S4a- comert, dotari si prestari servicii, prin care sunt stabilite directiile principale de dezvoltare în interesul public; pe același principiu a fost emis și **C.U. NR. 457/23.03.2015** si avizul de oportunitate nr 20 din 22.10.2014 a Studiului de oportunitate de catre Primaria Municipiului Arad, ce precizeaza pentru teren folosinta de teren agricol in intravilan .



Zona ce urmeaza a fi reglementata prin prezenta documentație este amplasată la nord de drumul de pamint adiacent strazii C-tin Ticu Dumitrescu, la distanda cca 200 m fata de strada mai inainte mentionata, zona delimitata dupa cum urmeaza :

- la Nord – teren agricol intravilan,
- la Est – teren agricol intravilan,
- la Sud – drum de pamint,
- la Vest – teren agricol intravilan

Zona studiata in documentatie cuprinde arealul delimitat de str. C-tin Ticu Dumitrescu si vecinatatile situate limitrof drumului de pamint adiacent strazii mentionate si prin care se va face accesul la parcela.

În acest context, se propune această documentație de urbanism, în care incinta cu propuneri are **2.500 mp**, iar cea studiată **69.240 mp**.

2.3. Elemente ale cadrului natural

2.3.1. Aspecte generale

Pe suprafață de **2.500 mp**, analizata nu există la ora actuală construcții lotul are folosinta de teren arabil intravilan .

Terenul este fara denivelări semnificative, cu o usoara panta generala de la vest la est si de la sud la nord.

2.3.2. Geologie, hidrografie

Din punct de vedere geomorfologic teritoriul administrativ al municipiului Arad se gaseste in Cimpia de Vest, subunitatea Cimpia Aradului, are aspect plan si stabilitatea generala a terenului asigurata.

Din punct de vedere geologic amplasamentul este așezat pe formațiunile depresiunii panonice, depresiune care a luat naștere prin scufundarea lentă a unui masiv hercinic, constituit din șisturi cristaline. Pesteri cristalin, situat la cca 1000 m adâncime, stau discordant și transgresiv formațiunile sedimentare ale panonianului și cuaternarului. Cuaternarul are o grosime începând de la suprafață, de cca 250 m și este alcătuit din formațiuni lacustre și fluviatile (pleistocen și holocen), prezentând o stratificație în suprafață de natură încrucișată, tipică formațiunilor din conurile de dejecție. Cuaternarul este constituit din pietrișuri și bolovănișuri în masă, de nisipuri cu intercalații de argile și prafuri argiloase.

Rețeaua hidrografică in mun. Arad este reprezentata de de râul Mureș (187 m3/s debit multianual), si o serie de cursuri permanente sau temporare reprezentate de canale de



desecare sau foste brate ale riului Mures. La nord de zona amplasamentului analizat se gaseste canalul Tiganca, curs nepermanent de apa care se varsa in riul Mures

Conform macrozonării seismice după Normativ P100-1/2013, amplasamentul se încadrează într-o zonă seismică căreia îi corespund: $a_g = 0,20g$ și $T_c = 0,7\text{sec}$.

Pânza freatică permanentă se află la o adâncime de 2,70m, iar în perioadele cu exces de umiditate, pânza freatică urcă la 1,50 m.

Adâncimea de îngheț - dezgheț a zonei (STAS 6054-77) este de 0,90 m de la nivelul terenului. Zona nu este supusă la alunecări de teren .

Clima este de tip continental moderata cu slabe influente mediteraniene, cu temperatura medii vara de $21,1^\circ\text{C}$, respectiv iarna de $-1,4^\circ\text{C}$, vint predominant din sectorul sud-estic 16,1% si nord 12,8%, si precipitatii medii anuale de cca 600 mm.

2.4. Căi de comunicații

2.4.1. Drumuri

Accesul in zonă se face din str. C-tin Ticu Dumitrescu, starda cat. a III-a. in prezent neasfaltata si pe drumul de pamint adiacent stazii mentionate mai sus.

Prin strada C-tin Ticu Dumitrescu se comunica cu str. Constitutiei si cu str. Ogorului (DJ 682). Pe amplasamentul analizat nu exista amenajate cai de circulatie rutiera sau pietonala.

2.5. Ocuparea terenurilor

2.5.1. Funcțiuni în zonă

În zona studiată , conform PUZ Calea Zadareni Arad, situata in UTR 49, se delimitează o funcțiune a zonei mixta- comert,depozitare,prestari servicii,industrie si agrement.

2.5.2. Calitatea construcțiilor, servicii

In perimetrul analizat, in suprafata de **2500** mp nu există constructii. In zona studiată de 69.240 mp, definita in plansa 02A- Situatia existenta, exista constructii cu functiune de industrie/depozitare, constructii cu functiunea de locuire si zona cu constructii agricole provenite de la fostul CAP, in prezent neutilizate.

Constructiile apartinand SC SIDSTEEL SRL sint de data recenta, fiind hale de productie si functiuni anexe realizate din panouri tristrat cu acoperis sarpanta din panouri



tristat. Constructiile apartinand SC RBPROD SRL, sint constructii cu functiunea productie ,
preparate din carne, avind aviz PUD nr.262 din 30.10.2001 emis de primaria Municipiului
Arad

Constructiile din partea de sud a lotului, aflate la cca50m, sint hale de cresterea
taurinelor abandonate sau dezafectate.

2.5.3. Disfuncționalități

- cai de acces neamenajate; drumul de acces existent este un drum de pamint
adiacent la str. C-tin Ticu Dumitrescu, care nu este amenajat.

-inexistenta cailor de circulatie si stationare in zona cu propuneri,

- lipsa unei strategii unitare de amenajare

2.6. Echiparea tehnico-edilitară

2.6.1. Alimentarea cu apă

In zona cu propuneri nu exista retea de alimentare cu apa. Retea publica de apa fiind
in imediata apropiere a amplasamentului si anume la str. C-tin Ticu Dumitrescu, racordul
facanduse de la amplasament pana la retea cu o conducta cu DN50.

2.6.2. Canalizare menajeră

Reteaua publica de canalizare menajera exista doar pe drumul de pamint din imediata
apropiere a amplasamentului si anume din strada C-tin Ticu Dumitrescu, racordul facanduse
cu o conducta Dn 200.

2.6.3. Canalizare pluvială

In zona un exista canalizare pluviala; Excedentul de apa provenit din precipitatie este
preluat si evacuat prin santuri si deversat in piriul Canalul Tiganca, situat la cca 200 m nord
fata de zona studiata

2.6.4. Electricitate

In zona exista retea aeriana de alimentare cu energie electrica, paralela cu drumul de
pamint, pina in coltul de vest al aliniamentului cu SC SIDSTEEL SRL la cca 100 m fata de
zona cu propuneri.

2.6.5. Telefonie

În zonă, nu există linii aeriene sau subterane de telefonie

2.6.6. Gaze

Nu există rețele de gaze de joasă sau medie presiune pe amplasament;



2.6.7. Alimentarea cu energie termică

Nici în zona studiată și nici în apropiere nu există producător, distribuitor sau utilizator de energie termică produsă centralizat.

Incalzirea cladirilor se face cu generatoare de caldura locale, individuale

2.7. Probleme de mediu – existent

2.7.1. Surse de poluare

2.7.1.1. Poluarea solului

În zona studiată nu există surse majore sau medii de poluare.

- Apele uzate menajere de la constructiile existente in zona sint evacuate in colectorul menajer din str. C-tin Ticu Dumitrescu in legatura cu statia de epurate a orasului .

- Deseurile menajere sint colectate in pubele si evacuate de catre gospodaria comunala la un loc special amenajat .

2.7.1.2. Poluarea apei

Pe lângă elementele de risc menționate la cap. 2.7.1.1. nu există alți factori locali ce pot influența negativ apa subterană.

2.7.1.3. Poluarea aerului

În zona studiată nu există surse permanente de poluare a aerului (activități industriale cu emisii de fum sau pulberi) terenul fiind situat in zona cu constructii pentru activitai productive nepoluante si terenuri cu folosinta de teren arabil, pasuni. Eventuale surse de poluare pot apărea accidental, la focuri deschise, neautorizate, în care se ard resturi vegetale, deșeuri sau materiale periculoase (cauciucuri, materiale plastice etc) .

2.7.1.4. Poluarea sonoră

Poluare sonoră în zonă –un exista surse permanete de zgomot.

2.7.2. Evidența riscurilor naturale și antropice

Pe ansamblul zonei nu există risc natural major.

2.7.3. Valori de patrimoniu, potențial balneo-turistic



În zona studiată nu există valori de patrimoniu, monumente de arhitectură, sau zone construite protejate, nu sunt terenuri sau clădiri cu destinație specială.

Nu există surse cunoscute de ape minerale sau termale.

2.8. Opțiuni ale populației

Sa parcurs toate etapele de publicitate si informare conform Ordin nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Din analiza datelor existente, privind cadastru, a specificațiilor din tema de proiectare, CU și consultarea cu furnizorii de utilități, rezultă că pentru realizarea obiectivului, se prevad urmatoarele masuri :

- zonificare , organizare functionala pentru amenajarea zonei cu propuneri
- organizarea infrastructurii corespunzatoare cailor de circulatie si stationare pentru a sigura accesul la cladirile propuse,
- organizarea infrastructurii tehnico-edilitare, pentru asigurarea cu utilitati la nivelul calitativ si cantitativ cerut de propunerile din zona

3.2. Prevederi ale P.U.Z. Calea Zadareni Arad.

Acesta conține prevederi pentru zonă, ce la data întocmirii PUZ este intravilan UTR 49 municipiu Arad, cu functiunea , zona mixta subzona S4a- comert, industrie, prestari servicii si depozitare.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona nu pune probleme deosebite pentru valorificarea cadrului natural intrucat terenul este aproximativ plat si nu exista elemente deosebite care sa fie puse in valoare.

3.4. Modernizarea circulației

3.4.1. Circulația rutieră



Accesul rutier in zona se va face din str. C-tin Ticu Dumitrescu prin drumul de pamint existent. In momentul de fata drumul este de categoria a IV si se **propune** a fi amenajat ca strada categoria a III-a cu latime carosabilului de 5,5m si un trotuar cu latimea de 0,9 m. Mentionam ca drumul din punctul de vedere al latimi permite amenajarea lui ca strada de categoria a III-a datorita faptului ca are o latime de 7,3 m cum este prezentat si pe plansa.

In perimetrul zonei se vor realiza cai de circulatie si platforme stationare conform cerintelor din normativele in vigoare (HG 525-96). Drumul va fi pietruit pe bani beneficiarului pana la amplasamentul cu propuneri.

Sistemul propus pentru accesul rutier in incinta va fi :

- beton asfaltic, BA16, 4cm
- beton asfaltic, BA25, 6cm
- mixtura asfaltica 10 cm
- balast stabilizat 20cm
- fundatie balast 30cm

In incinta se propune realizarea de cai de circulatie pavate cu pavele de beton sau piatra.

Sistemul rutier propus pentru cai de circulatie rutiera, parcaje, in perimetrul zona cu propuneri, va fi :

- pavele de beton 8 cm
- nisip 4 cm
- piatră spartă 15 cm
- balast 25 cm

Parcarile se vor realiza cu pavele inierbate, pe sistem rutier cu urmatoarea structura :

- pavele de beton, inierbate, 8 cm
- nisip 4 cm
- piatră spartă 15 cm
- balast 25 cm



Circulația pietonală se va face pe alei cu îmbracaminte din pavele de beton sau piatră pe fundație de balast compactat gros de 15 cm

Accesul pietonal se va face din drumul de pământ existent, adiacent străzii C-tin Ticu Dumitrescu. Acesta va fi realizat cu îmbracaminte cu pavele din beton sau piatră pe fundație de balast compactat cu grosimea de 15 cm

3.5. Zonificarea funcțională, reglementări

La întocmirea prezentului PUZ, s-au avut în vedere criteriile care să țină seama de situația existentă și de utilizarea eficientă a suprafeței de teren disponibile, și anume :

- ✓ Respectarea zonelor de protecție față de drumuri,
- ✓ Asigurarea căilor de circulație rutiere și pietonale
- ✓ Prevederea de zone verzi amenajate
- ✓ Prevederea de împrejmuire de protecție
- ✓ Respectarea zonelor de protecție sanitară

Amplasamentul propus pentru realizarea investiției este situat pe teritoriul municipiului Arad, în intravilan, în partea de sud-vest, având ca vecinătăți :

- la Nord-est – teren agricol,
- la Nord-vest – teren agricol,
- la Sud-est – teren agricol,
- la Sud-vest – drum de pământ în legătură cu str.

C-tin Ticu Dumitrescu,

Prin PUZ-ul de față, se propune, pentru terenul din amplasamentul cu propuneri, schimbarea funcțiunii în **IScsa** – construcții pentru servicii și agrement și funcțiuni complementare

Zona cu propuneri, cu suprafața de 2500 mp, va avea exclusiv funcțiunea IS- instituții și servicii, subzona **IScsa**-construcții pentru servicii și agrement și funcțiuni complementare;

În zona se propune :

- 1.** Construirea unei Sali multifuncționale pentru evenimente



2. Amenajarea de cai de circulatie rutiere si pietonale
3. Amenajarea de spatii de verzi
4. Imprejmuire cu gard transparent

Cladirea pentru sala multifunctionala pentru evenimente pentru 150 de persoane, va fi o cladire parter, sau parter + etaj, cu volumetrie simpla, cu structura din beton sau mixta din beton si metal, cu inchideri laterale cu zidarie din caramida, bca sau alte materiale prin care sa se realizeze un aspect exterior placut, avand culori pale. Acoperisul va fi de tip sarpanta cu invelitoare din tigla ceramica , panouri tristrat sau combinatii intre acestea.

Caile de circulatie rutiere se vor realiza cu imbracaminte din pavele de beton piatra.

Platformele de stationare, parcajele se vor realiza cu imbracaminte din pavele din beton inierbate

Calile de circulatie pietonale se vor realiza cu imbracaminte din pavele de beton piatra.

Pentru accesul in zona se propune amenajarea drumului de pamint actual, adiacent str. C-tijn Ticu Dumitrescu, ca strada catgoria a III-a pentru circulatie pe doua sensuri.

Pe ansamblul zonei se propun următorii **indicatori urbanistici** maximali:

POT= 31 %,

CUT= 0,70

Valorile acestor indici s-au stabilit conform HGR 525, functie de destinatia constructiilor si de regimul de inaltime care sint mentoinate in regulamentul aferent PUZ.

Constructiile se vor amplsa cu retragere minma de 4,0m fata de aliniament si cu retragere de min. 2,0 m fata de limita de proprietate in rest.

Imprejmuirea se va realiza pe limita de proprietate, cu gard transparent cu inaltimea de max de 2,50 m, se recomanda plantarea de arbusti ornamentali paraleli cu gardul.

Bilanturile teritoriale pentru **zona studiata** cu suprafata de **69.230** mp, si pentru **zona cu propuneri** de **2.500** mp , sint :



BILANT TERITORIAL ZONIFICAREA FUNCTIONALA

ZONA STUDIATA 85.000 mp

| NR CRT | TEREN AFERENT DESTINATIA | EXISTENT | | PROPUS | |
|--------|---|-----------------|--------|-----------------|--------|
| | | mp | % | mp | % |
| 1 | ZONA LOCUIRE | 6557 | 9,47 | 6557,00 | 9,47 |
| 2 | ZONA INSTITUTII SI SERVICII | 0 | 0,00 | 2500,00 | 3,61 |
| 3 | ZONA INDUSTRIE/DEPOZITARE | 30867 | 44,59 | 30867,00 | 44,59 |
| 4 | TREN AGRICOL ARATOR | 26510 | 38,29 | 24010,00 | 34,68 |
| 5 | CIRC. RUTIERE SI PLATFORME STAIONARE | 5296 | 7,65 | 5296,00 | 7,65 |
| 6 | TOTAL | 69230,00 | 100,00 | 69230,00 | 100,00 |

BILANT TERITORIAL ZONIFICAREA FUNCTIONALA

ZONA INCINTA PROPUNERI 2500 mp

| NR CRT | TEREN AFERENT DESTINATIA | EXISTENT | | PROPUS | |
|--------|---|----------------|-----|----------------|-------|
| | | mp | % | mp | % |
| 1 | CONSTRUCTII | 0 | 0 | 775,00 | 31,00 |
| 2 | CIRC. RUTIERE SI PLATFORME STAIONARE | 0 | 0 | 1176,20 | 47,05 |
| 3 | SPATII VERZI AMENAJATE | 0 | 0 | 548,77 | 21,95 |
| 4 | TEREN AGRICOL | 2500 | 100 | 0 | 0 |
| 7 | | 2500,00 | 100 | 2500,00 | 100 |

| | | |
|--|---|---|
| | E | P |
|--|---|---|



| | | |
|-----|-------|--------|
| POT | 0,00% | 31,00% |
| CUT | 0,00 | 0,70 |

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Considerente generale.

Pentru a crea condiții reale de funcționare, a asigura utilitățile de toate categoriile la calitatea impusă de normele UE privind dezvoltarea durabilă, în funcție de context și posibilități, utilitățile se propun a fi rezolvate în totalitate prin racord la rețelele majore de utilități, prin intermediul celor propuse-proiectate sau rezolvări locale.

3.6.1. Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă pentru uz menajer și igienico-sanitar se va face de la rețeaua publică apă potabilă existentă pe str. C-tin Ticu Dumitrescu, prin realizarea unui racord nou cu conducte cu DN 100 mm, și o rețea de distribuție în incintă cu conducte cu DN 100 mm. Pe rețeaua de distribuție din incintă se vor monta hidranți de incendiu supraterani la distanțe recomandate în normativele specifice în vigoare, care să asigure intervenția în caz de incendiu conform P 118-99 și P118/2-13.

3.6.2. Canalizare menajeră propusă

Apele uzate menajere de la grupurile sanitare vor fi colectate și transportate prin conducte de canalizare la rețeaua publică din str. C-tin Ticu Dumitrescu.

În acest scop se va realiza un colector menajer pe accesul carosabil adiacent str. C-tin Ticu Dumitrescu, pe lungimea de cca 200 m, cu conducte de canalizare din PVC multistrat sau corugate rezistente la încărcarea transmisă de traficul rutier. Pe traseul conductei se vor amplasa camine de vizitare și racord conform normelor în vigoare.

3.6.3. Canalizare pluvială propusă



Apele meteorice, ce nu vor fi absorbite în sol, vor fi colectate prin rigole închise și dirijate spre instalația de colectare a apelor pluviale aferente drumului de legătură cu str. C-tin Ticu Dumitrescu

3.6.4. Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a obiectivului sala multifuncțională pentru evenimente se va face de la rețeaua electrică din zonă prin cablu subteran.

3.6.5. Alimentarea cu energie termică

În zonă nu există sistem centralizat de furnizare de energie termică.

Încalzirea pentru asigurarea confortului termic se va face cu sisteme locale, electrice sau cu combustibil solid.

3.6.6. Gospodărie comunală

3.6.6.1. Deșeuri menajere și urbane

Se vor colecta în containere speciale și vor fi transportate în locuri special amenajate cu acordul administrației locale.

3.6.6.2. Deșeuri industriale

Nu se produc deșeuri industriale.

3.6.6.3. Transport în comun, platforme, parcaje

În zonă nu este necesară o linie de transport public.

3.7. Protecția mediului

Conform concluziilor analizei efectelor produse de realizarea prevederilor prezentului PUZ, rezultă că sunt preconizate toate măsurile impuse de legislația în vigoare pentru reducerea la minim sau eliminarea poluării mediului din zonă.

Aceasta este documentația aferentă unui PUZ, ce va constitui baza pentru demararea procedurii de încadrare privind problemele de mediu, conf. HG 1076/2004.



După finalizarea acestei proceduri se va trece la elaborarea documentațiilor specifice necesare la care se va obține acordul de mediu pentru construcție la faza AC.

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 pt. sol;
- nu se creează emisii de gaze sau alte substanțe toxice ce pot periclita – în combinație cu precipitațiile – calitatea apei sau a solului.
- apele uzate menajere sint colectae si evacuate in instalatia de canalizare publica

- Poluarea aerului, fonică sau prin emisii de gaze – investitia nu genereaza noxe care sa afecteze calitatea aerului; nivelul de zgomot produs prin realizarea investitiei este sub limita admisa prin norme.

3.7.2. Prevenirea producerii de riscuri naturale

3.7.2.1. Risc seismic

Din punct de vedere al seismicitatii zona este caracterizata de miscarile tectonice de pe aliniamentul Arad-Pardanii, legete de faliile soclului cristalin ce-l delimiteaza in blocuri a caror reechilibrare se realizeaza prin acumularea unor energii care se elibereaza brusc dind nastere cutremurelor. Cele mai importante cutremure au fost in 1790 cu pagube materiale considerabile si in perioada 1991-1992 in care s-au inregitrat cutremure cu epicentrul sub 10 km dar vu o magnitudine moderata, respectiv $M=4-5$ pe scala Riechter

Conform Normativ P100-1-2013, din punct de vedere seismic, zona este caracterizata de :

-acceleratia terenului, $a_g=0,20$ g si

-perioada de colt, $T_c = 0,7$ sec

Pentru a preveni pagubele create de eventuale cutremure la proiectarea si executarea constructiilor se va respecta Normativul P 100/1-2013

3.7.2.2. Risc de inundatii

Amplasamentul analizat este situat la distanta mare fata de cursuri de apa (riuri sau piriuri) si din acest motiv nu exista riscul inundarii prin revarsarea lor.

Excedentul de apa provenita din precipitatii va fi preluata de amenajarile hidrotehnice existente, canalul Tiganca de la Nord si de canalizarea pluviala. Amplsamentul se afla situat cu peste 2,00m



peste cota canalului Tiganca, canal care pentru a nu inunda terenurile agricole din imediata vecinătate a fost indiguit.

3.7.2.3. Risc de instabilitate

Terenul pe care este situat amplasamentul analizat este o zomna de ses aluvionar cu aspect plan cu o ușoară înclinare N-V, cu stabilitate generală asigurată.

Riscul de instabilitate este practic nul, conform evaluării pe baza criteriilor pentru estimarea potențialului de producere a alunecărilor de teren din ‘Ghidul pentru identificarea și monitorizarea alunecărilor de teren și stabilirea soluțiilor cadru de intervenție asupra terenurilor pentru prevenirea și reducerea efectelor acestora în vederea cerințelor de siguranță în exploatarea construcțiilor, refacere și protecție a mediului’ indicativ GT006-97, caseta 17.

3.7.3. Ape uzate

Apele uzate menajere vor fi colectate și deversate în colectorul stradal al canalizării menajere a mun. Arad.

3.7.4. Colectarea deșeurilor

Conform pct. 3.6.6.1 și 3.6.6.2 vor fi evacuate la groapa de gunoi a localității de către beneficiar sau de către o firmă specializată pe baza de contract.

3.7.5. Terenuri degradate

Pe perioada executiei lucrărilor se vor lua măsuri de evitare a degradării zonelor verzi afectate sau ocupate temporar.

La finalizarea investiției se vor aduce la starea inițială zonele afectate temporar.

3.7.6. Perdele de protecție

Nu este cazul .

3.7.7. Bunuri de patrimoniu

Nu sunt în zonă, nu se pune problema de refacere sau reabilitare urbană majoră în zona propusă investițiilor.

3.7.8. Refacerea peisagistică



Categoriile de plante cultivate in spatiile verzi vor fi stabilite astfel incit sa satisfaca cerintele de aspect peisagistic; se recomanda insamitarea ternurilor cu iarba si plantarea de arbusti si arbori .

3.7.9. Potențialul turistic

Potențialul turistic , nu este afectat.

3.7.10. Disfuncționalități

Prin finalizarea lucrărilor preconizate în prezenta documentație, dispar în totalitate disfuncționalitățile existente, inclusiv privind:

- a) căile de comunicație rutiera - zona va avea un acces , cai de circulatie si stationare corespunzătoare
- b) cai de circulatie pietonale- prin realizarea celor propuse zona va avea cai de circulatie pietonale care sa satisfaca cerintele de comunicatie intere obiectivele zonei
- c) rețele edilitare – se vor realiza instalatii si retele utilitare prin care sa se asigure functionarea in conditii de confort si igiena a toturor obiectivelor din zona analizata .

3.8. Lista obiectivelor de utilitate publică

Zona nu include obiective de utilitate publica .

3.8.1. Tipuri de proprietate teren

În zona cu propuneri nu exista terenuri proprietate privată de interes național sau județean.

In zona studiata care include zona cu propuneri exista terenuri aflate domeniul de interes local -strazi si terenurile in domeniu privat al persoanelor fizice sau juridice.

3.8.2. Circulația terenurilor

Aceasta cuprinde numai domeniul privat al persoanelor fizice și juridice ce conlucrează la realizarea obiectivelor din PUZ, cu mentiunea statutului de proprietate.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE



4.1. Înscrierile în prevederile PUG

Din cele prezentate la cap 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, și 3.8 rezultă respectarea prevederilor PUZ Calea Zadareni Arad și C.U. NR. 457 / 23.03.2015.

4.2. Categoriile de intervenție

Solutia de studiu propune reglementarea și amenajarea interioara a lotului in functie de principiile urmarite, in scopul realizarii unui obiectivului cu ataractivitate profitabila, prin construirea unei cladiri cu functiunea sala multifunctionala pentru evenimente, prin amenjarea de spatii verzi , si a cailor rutiere de circulatie si stationare.

Aceasta este evident o sinteză a lucrărilor preconizate, desigur nu limitativă dar subliniind prioritățile de natură tehnică, cu evidente repercursiuni asupra necesarului de resurse. Nici o investitie nu va fi pusa in functiune inainte de asigurarea cu toate utilitatiile care vor fi asigurate conform avizelor obtinute.

Terenul studiat, in suprafat de 2.500 mp, este in proprietate privata a persoanelor juridice sau fizice.

4.3. Încadrare în programul de sistematizare a zonei

Ca elaboratori ai documentației, considerăm că ea reflectă și sintetizează cerințele și posibilitățile zonei, în concordanță cu programul primariei Municipiului Arad de valorificare a acestei zone cu un evident efect pozitiv.

Condițiile și restricțiile sunt precizate la capitolele de propuneri și in regulamentul de urbanism.

4.4. Dispoziții finale

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a facut in concordanta cu cadrul continut al documentatiilor de urbanism si amenajare a teritoriului aprobate.

In stabilirea categoriilor de interventie, a reglementarilor si restrictiilor impuse s-a tinut cont de incadrarea in PUZ Calea Zadareni Arad aprobat, de circulatia si de tipul de proprietate asupra terenurilor si optiunile proprietarilor acestora. Dupa aprobarea documentatiei in sedinta



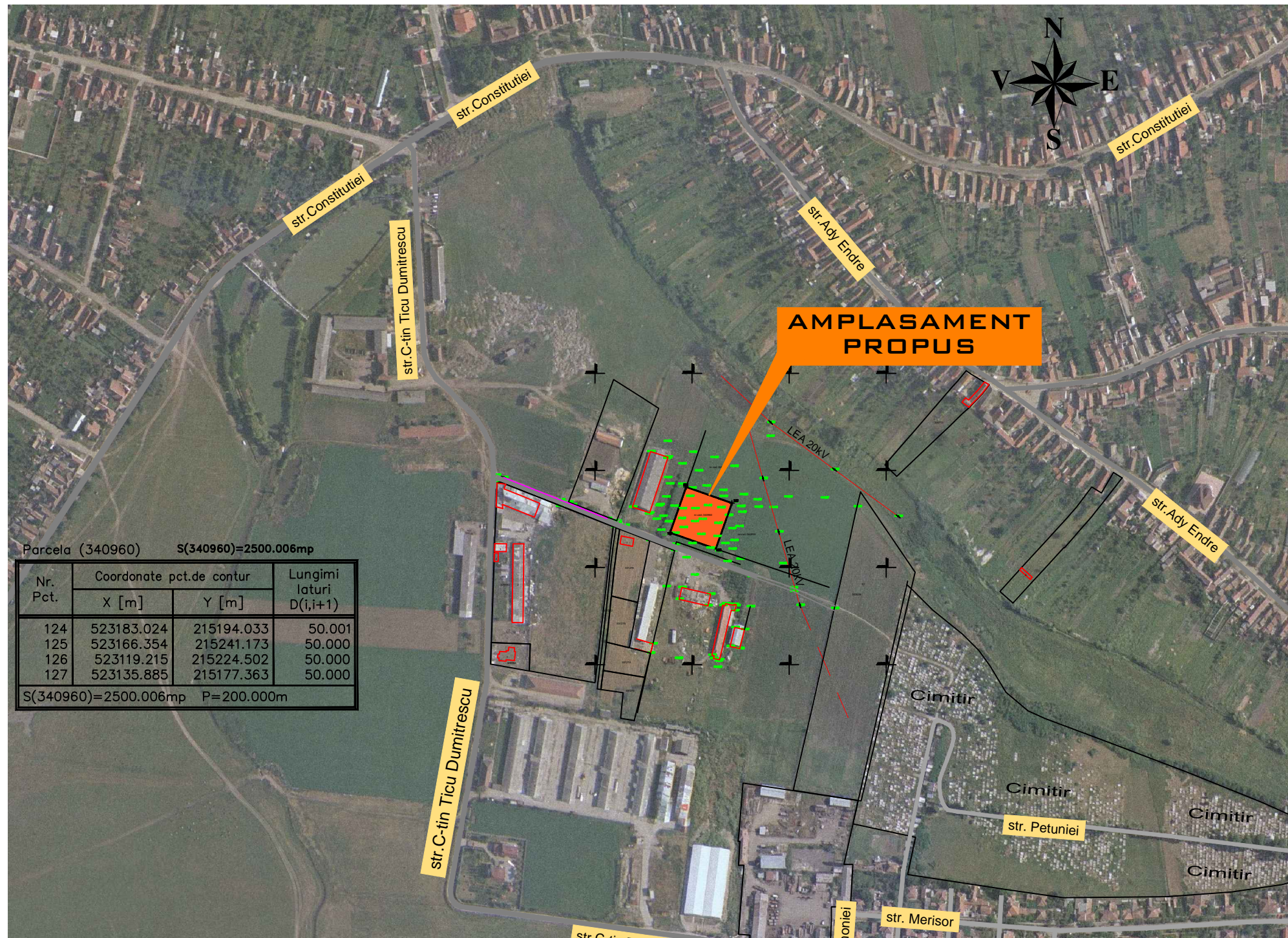
de Consiliul Local , Planul Urbanistic Zonal va fi baza pentru emiterea Autorizatiei de Construire.

Întocmit,

Arhitectură-urbanism: Dipl. arh. **Ioan DARIDA**; RUR C,D,E

PLAN DE INCADRARE IN ZONA

SCARA 1:5.000



Parcela (340960) S(340960)=2500.006mp

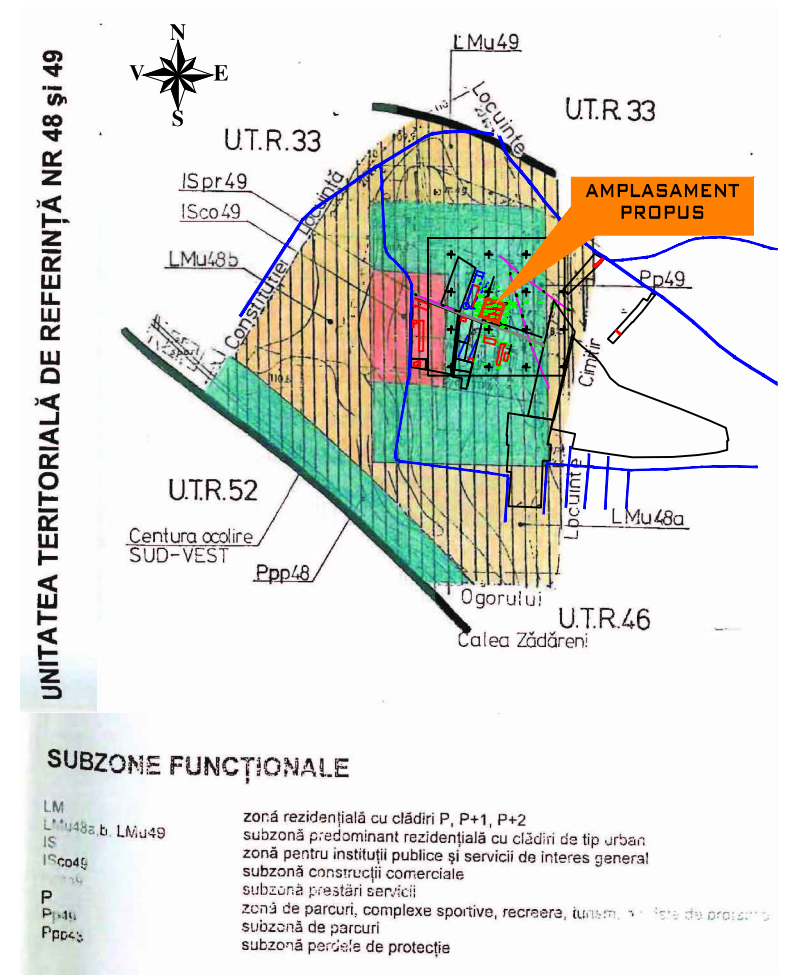
| Nr. Pct. | Coordonate pct.de contur | | Lungimi laturi D(i,i+1) |
|----------|--------------------------|------------|-------------------------|
| | X [m] | Y [m] | |
| 124 | 523183.024 | 215194.033 | 50.001 |
| 125 | 523166.354 | 215241.173 | 50.000 |
| 126 | 523119.215 | 215224.502 | 50.000 |
| 127 | 523135.885 | 215177.363 | 50.000 |

S(340960)=2500.006mp P=200.000m

STUDIU DE OPORTUNITATE

PLAN DE INCADRARE CONF. PUG ARAD

SCARA 1:20.000



UNITATEA TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ NR 48 și 49

SUBZONE FUNCȚIONALE

| | |
|------------------|---|
| LM | zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2 |
| LMu48a, b, LMu49 | subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban |
| IS | zonă pentru instituții publice și servicii de interes general |
| ISco49 | subzonă construcții comerciale |
| ISpr49 | subzonă prestări servicii |
| P | zonă de parcuri, complexe sportive, recrearea, turism, etc. |
| Pp49 | subzonă de parcuri |
| Ppp49 | subzonă porțile de protecție |

LEGENDA

| | |
|--|---|
| | LIMITA DE PROPRIETATE Parcela nr. cad. 340390 Arad |
| | LIMITE PARCELE |
| | CONSTRUCTII EXISTENTE |
| | STRAZI NEMODERNIZATE Imbracaminte piatra sparta |

EXECUTANT:

S.C. BUSINESS
DEVELOPING
GROUP S.R.L.



B.I. de ARHITECTURA
DARIDA IOAN

BENEFICIAR:

SC GLUKMANN SRL
mun. Arad ,str.Gladiatorilor, nr.33Jud.Arad

AMPLASAMENT:

mun. Arad, str. Ctin Ticu
Dumitrescu, nr.30/B
jud. Arad

Plansa nr. **01A**

ACTIUNEA:

NUMELE:

SEMNATURA:

SEF PROIECT:

arh. DARIDA IOAN

PROIECTAT:

arh. DARIDA IOAN

DESEMAT:

DUMA BENIAMIN

Data : aug. 2014

DENUMIRE :

CONSTRUIRE SALA CREMONII

SCARA

1:5.000

**PLAN
INCADRARE IN ZONA**

Nr. Pr. : 6/2013

Faza: **S.O.**

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

03.1 REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONARE FUNCTIONALA

CONSTRUIRE SALA MULTIFUNCTIONALA PENTRU EVENIMENTE SI IMPREJMUIREA TERENULUI

LEGENDA

I.LIMITE

- LIMITA DE PROPRIETATE= IMPREJMUIRE - AMPLASAMENT PROPUS
- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA DE PARCELE -

II.ZONARE FUNCTIONALA

- ZONA INSTITUTII SI SERVICII
- ZONA VERDE-SPATII PLANTATE , AGREMENT, SPORT
- ZONA APE-LACURI, CANALE, ETC
- ZONA CIRC SI PARCAJE
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- CONSTRUCTII PROPUASA

III.CAI CIRCULATIE

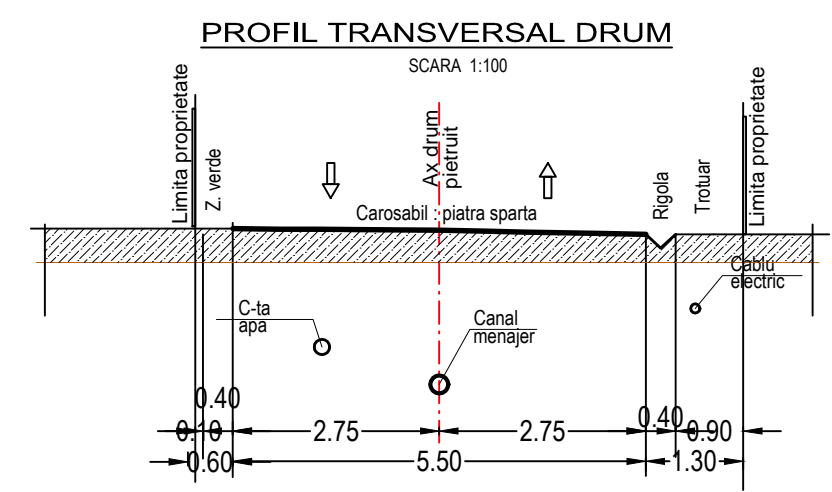
- STRADA -CAT III- EXISTENTA
- STRADA -CAT IV- PROPUSA PENTRU AMENAJARE IN CAT III
- AcR ACCES RUTIER
- Ap ACCES PIETONAL

IV.ZONE DE PROTECTIE

- ZONE DE PROTECTIE CU INTERDICTIE DE CONSTRUIRE-CULOARE TEHNICE

VI. UTILITATI-RETELE

- LEA-20kV LINIE ELECTRICA AERIANA MT-20KV-EXISTENTA
- LEA-0,4kv-ex LINIE ELECTRICA AERIANA JT-0,4 kv-EXISTENTA
- LEA-0,4kv-pr LINIE ELECTRICA SUBTERANA JT-0,4 kv-PROPUSA
- EX- A RETEA APA - EXISTENTA
- PR- A RETEA APA - PROPUSA
- EX- CM RETEA CANAL MENAJER - EXISTENT
- PR- CM RETEA CANAL MENAJER - PROPUSA



NOTA
Profil transversal in conformitate cu STAS 10144/1-90, pentru strazi de circulatie locala

| | | | | | |
|---|--|------------------------------------|--|--|--|
| EXECUTANT: S.C. BUSINESS DEVELOPING GROUP S.R.L. | | B.I. de ARHITECTURA DARIDA IOAN | | BENEFICIAR: SC GLUCKMANN SRL mun. Arad ,str.Gladiatorilor, nr.33Jud.Arad | |
| ACTIUNEA: | | NUMELE: | | SEMNATURA: | |
| SEF PROIECT: | | arh. DARIDA IOAN | | DENUMIRE: CONSTRUIRE SALA MULTIFUNCTIONALA PENTRU EVENIMENTE SI IMPREJMUIRE TEREN | |
| PROIECTAT: | | arh. DARIDA IOAN | | SCARA 1:1.000 | |
| DESENAT: | | DUNCA SERGIU | | Nr. Pr. : 7/2014 | |
| Data : aug. 2014 | | | | Faza: P.U.Z. | |





P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

02 SITUATIA EXISTENTA



CONSTRUIRE SALA MULTIFUNCTIONALA PENTRU EVENIMENTE SI IMPREJMUIREA TERENULUI

LEGENDA




I.LIMITE

-  LIMITA DE PROPRIETATE - AMPLASAMENT PROPUȘ
-  LIMITA DE PARCELE -
-  AMPLASAMENT PROPUȘ
-  CONSTRUCTII EXISTENTE

II.FOLOSINTA TERENURI

-  ZONA LOCUIRE
-  TEREN AGRICOL ARABIL
-  ZONA INDUSTRIE-DEPOZITARE
-  ZONA VERDE-SPATII PLANTATE , AGREMENT, SPORT
-  ZONA APE-LACURI, CANALE, ETC

III.CAI CIRCULATIE

-  ZONA DE CIRC. RUTIERE SI AMENAJARI AFERENTE
-  STRADA NEASFALTATA-CAT III
-  STRADA NEASFALTATA-CAT IV

IV.ZONE DE PROTECTIE

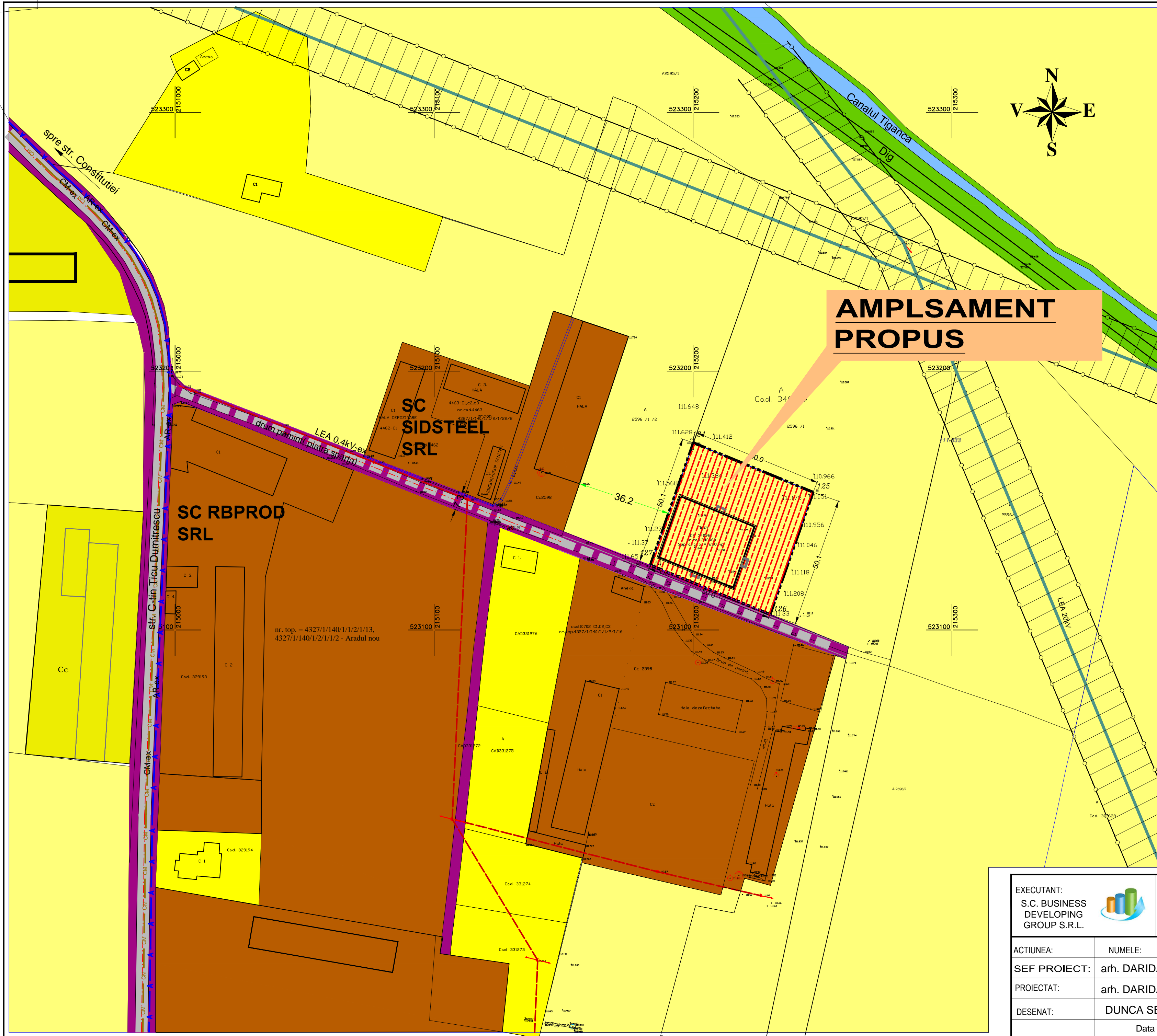
-  ZONE DE PROTECTIE CU INTERDICTIE DE CONSTRUIRE-CULOARE TEHNICE

VI. UTILITATI-RETELE

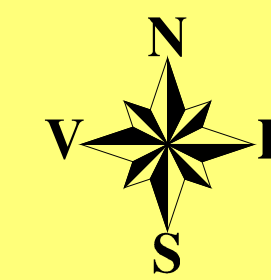
-  LEA-20kV LINIE ELECTRICA AERIANA
-  MT-20kV-EXISTENTA

INDICATORI URBANISTICI -ZONA INCINTA PROPUSA-

- POT EXISTENT : 0,0%
- CUT EXISTENT : 0,00



AMPLASAMENT PROPUȘ



EXECUTANT:
S.C. BUSINESS DEVELOPING GROUP S.R.L.



B.I. de ARHITECTURA DARIDA IOAN

BENEFICIAR:
SC GLUCKMANN SRL
mun. Arad, str. Gladiatoriilor, nr.33Jud.Arad

AMPLASAMENT:
mun. Arad, str. C-tin Ticu Dumitrescu, nr.30/B jud. Arad

Plansa nr. 02A

ACTIUNEA:

NUMELE:

SEMNATURA:

SEF PROIECT:

arh. DARIDA IOAN

DENUMIRE:
CONSTRUIRE SALA MULTIFUNCTIONALA PENTRU EVENIMENTE SI IPREJMUIRE TEREN

PROIECTAT:

arh. DARIDA IOAN

SCARA

1:1.000 **PLAN SITUATIA EXISTENTA**

DESENAT:

DUNCA SERGIU

Data : aug. 2014

Nr. Pr. : 7/2014

Faza: P.U.Z.

CONSTRUIRE SALA MULTIFUNCTIONALA PENTRU EVENIMENTE SI IMPREJMUIREA TERENULUI

LEGENDA

I.LIMITE

- LIMITA DE PROPRIETATE SI IMPREJMUIRE - AMPLASAMENT PROPUIS
- - - LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA DE PARCELE -

II.ZONARE FUNCTIONALA

- ZONA LOCUIRE
- TEREN AGRICOL ARABIL
- ZONA INSTITUTII SI SERVICII-MAXIM EDIFICABIL
- ZONA INDUSTRIE-DEPOZITARE
- ZONA VERDE-SPATII PLANTATE, AGREMENT, SPORT
- ZONA APE-LACURI, CANALE, ETC
- CONSTRUCTII EXISTENTE

III.CAI CIRCULATIE

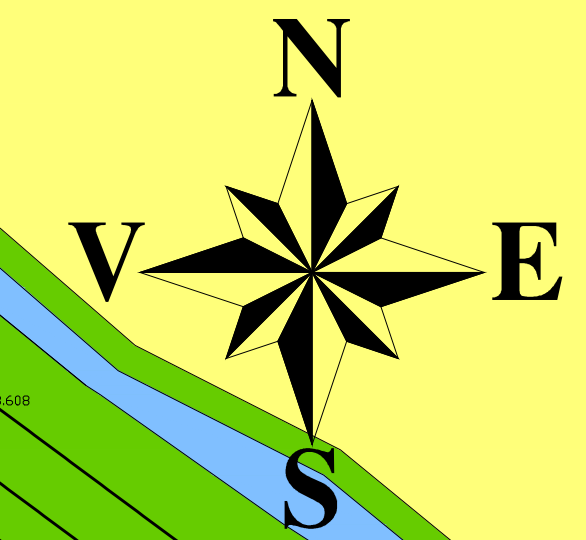
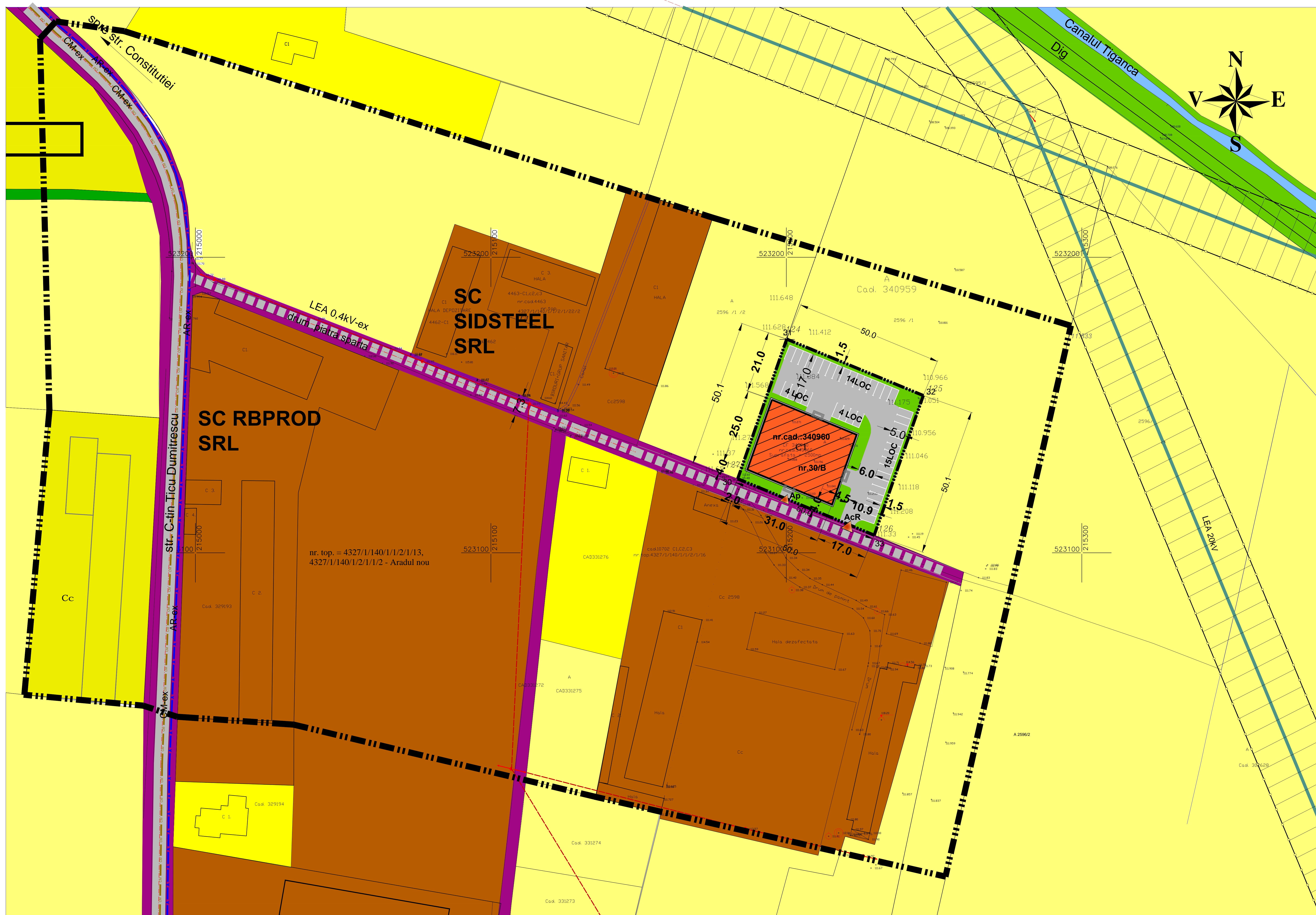
- ZONA DE CIRC. RUTIERE SI AMENAJARI AFERENTE
- STRADA -CAT III- EXISTENTA
- STRADA -CAT IV- PROPUISA PENTRU CAT A III-A
- ZONA DE CIRC. RUTIERE SI PARCAJE
- AcR ACCES RUTIER
- Ap ACCES PIETONAL

IV.ZONE DE PROTECTIE

- ZONE DE PROTECTIE CU INTERDICTIE DE CONSTRUIRE-CULOARE TEHNICE

VI. UTILITATI-RETELE

- LEA-20KV LINIE ELECTRICA AERIANA MT-20KV-EXISTENTA



INDICATORI URBANISTICI ZONA INCINTACU PROPUNERI- 2.500 mp

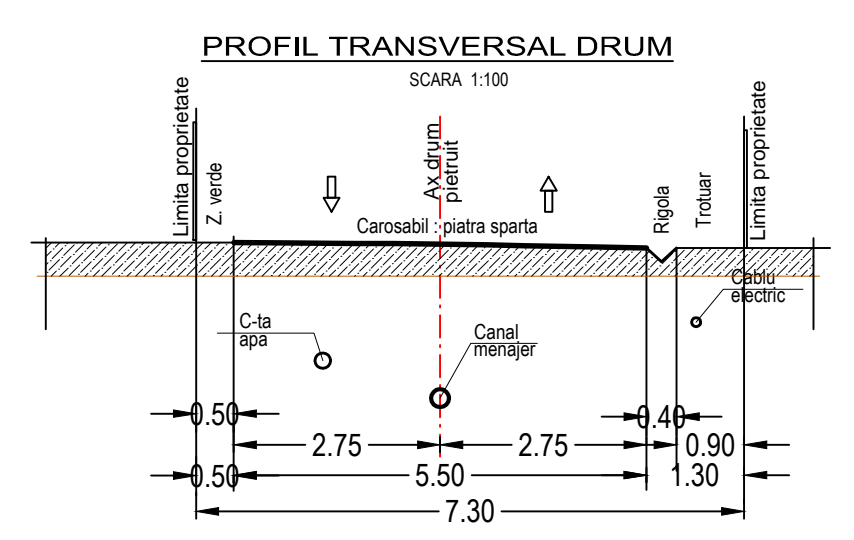
| | Existent | Propus |
|--------|----------|--------|
| P.O.T. | 0,00% | 31,00% |
| C.U.T. | 0,00 | 0,70 |

BILANT TERITORIAL - ZONA STUDIATA 69.230 mp

| Nr. crt. | TEREN AFERENT DESTINATIA | EXISTENT | | PROBUS | |
|----------|---|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | | mp | % | mp | % |
| 1 | ZONA LOCUIRE | 6.557,0 | 9,47 | 6.557,0 | 9,47 |
| 2 | ZONA INSTITUTII SI SERVICII | 0 | 0,00 | 2.500,0 | 3,61 |
| 3 | ZONA INDUSTRIE/DEPOZIT. | 30.867,0 | 44,59 | 30.867,0 | 44,59 |
| 4 | TEREN AGRICOL ARATOR | 26.510,0 | 38,29 | 24.010,0 | 34,68 |
| 5 | ZONA DRU.-CIRC. RUTIERE SI PLATFORME STATIONARE | 5.296,0 | 7,65 | 5.296,0 | 7,65 |
| 6 | | | | | |
| 7 | TOTAL GENERAL | 69.230 | 100,00 | 69.230 | 100,00 |

BILANT TERITORIAL ZONA INCINTA CU PROPUNERI- 2.500 mp

| Nr. crt. | TEREN AFERENT DESTINATIA | EXISTENT | | PROBUS | |
|----------|--------------------------|----------------|---------------|----------------|---------------|
| | | mp | % | mp | % |
| 1 | CONSTRUCTII | 0 | 0,00 | 775,00 | 31,00 |
| 2 | CIRC. RUTIERE SI PARCAJE | | | 1176,20 | 47,05 |
| 3 | SPATII VERZI AMENAJATE | 0 | 0,00 | 548,77 | 21,95 |
| 4 | TEREN AGRICOL | 2500 | 100,00 | 0 | 0 |
| 5 | TOTAL GENERAL | 2.500,0 | 100,00 | 2.500,0 | 100,00 |



NOTA
Profil transversal în conformitate cu STAS 10441-00, pentru axa de circulație locală

| | | | | |
|---|------------------------------------|---|--------------------------------|--|
| EXECUTANT: S.C. BUSINESS DEVELOPING GROUP S.R.L. | B.I. de ARHITECTURA DARIDA IOAN | PROIECTANT: DUNCA SERGIU | SEMNATURA: Data : aug. 2014 | SC GLUCKMANN SRL mun. Arad, str. Gladstilorilor, nr. 33 Jud. Arad Planşa nr. 03.1A |
| ACTIUNEA: Numele: SEMNATURA: | | CONSTRUIRE SALA MULTIFUNCTIONALA PENTRU EVENIMENTE SI IMPREJMUIRE TEREN | | |
| PROIECTAT: arh. DARIDA IOAN | | SCALA: 1:500 | | |
| DESENAT: DUNCA SERGIU | | PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE ZONARE FUNCTIONALA | | |
| | | Nr. Pr.: 7/2014 Data: aug. 2014 | | |

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

03.1 REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONARE FUNCTIONALA




CONSTRUIRE SALA MULTIFUNCTIONALA PENTRU EVENIMENTE SI IMPREJMUIREA TERENULUI

LEGENDA

I.LIMITE

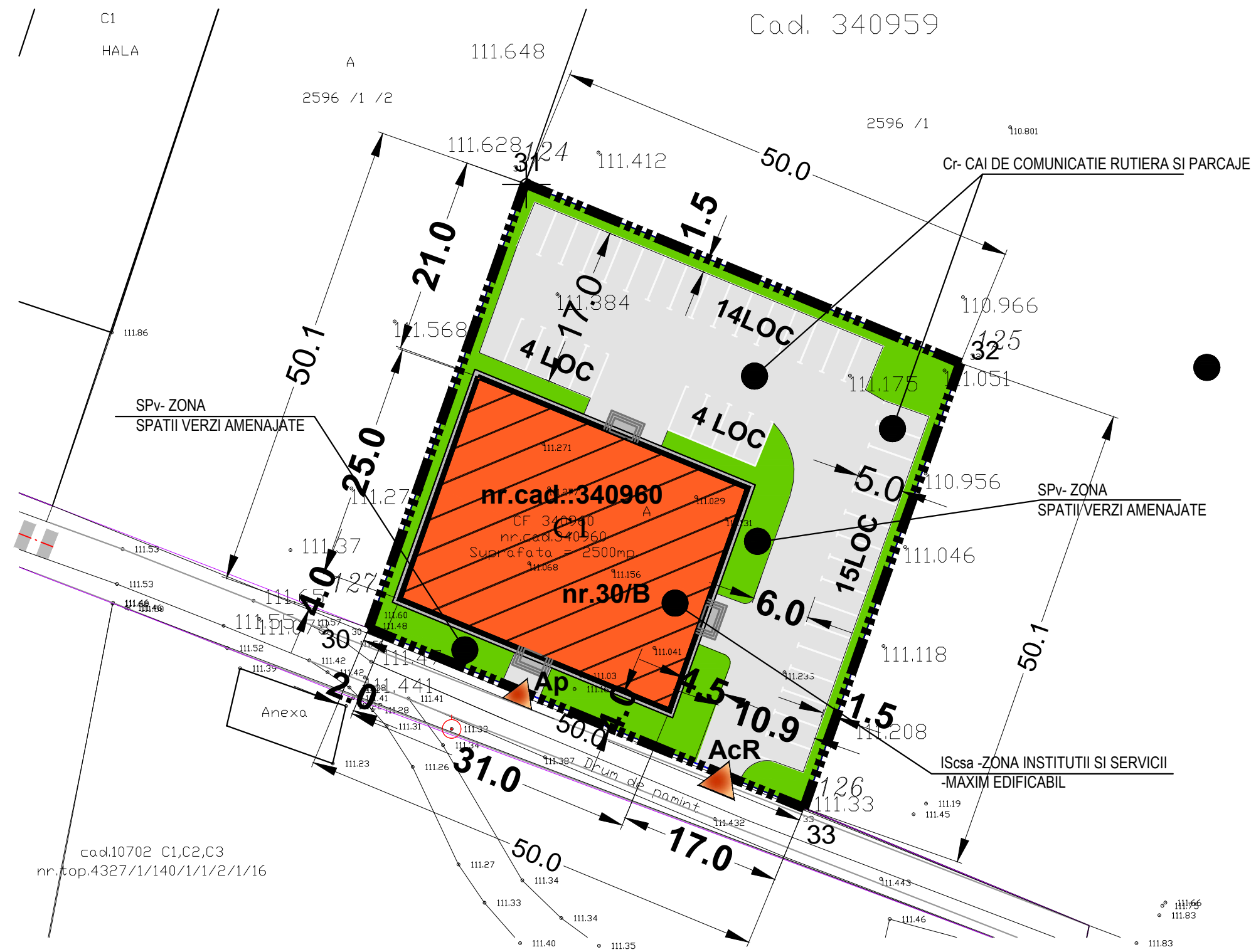
----- LIMITA DE PROPRIETATE= IMPREJMUIRE - AMPLASAMENT PROPOS

II.ZONARE FUNCTIONALA

-  IScsa -ZONA INSTITUTII SI SERVICII-MAXIM EDIFICABIL
-  Cr- CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI PARCAJE
-  SPv- ZONA SPATII VERZI AMENAJATE

INDICATORI URBANISTICI ZONA INCINTACU PROPUNERI- 2.500 mp

| | Existent | Propus |
|--------|----------|--------|
| P.O.T. | 0,00% | 31,00% |
| C.U.T. | 0,00 | 0,70 |



BILANT TERITORIAL ZONA INCINTA CU PROPUNERI- 2.500 mp





| Nr. crt. | TEREN AFERENT DESTINATIA | EXISTENT | | PROPUS | |
|----------|--------------------------|----------------|---------------|----------------|---------------|
| | | mp | % | mp | % |
| 1 | CONSTRUCTII | 0 | 0,00 | 775,00 | 31,00 |
| 2 | CIRC. RUTIERE SI PARCAJE | | | 1176,20 | 47,05 |
| 3 | SPATII VERZI AMENAJATE | 0 | 0,00 | 548,77 | 21,95 |
| 4 | TEREN AGRICOL | 2500 | 100,00 | 0 | 0 |
| 5 | TOTAL GENERAL | 2.500,0 | 100,00 | 2.500,0 | 100,00 |

| | | | | | |
|---|--|------------------------------------|--|---|--|
| EXECUTANT: S.C. BUSINESS DEVELOPING GROUP S.R.L. | | B.I. de ARHITECTURA DARIDA IOAN | | BENEFICIAR: SC GLUCKMANN SRL mun. Arad ,str.Gladiatorilor, nr.33Jud.Arad | |
| | | | | AMPLASAMENT: mun. Arad, str.Ctin Ticu Dumitrescu, nr.30/B jud. Arad | |
| | | | | Plansa nr. 03.2A | |
| ACTIUNEA: | | NUMELE: | | SEMNATURA: | |
| SEF PROIECT: | | arh. DARIDA IOAN | | DENUMIRE : CONSTRUIRE SALA MULTIFUNCTIONALA PENTRU EVENIMENTE SI IPREJMUIRE TEREN | |
| PROIECTAT: | | arh. DARIDA IOAN | | SCARA | |
| DESEMAT: | | DUNCA SERGIU | | 1:500 | |
| | | Data : aug. 2014 | | PLAN ZONARE FUNCTIONALA-RLU | |
| | | | | Nr. Pr. : 7/2014 | |
| | | | | Faza: P.U.Z. | |


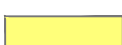
**CONSTRUIRE SALA MULTIFUNCTIONALA
PENTRU EVENIMENTE SI
IMPREJMUIREA TERENULUI**

LEGENDA



I.LIMITE

-  LIMITA DE PROPRIETATE= IMPREJMUIRE -
-  AMPLASAMENT PROPOS
-  LIMITA ZONEI STUDIATE
-  LIMITA DE PARCELE -

II.TIPURI PROPRIETATE

-  PROPRIETATE PUBLICA LOCALA
-  PROPRIETATE PRIVATA




III.CAI CIRCULATIE

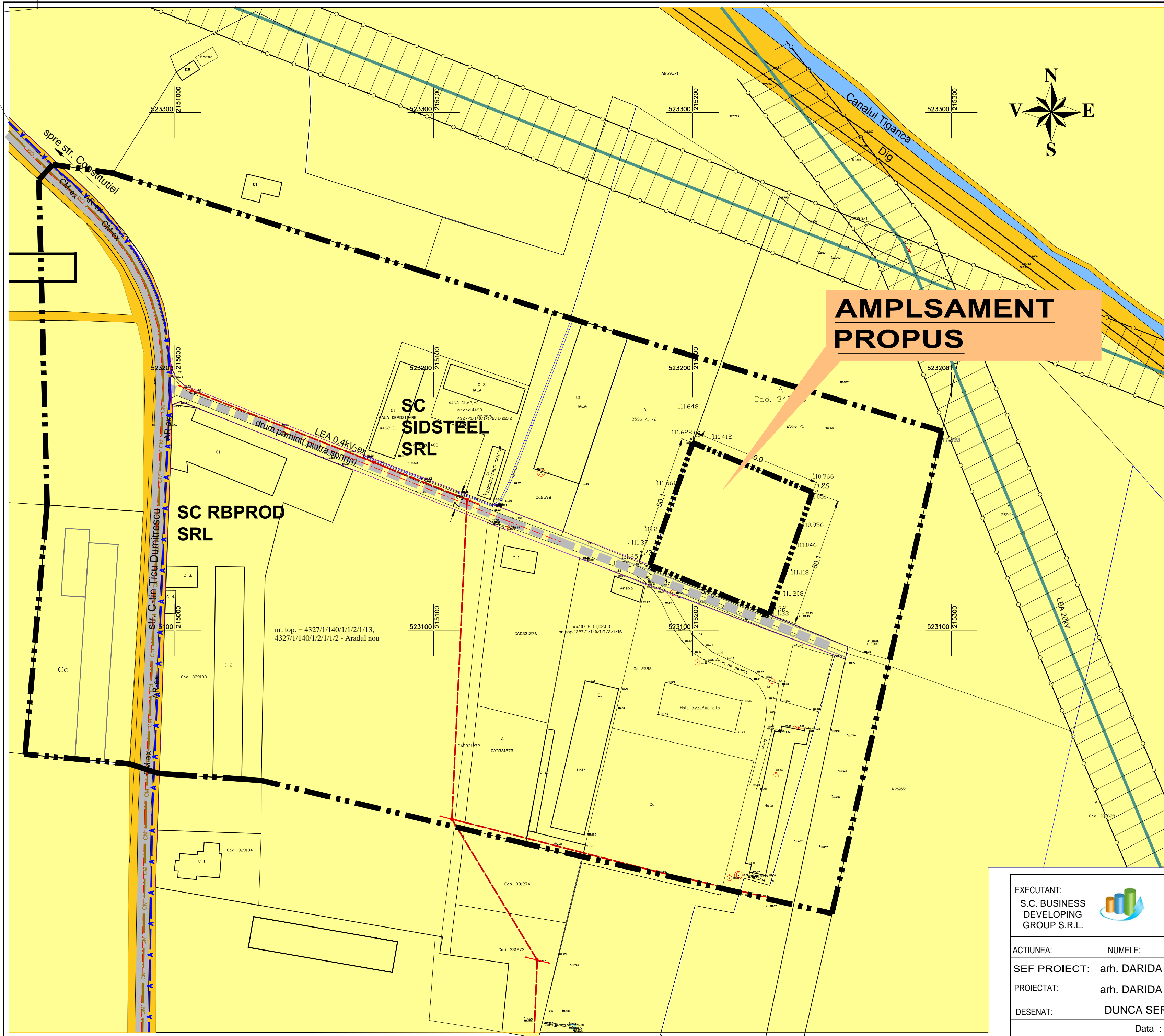
-  STRADA -CAT III
-  STRADA -CAT IV-PROPUSA PENTRU CAT. III

IV.ZONE DE PROTECTIE

-  ZONE DE PROTECTIE CU INTERDICTIE DE CONSTRUIRE-CULOARE TEHNICE

VI. UTILITATI-RETELE

-  LEA-20kV LINIE ELECTRICA AERIANA MT-20kV-EXISTENTA
-  LEA-0,4kV LINIE ELECTRICA AERIANA MT-0,4kV-EXISTENTA
-  RETEA APA - EXISTENTA
-  RETEA CANAL MENAJER - EXISTENT



| | | | | | |
|---|--|------------------------------------|------------|---|--|
| EXECUTANT: S.C. BUSINESS DEVELOPING GROUP S.R.L. | | B.I. de ARHITECTURA DARIDA IOAN | | BENEFICIAR: SC GLUCKMANN SRL mun. Arad, str. Gladiatoriilor, nr.33 Jud. Arad | |
| ACTIUNEA: | | NUMELE: | SEMNATURA: | DENUMIRE: CONSTRUIRE SALA MULTIFUNCTIONALA PENTRU EVENIMENTE SI IMPREJMUIRE TEREN | |
| SEF PROIECT: | | arh. DARIDA IOAN | | AMPLASAMENT: mun. Arad, str. Clin Ticiu Dumitrescu, nr.30/B jud. Arad | |
| PROIECTAT: | | arh. DARIDA IOAN | | Plansa nr. 04A | |
| DESENAT: | | DUNCA SERGIU | | SCARA 1:1.000 | |
| Data : aug. 2014 | | | | Nr. Pr. : 7/2014 | |
| | | | | Faza: P.U.Z. | |