

Nr.259/09.09.2014  
HOTĂRÂREA Nr. \_\_\_\_\_  
din \_\_\_\_\_

privind aprobarea documentației de urbanism Planului Urbanistic Zonal(PUZ)  
Zona servicii, comerț și depozitare,  
intravilan municipiul Arad, str.Ovidiu FN,  
beneficiari: Sebastian Liviu Dan, Radu Angela Evrica și Ciubotariu Mariana

Consiliul Local al Municipiului Arad,

Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Expunerea de motive nr.ad. 51716/09.09.2014 ;
- raportul informării și consultării publicului nr.72770/16.12.2013 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. nr.ad. 51716/29.08. 2014 al Arhitectului - Șef al municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente;
- avizul tehnic al Arhitectului Șef nr.11 din 26.08.2014;
- rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;
- prevederile art. 25 alin.(1), art.56 alin(1) și alin.(6) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.2 alin.(2) din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ G.M. 010 - 2000;
- îndeplinirea procedurilor prevăzute de Legea Nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, 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 a administrației publice locale, 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 „Zona servicii, comerț și depozitare” intravilan municipiul Arad, str.Ovidiu FN, beneficiari: Sebastian Liviu Dan, Radu Angela Evrica și Ciubotariu Mariana, proiect nr. 61/2013, elaborator S.C. Stacons, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Darida Ioan, cu următoarele caracteristici:

a. Suprafața terenului reglementată prin PUZ: 9121 mp, proprietate privată, identificată prin: extras CF 338706 Arad, CF 338711 Arad, CF 338713 Arad suprafata 9121mp;

b. Condiții de construire aprobate:

- POT maxim pe lot 25 %;
- CUT maxim pe lot 0,50;
- nr. maxim de nivele P+E; H max coamă 15m.

Art.2. Lucrările de extindere a rețelelor tehnico – edilitare, drumul colector și amenajarea accesului rutier dintre drumul de incintă și drumul național DN 7 în girația aprobată, se vor realiza de către investitori, pe cheltuiala acestora și în baza proiectelor de specialitate avizate conform prevederilor legale în vigoare.

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

Art.4.Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiari Sebastian Liviu Dan, Radu Angela Evrica și Ciubotariu Mariana și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

Red./Dact. IF/IF Verif. S.L.  
1 ex. Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente  
1 ex. Instituția Prefectului-Județul Arad  
1 ex. Dosar ședință CLMA 21.08.2014

Cod PMA -S1-02

**EXPUNERE DE MOTIVE**

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal: Zona servicii, comerț și depozitare, intravilan municipiul Arad, str. Ovidiu FN

Inițiatori: Sebastian Liviu Dan, Radu Angela Evrica și Ciubotariu Mariana

Elaborator: S.C. STACONS, proiect nr. 61/2013, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Darida Ioan

Suprafața zonei reglementate: 9121 mp, conform extrase CF: 338706 Arad, 338711 Arad, 338713 Arad

Având în vedere ca documentația este întocmită în conformitate cu Certificatul de Urbanism nr.2114/13.11.2013 emis de către Primarul municipiului Arad și Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic zonal, indicativ GM 010-2000, consider oportuna adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic Zonal.

**PRIMAR**

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD  
ARHITECT SEF  
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANA SI PROTEJARE MONUMENTE  
Nr.ad.51716/ 28.08.2014

## RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism  
P.U.Z. ZONA SERVICII, COMERȚ ȘI DEPOZITARE  
intravilan municipiul Arad, str. Ovidiu FN

**Beneficiari :** Sebastian Liviu Dan, Radu Angela Evrica și Ciubotariu Mariana

**Elaborator:** S.C. STACONS S.R.L. specialist cu drept de semnătură R.U.R arh. Darida Ioan, proiect nr. 61/2013

Prezenta documentație este întocmită în conformitate cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ GM 010-2000 și are ca obiect extinderea teritoriului intravilan al municipiului Arad, stabilind condițiile de construire a unei zone de servicii, comerț și depozitare cu amenajările aferente, realizarea acceselor, utilităților.

### Încadrarea în localitate

Amplasamentul studiat se află în intravilanul municipiului Arad, adiacent laturii de nord a centurii ocolitoare DN 7 și sensului giratoriu care va prelua prelungirea străzii Câmpul Liniștii și constă în 9121 mp teren arabil.

Vecinătățile amplasamentului sunt:

la nord: canal 1606

la est: teren viran cu folosință industrială

la sud: teren agricol –centura ocolitoare (DN 7, str.Ovidiu)

la vest: sens giratoriu pe DN 7

Suprafața de teren luată în studiu are destinație de tip industrial stabilită prin PUZ: Zona industrială Nord-extindere, aprobat prin HCLM Arad nr. 58/2005

### Situația juridică a terenului

Terenul din zona reglementată are o suprafață de 9121 mp, identificată prin: extras CF 338706 Arad- nr.cad.338706, suprafața 6621mp, extras CF 338711 Arad nr.cad.338711 suprafața 1500 mp, proprietari Sebastian Liviu Dan și Radu Angela Evrica, extras CF 338713 nr.cad.338713 suprafață 1000 mp proprietar Ciubotariu Mariana având categoria de folosință arabil în intravilan.

### Descrierea soluției propuse

Se propun 4 loturi cu suprafețe între 1500 și 1700 mp, reprezentând incinte și clădiri pentru servicii, comerț și depozitar cu regim maxim de înălțime P+E; Hmax 15m.

Fiecare parcelă are definiți indici de ocupare a terenului, datorită impunerilor și reglementărilor de retragere obligatorie față de căi de circulație majoră, canale.

POT max între 15% -25%; CUT max între 0,3- 0,5

Clădirile vor fi retrase față de frontul stradal cu minim 50m, datorită zonei de protecție a DN 7.

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelor se va face cu asigurarea pe ambele laturi laterale a unui acces cu latime liberă minimă de 4m pentru situații de urgență, precum și a unui minim de 3m față de limita posterioară pentru asigurarea zonei de protecție a canalului.

Accesul general in incinta se va face printr-un drum colectorlatime parte carosabila 7,00m) care va deservi parcelele studiate, iar racordul drumului colector la DN 7 se va face în girația aprobată, beneficiar fiind Primăria Municipiului Arad.

Accesul la parcele din drumul colector propus se va asigura prin doua drumuri avand latime minima de 6,0 m, amplasate la limita comuna a cate doua parcele invecinate si va permite circulatia in ambele sensuri. Drumurile vor avea regim de indiviziune pentru a facilita folosinta terenurilor. Se interzice delimitarea in zona de circulatie dubla astfel creata.

Ehiparea edilitară:

Rețelele edilitare vor fi executate de catre investitor pe cheltuiuala acestora si in baza proiectelor de specialitate avizate conform prevederilor legale in vigoare.

Se propune extinderea rețelelelor de alimentare cu apa si canalizare în vederea racordării la rețelele existente în zona 6 Vânători

Alimentarea cu energie electrică se propune prin racord la rețelele existente în zona amplasamentului.

Documentația conține următoarele avize solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 2114 din 13 noiembrie 2013.

| Nr. crt | Organisme centrale/teritoriale interesate                                                  | Nr. și data aviz                            |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| 1       | Agenția pentru Protecția Mediului Arad                                                     | 6981/13.06.2014                             |
| 2       | Administrația Națională” Apele Romane”                                                     | 23/19.05.2014                               |
| 3       | Direcția de Sănătate Publica Arad                                                          | 187/24.02.2014                              |
| 4       | Compania de Apa Arad                                                                       | 3002/03.03.2014                             |
| 5       | Enel Distribuție                                                                           | 131660117/21.07.2014                        |
| 6       | E-ON Gaz Distribuție SA                                                                    | 77/20.02.2014                               |
| 7       | Inspectoratul de Politie Județean Arad- Serviciul Rutier                                   | 263033/13.02.2014                           |
| 8       | Inspectoratul pentru Situații de Urgenta”Vasile Goldiș” al Județului Arad P.S.I.           | 708/14/SU-AR/24.02.2014                     |
| 9       | Inspectoratul pentru Situații de Urgenta”Vasile Goldiș” al Județului Arad Protecția Civila | 957/14/SU-AR/24.02.2014                     |
| 10      | CNADR                                                                                      | 340/259/30.04.2014                          |
| 11      | TRANSGAZ S.A.                                                                              | 1069/1699/26.02.2014                        |
| 12      | TRANSELECTRICA S.A.                                                                        | 39/01.04.2014                               |
| 13      | Serviciul Roman de Informații                                                              | 65118/06.03.2014                            |
| 14      | Ministerul Apărării Naționale                                                              | D/ 1347/04.04.2014                          |
| 15      | Ministerul Afacerilor Interne                                                              | 3844413/20.03.2014                          |
| 16      | Ministerul Culturii Direcția pentru Cultura a Județului Arad                               | 109/ U/ 05.05.2014                          |
| 17      | O.C.P.I. Arad                                                                              | PV 30/2014<br>Lucrarea<br>100248/12.12.2013 |
| 18      | ROMTELECOM                                                                                 | 63/20.02.2014                               |
| 19      | AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ÎMBUNĂTĂȚIRI FUNCiare                                                 | 25/24.03.2014                               |
| 20      | MUNICIPIULUI ARAD –Comisia de sistematizare a circulației                                  | 10490/T4/05.03.2014<br>42493/T4/15.07.2014  |

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 31.07.2014 și a redepunerii documentației revizuite cu nr. 51716/11.08.2014, s-a emis Avizul Tehnic al Arhitectului –Șef nr.11 din 26.08.2014. Având în vedere cele de mai sus, susținem aprobarea P.U.Z.

Arhitect șef  
arh. Radu Drăgan

Șef serviciu  
ing. Melania Cojocăreanu

**AVIZ TEHNIC**  
**Nr. 11 / 26.08.2014**

Având în vedere:

-solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 51716/11.08.2014 de către Sebastian Liviu Dan, Radu Angela Evrica și Ciubotariu Mariana în vederea emiterii avizului tehnic pentru documentația de urbanism PUZ- Zonă servicii, comerț și depozitare, extravilan municipiul Arad, str.Ovidiu FN.

-analizarea documentației în ședința Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism întrunită la data de 31.07.2014 și depunerea completărilor solicitate cu nr. 51716/11.08.2014;

-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- Zonă servicii, comerț și depozitare
  - beneficiari: Sebastian Liviu Dan, Radu Angela Evrica și Ciubotariu Mariana
  - amplasament: intravilan municipiul Arad, str.Ovidiu FN., identificat prin CF 338706 Arad , CF 338711 Arad, CF 338713 Arad
  - suprafață zonă reglementată: 9121 mp
  - proiect nr. 61/2013, elaborator: SC STACONS SRL, specialist cu drept de semnătură
- RUR: arh. Ioan Darida.

**ARHITECT SEF**  
Arh.Radu Drăgan

## **RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI**

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

### **Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent –PUZ zona servicii, comerț și depozitare –intravilan municipiul Arad**

Inițiatorul documentației– **Sebastian Liviu Dan, Radu Angela Evrica și Ciubotariu Mariana.**

Proiectant – **SC STACONS**, arh. Darida Ioan, Proiect nr.61/2013

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

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

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

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

- prin adresa nr. 62556 din 07.10.2013, înregistrată la Primăria Municipiului Arad , beneficiarii Sebastian Liviu Dan, Radu Angela Evrica și Ciubotariu Mariana, solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind intenția de elaborare P.U.Z.

- întocmire anunț privind intenția de elaborare P.U.Z. și postat pe site-ul [www.primariaarad.ro](http://www.primariaarad.ro) în data de 15.10.2013.

- anunțul de intenție a fost afișat în data de 15.10.2013 pe panou amplasat pe parcela studiată.

Publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de 25.10.2013 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

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

###### **La etapa 2 – de elaborare a propunerilor PUZ și RLU aferent**

- prin adresa nr. 72770 din 19.11.2013, înregistrată la Primăria Municipiului Arad , beneficiarii Sebastian Liviu Dan, Radu Angela Evrica și Ciubotariu Mariana solicita demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind consultarea propunerilor P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare și postarea acestuia pe site-ul [www.primariaarad.ro](http://www.primariaarad.ro) și afișare la sediu în data de 29.11.2013

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 29.11.2013 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal și în zona studiată, la dosar fiind depuse fotografiile care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de 13.12.2013 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

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



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

- În data de 03.12.2013 s-au trimis un număr de 4 scrisori de notificare către aceștia, privind posibilitatea consultării documentației PUZ la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, pentru a putea sesiza probleme legate de propunerea din plan, până la data de 13.12.2013.

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

Au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, după cum urmează:

- Adrian Luca Petru –str.Caragiale nr.4 Timisoara
- Patru Dionisie –str.Selari nr.17 Arad
- Muntean Laurentiu Traian –H.Arборе nr.1 Arad
- Sturza Alexandru si Sturza Mihaela –str.Eneas nr.95 Timisoara

### **4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces**

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

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

Nu au fost înregistrate sesizări.

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuire planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat prin HCLM Arad nr. 95/28.04.2011.

**Arhitect Șef,**  
arh. Radu Drăgan

**Șef Serviciu,**  
ing. Melania Cojocăreanu

**Întocmit,**  
Angelica Giura



# MEMORIU DE PREZENTARE

## CADRU CONTINUT CONFORM GM 010 / 2000

### 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. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE



ISO  
9.001



ISO  
14.001



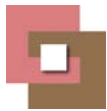
OHSAS  
18.001

[stacons\\_arad@yahoo.com](mailto:stacons_arad@yahoo.com)

[www.stacons.ro](http://www.stacons.ro)

J02/144/1997 CUI: RO 9330282

data : miercuri, 10 septembrie 2014  
pagina : 1 din 13



# MEMORIU PREZENTARE

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. Date de recunoaștere

|                             |                                                                |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------|
| denumire lucrare            | PUZ ZONA SERVICII, COMERT SI DEPOZITARE                        |
| beneficiar                  | SEBASTIAN DAN LIVIU,RADU ANGELA-EVRICA<br>SI CIOBOARIU MARIANA |
| proiectant general          | SC STACONS SRL                                                 |
| proiectanți de specialitate | SC STACONS SRL                                                 |
| numar proiect               | 61 / 2013                                                      |
| data elaborării             | octombrie 2013                                                 |

### 1.2. Obiectul lucrării

#### Solicitări ale temei – program

Prezenta documentație are ca obiect realizarea în intravilanul municipiului Arad, în partea de nord-est, în proximitatea intersecției dintre centura ocolitoare a Aradului – DN7- si prelungirea arterei Campul Linistii , a unei zone cu functiuni de servicii, depozitare si comert, pe o suprafață de 9.121 mp teren.

Amplasamentul studiat este format din trei parcele, proprietari fiind SEBASTIAN DAN LIVIU, RADU ANGELA-EVRICA si CIUBOTARIU MARIANA, conform CF 338706, CF 338 711 respectiv CF 338 713 anexate.

Prevederile programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată :

- asigurarea accesului la viitoarea funcțiune, în contextul zonei și a legăturilor
- stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone
- reglementarea gradului de constructibilitate a terenului
- rezolvarea circulației și a acceselor carosabile
- propunerea infrastructurii tehnico – edilitare
- rezervarea suprafețelor de teren necesare pentru drumuri/rețele

Obiectul P.U.Z.-ului constă în analiza, evaluarea și reanalizarea problemelor funcționale și tehnice din zonă, ținându-se cont de noua strategie de dezvoltare urbană a administrației locale.



ISO  
9.001



ISO  
14.001



OHSAS  
18.001

[stacons\\_arad@yahoo.com](mailto:stacons_arad@yahoo.com)

[www.stacons.ro](http://www.stacons.ro)

J02/144/1997 CUI: RO 9330282

data : miercuri, 10 septembrie 2014  
pagina : 2 din 13



---

### 1.3. Surse de documentare

Pentru întocmirea prezentei documentații au fost studiate următoarele documente:

- Planul urbanistic general Arad
- R.G.U. aprobat cu HG 525 din 16 iulie 1996;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin ordin 176/2000.
- PUZ " ZONA INDUSTRIALA NORD EXTINDERE" zona Z2, aprobat prin HCLMA nr. 58/20.03.2005.

---

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

---

### 2.1. Evoluția zonei

Terenul a făcut parte din zona agricolă limitrofa localității, pe amplasament neexistând forme de organizare urbanistică cartate; în urma realizării centurii ocolitoare a orașului, interesul acordat zonei crește și sunt aprobate planuri urbanistice zonale care conferă zonei un caracter industrial.

---

### 2.2. Potențial de dezvoltare

În urma analizării datelor obținute despre amplasament și context urbanistic, se concluzionează ca:

- poziția terenului oferă posibilitatea de conexiuni relativ facile cu atât orașul cât și cu centura, implicit coridoarele de circulație majore : DN7, accesul de pe autostrada;
- zona este destinată prin PUG unor funcțiuni de tip industrie/depozitare;
- echiparea edilitară propune a se dezvolta cu noi trasee și rețele pentru alimentarea cu apă, canalizări, gaze naturale, telefonie, etc.

Astfel, se definește un potențial crescut de dezvoltare pentru destinația comercial-logistică.

Se impune corelarea intențiilor de dezvoltare a proprietarilor de terenuri și a investitorilor din zonă, atât la nivelul propunerii unor proiecte comune de asigurare a utilităților în variante centralizate de echipare, precum și realizarea unor soluții de acces în concordanță cu avizele obținute.

---

### 2.3. Incadrarea în localitate

Amplasamentul studiat este situat în Nordul orașului Arad, pe latura de Nord a Centurii ocolitoare a orașului (DN7), adiacent sensului giratoriu care va prelua prelungirea străzii Campul Linistii.

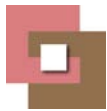
Accesul se face din centura municipiului cu acces la șoseaua națională DN 7 / E68 București - Deva - Arad - Budapesta - Viena și DN 69 / E671 Timișoara - Arad – Oradea.

Zona este delimitată de următoarele :

- la Nord canal 1606
- la Sud centura ocolitoare (DN7, str. Ovidiu)
- la Est teren viran cu folosință industrială
- la Vest sens giratoriu cu intersecție drum colector + teren viran cu folosință industrială.

Terenul face parte din intravilanul orașului Arad, în prezent făcând parte din Zona Industrială Nord a orașului.

În prezent terenul este liber de construcții.



## 2.4. Elemente ale cadrului natural

### Relief

Terenul din zonă este relativ plat, grupat la cote de 105,50-107,25 m în zona studiată.

### Reteaua hidrografică

În zona nordică a amplasamentului este situat un canal colector (Canal 1606) cu lățimea medie de 10m.

### Clima

Amplasamentul studiat se află în zona climaterică II (conform hărții climaterice din STAS 6472/2-83 ) și III (conform hărții climaterice din STAS 10907/1 -97), cu o temperatură de calcul pentru vara de 28 grade Celsius / temperatura de calcul pentru iarnă de -15 grade C.

Viteza de calcul a vânturilor este de 22 m/s, conform STAS 10101/20 – 90, estimându-se o expunere anuală de 3000 de ore la vânturi mai mari de 4m/s, iar încărcarea dată de zăpadă de 0,9 / 0,12 / 0,15 conform STAS 10101/21-92 ; pentru zona studiată se prevede o cantitate medie de precipitații anuală de 400 -600 mm pe mp.

### Vegetație

Elemente ale cadrului natural în mare varietate nu sunt prezente, caracteristic pentru teren agricol. Terenul este în totalitate neamenajat, fără plantații, existând vegetație liberă la nivelul solului.

### Condiții geotehnice

Din punct de vedere geologic amplasamentul este așezat pe formațiunile depresiunii panonice, depresiune care a luat naștere prin scufundarea lentă a unui masiv hercinic, construit din sisturi cristaline. Peste cristalin, situat la circa 1000m adâncime, stau discordant și transgresiv formațiunile sedimentare ale panonianului și cuaternarului. Panonianul are o grosime începând de la suprafață, de circa 250m și este alcătuit din formațiuni lacustre și fluviatile (pleistocen și holocen) prezentând o stratificație în suprafață de natură încrucișată. Cuaternarul este constituit din pietrisuri și bolovanisuri în masă de nisipuri cu intercalatii de argile prafoase. Datele specifice ale terenului se vor regăsi în studiul geotehnic anexat documentației.

### Riscuri naturale

Nu este cazul.

## 2.5. Circulația

În prezent accesul pe parcelă se poate face din centura sau dinspre Nord-Vest (unde există un sens giratoriu nefinalizat), ambele accese fiind improvizate și necorespunzătoare din punct de vedere al administrației drumurilor.

## 2.6. Ocuparea terenurilor

Repartizarea pe folosință a suprafeței este în prezent cea de teren agricol necultivat în intravilan, însă funcțiunea atribuită prin PUZ aprobat este de zonă industrială.

### Amplasamentul studiat este format din trei parcele, și proprietari conform situației de mai jos :

- |                                                      |                                                          |
|------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Parcela nr. cad. 338 706, CF 338 706, 6.621 mp       | - proprietar SEBASTIAN DAN LIVIU<br>RADU ANGELICA EVRICA |
| Parcela nr. cad. CF 338 711, CF 338 711, 1.500 mp    | - proprietar SEBASTIAN DAN LIVIU                         |
| Parcela nr. cad. CF 338 713, CF CF 338 713, 1.000 mp | - proprietar CIUBOTARIU MARIANA                          |



ISO  
9.001



ISO  
14.001



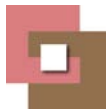
OHSAS  
18.001

[stacons\\_arad@yahoo.com](mailto:stacons_arad@yahoo.com)

[www.stacons.ro](http://www.stacons.ro)

J02/144/1997 CUI: RO 9330282

data : miercuri, 10 septembrie 2014  
pagina : 4 din 13



În stadiul actual, deoarece terenul are folosință agricolă, nu există cladiri sau spații amenajate.  
Terenul este traversat de o linie electrica de medie tensiune, respectiv stâlpi de beton armat fără conductori electrici, cu un punct trafo situat la traversarea centurii spre artera Campul Linistii de catre LEA mai sus mentionata.

## Disfuncionalitati

Analiza situației existente a relevat disfuncționalități grupate pe categorii:

### a. de circulație

În ciuda vecinătății cu linii de circulație majora, accesul la parcele este defectuos, necesitând intervenții de reglementare și recurgerea la un drum comun colector.

### b. funcționale

Necesitatea respectării zonei de protecție 12+12m pentru LEA 20 kV, de o parte și alta a liniei.

Necesitatea respectării distanței de protecție de la DN7 (centura ocolitoare) de 50m.

Necesitatea respectării zonei de protecție a canalului cu lățime de minim 3m.

## 2.7.Echipare edilitară

Stadiul echipării edilitare a zonei, în prezent :

### Alimentarea cu apă și canalizare

Zona nu dispune de rețea de alimentare cu apă.

### Canalizare menajeră

În zona studiată nu există rețea de canalizare menajera sau pluviala.

### Canalizare pluviala

Zona nu dispune de rețea de canalizare pluvială, în aceeași situație fiind și drumurile de acces.

Apele pluviale ajung direct pe sol.

### Gaze naturale

În zona studiată există rețea magistrala de gaz, adiacenta laturii opuse amplasamentului a DN7/strada Ovidiu.

### Alimentarea cu energie electrică

În zona studiată nu există rețea electrica corespunzătoare, doar LEA de medie tensiune.

### Alimentarea cu energie termică

Nu există distribuitor de energie termică produsă centralizat, în zona sau în apropiere.

## 2.8. Probleme de mediu

Terenul încadrat în zona de studiu are ca fostă categorie de folosință de teren agricol, deci fără surse de poluare semnificativă a mediului; în prezent sursa principală de poluare este vecinătatea cu DN7.

### Relația cadru natural – cadru construit

La data întocmirii documentației zona este liberă de construcții.

Nu există drumuri amenajate corespunzător, accesele sunt improvizate și pe trasee aleatorii.

Se va asigura un balans optim între suprafețele ocupate de construcții, platforme și spații verzi.

### Poluarea solului



ISO  
9.001



ISO  
14.001



OHSAS  
18.001

[stacons\\_arad@yahoo.com](mailto:stacons_arad@yahoo.com)

[www.stacons.ro](http://www.stacons.ro)

J02/144/1997 CUI: RO 9330282

data : miercuri, 10 septembrie 2014  
pagina : 5 din 13



În zona studiată nu există surse majore sau medii de poluare. Probleme pot apărea datorită eventualele depozitări accidentale neautorizate, sau a unor deversari accidentale de substanțe din zona rutiera.

#### **Poluarea apei**

Pe lângă elementele de risc menționate nu există alți factori locali ce pot influența negativ apa subterană. În nordul zonei studiate există un canal asupra cărora nu se intervine.

#### **Poluarea aerului**

În zona studiată momentan nu există surse permanente de poluare a aerului (activități industriale cu emisii de fum sau pulberi, respective locuințe).

Posibilele noxe provin de la traficul rutier (centura Arad și prelungirea Campul Linistii).

#### **Poluarea sonoră**

Poluare sonoră în incinta nu există, dar se resimte cea generată de traficul rutier.

#### **Evidențierea riscurilor naturale și antropice:**

Nu este cazul.

#### **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție:**

Nu este cazul.

#### **Evidențierea potențialului balnear și turistic:**

Nu este cazul.

## **2.9. Opțiuni ale populației**

Terenul din zona studiată este proprietate privată, însă întreaga zonă este definită prin PUZ aprobat ca și zona industrială, cu reglementări specifice.

Cerințele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoare a zonei luate în studiu au fost următoarele:

- dezvoltarea să se poată conecta cu arterele majore;
- dezvoltarea unei trame stradale cu drumuri colectoare în fosta zonă agricolă;
- asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei într-o variantă de echipare centralizată;
- asigurarea necesarului de spații verzi;

Nu există date concrete privind opțiunea/opinia populației referitoare la realizarea unei zone de locuit, locuințele preconizate fiind influențate de relația cerere-ofertă.

Conform Ordin 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 etapa de instiintare și informare a populației a fost parcursă fără constatări suplimentare.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

În urma solicitărilor beneficiarilor se propune realizarea unei zone cu servicii, comerț și depozitare.

Din analiza datelor existente, a specificațiilor din tema de proiectare, CU și consultarea cu furnizorii de utilități, rezultă că aceste elemente pot constitui o premisă reală pentru abordarea unor propuneri în întreaga zonă studiată.



ISO  
9.001



ISO  
14.001



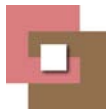
OHSAS  
18.001

[stacons\\_arad@yahoo.com](mailto:stacons_arad@yahoo.com)

[www.stacons.ro](http://www.stacons.ro)

J02/144/1997 CUI: RO 9330282

data : miercuri, 10 septembrie 2014  
pagina : 6 din 13



### 3.2. Prevederi ale PUG

In PUG zona este incadrata in intravilan, destinatie de tip industrial stabilita prin PUZ " ZONA INDUSTRIALA NORD EXTINDERE" zona Z2, aprobat prin HCLMA nr. 58/20.03.2005.

Pentru prezentul PUZ a fost elaborat conform legislatiei in vigoare un studiu de oportunitate, aprobat prin dispozitia Primarului Municipiului Arad.

### 3.3. Valorificarea cadrului natural

Se propune protejarea cadrului natural existent.

In acest sens vor fi prevazute spații verzi, zone de protectie, precum și integrarea propunerii în dezvoltarea zonei.

### 3.4. Modernizarea circulației

#### Organizarea circulației și a transportului în comun .

Relatia incintei propuse pentru amenajare cu vecinatatile va face obiectul unui studiu de solutie.

Se porneste de la rezolvarea corecta a acceselor catre cele 4 parcele rezultate, prin folosirea sensului giratoriu si a drumului colector initial prevazute in PUZ Zona Industriala aprobat. Fiecare incinta va avea astfel acces asigurat din drumul secundar colector mentionat mai sus.

Circulatia in interiorul celor patru incinte proprietate privata va fi realizata prin doua drumuri cu latime minima de 6,00m cu dublu sens amplasate la limita comuna a cate doua parcele si vor avea regim de indiviziune pentru a facilita folosinta terenurilor.

### 3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

#### Principalele functiuni propuse ale zonei :

Intervențiile urbanistice propuse au drept scop eliminarea disfuncționalităților semnalizate și au condus la următoarele principii de lucru:

- generarea unei zone de servicii, comert si depozitare;
- accesul facil, corect si cat mai direct la parcelele propuse;
- spații verzi și plantatii de aliniament cu rol de protecție;

- regim de înălțime maxim P+E;

- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru zonă;

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. este cel care reglementează posibilitățile de edificare.

Zonificarea incintei cu propuneri se face plecând de la relația cu terenurile înconjurătoare, este practic un cupaj din Zona Industriala Nord a orasului, reglementata prin PUZ aprobat .

Incinta cu propuneri are funcția de servicii, comert si depozitare .

Zona se va imparti in 4 parcele numerotate conform planselor din partea desenata .



ISO  
9.001



ISO  
14.001



OHSAS  
18.001

[stacons\\_arad@yahoo.com](mailto:stacons_arad@yahoo.com)

[www.stacons.ro](http://www.stacons.ro)

J02/144/1997 CUI: RO 9330282

data : miercuri, 10 septembrie 2014  
pagina : 7 din 13





Se asigură loturi cu gabarite relativ egale, în jurul valorii de 1.500 - 1.700 mp, cu dimensiuni relativ rectangulare sau neregulate pentru parcela apropiată de sensul giratoriu, datorită configurației tramei stradale.

Zona edificabilă a fiecărei parcele va fi definită de restricțiile zonelor de protecție și de siguranță, astfel este necesară o retragere de 50m din axul drumului național și o retragere de 3m de-a lungul canalului; asemănător, conform RLU anexat, se normează retrageri minim 1/2 din înălțime, dar minim 4m față de limitele de proprietate laterale și minim 3m pentru limita posterioară.

În oricare dintre situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește jumătate din distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Toate loturile vor respecta prevederile din HG 525/1996 privind suprafața, frontul la stradă, asigurarea accesului și a tuturor utilităților necesare funcționării, conform legislației în vigoare.

În fiecare lot se asigură accesul carosabil către platforma din incintă; accesul va fi realizat prin două drumuri în diviziune amplasate la limita comună a câte două parcele și va avea lățimea minimă de 6,00 m, prevăzute cu dublu sens de circulație.

#### Destinația terenurilor din zona:

Funcțiunea generală va fi de servicii, comerț și depozitare.

Se vor rezerva zone speciale pentru spații verzi și eventualele dotări edilitare necesare: stații de pompare, bazin de retenție ape pluviale, post trafo, SRM, etc.

Se vor respecta normele de igienă și normele PSI.

#### Indici urbanistici :

| ZONA STUDIATA                    |             |         |             |         |
|----------------------------------|-------------|---------|-------------|---------|
| ZONE FUNCTIONALE                 | EXISTENT    |         | PROPUS      |         |
|                                  | SUPRAFATA   | PROCENT | SUPRAFATA   | PROCENT |
| teren arabil                     | 28.868,00mp | 74,65%  | 17.500,25mp | 43,75%  |
| servicii, comerț și depozitare   | ---         | ---     | 6.526,75mp  | 16,30%  |
| cai de comunicație               | 8.152,25mp  | 19,85%  | 9.562,00mp  | 23,90%  |
| spații verzi                     | ---         | ---     | 4.206,25mp  | 10,55%  |
| ape                              | 2.204,75mp  | 5,50%   | 2.204,75mp  | 5,50%   |
| TOTAL                            | 40.000mp    | 100,00% | 40.000mp    | 100,00% |
| INCINTA PROPUSA                  |             |         |             |         |
| ZONE FUNCTIONALE                 | EXISTENT    |         | PROPUS      |         |
|                                  | SUPRAFATA   | PROCENT | SUPRAFATA   | PROCENT |
| teren arabil                     | 9.121,00mp  | 100,00% | ---         | ---     |
| servicii, comerț și depozitare   | ---         | ---     | 1.575,50mp  | 17,25%  |
| cai de comunicație               | ---         | ---     | 1.181,50mp  | 12,90%  |
| circulației, platforme, pietonal | ---         | ---     | 2.183,00mp  | 24,00%  |



|              |            |         |            |         |
|--------------|------------|---------|------------|---------|
| spatii verzi | ---        | ---     | 4.181,00mp | 45,85%  |
| TOTAL        | 9.121,00mp | 100,00% | 9.121,00mp | 100,00% |

Indicii de ocupare a terenului sunt determinati in mare masura de retragerile minime obligatorii, astfel incat edificabilul propus are valori maxime diferite pentru fiecare parcela, prezentate in tabelul de mai jos.

Datorita diferentelor de configuratie sau de amplasament, precum si datorita limitarilor crescute la nivelul procentului de edificabil (maxim constructibil 25%), se prefera sa nu fie definit un POT / CUT general, ci sa se pastreze indici individuali pentru fiecare parcela.

| INDICI DE OCUPARE A TERENULUI |          | PARCELA 01 | PARCELA 02 | PARCELA 03 | PARCELA 04 | GENERAL (mediu) |
|-------------------------------|----------|------------|------------|------------|------------|-----------------|
| POT                           | existent | 00,00%     | 00,00%     | 00,00%     | 00,00%     | <b>00,00%</b>   |
|                               | propus   | 15,00%     | 25,00%     | 25,00%     | 20,00%     | <b>17,25%</b>   |
| CUT                           | existent | 00,00      | 00,00      | 00,00      | 00,00      | <b>00,00</b>    |
|                               | propus   | 00,30      | 00,50      | 00,50      | 00,40      | <b>00,35</b>    |

### 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Precizăm că toate lucrările de drumuri, trotuare, utilități se vor realiza din fondurile beneficiarului, prin racord la utilitățile existente în afara zonei ce face obiectul PUZ.

Modalitatea și locul de racord al rețelelor interioare cu cele exterioare face obiectul studiului de soluție.

#### 3.6.1. Alimentarea cu apă

Se propune extinderea - conform studiului de specialitate - a rețelei stradale existente în intravilanul localității în zonă până pe amplasament, la o capacitate ce să poată servi atât zona cât și eventualii viitori consumatori (posibili pe partea de sud față de propuneri).

Calculul pentru necesarul de apă se face după SR 1343/1/95 și STAS 1478/90.

Proiectul pentru extinderea rețelelor de apă/canal se va supune avizării Consiliului Tehnico - Economic al Companiei de Apa Arad SA, la faza de SF+PT+DTAC.

Bransarea și racordarea imobilului/imobilelor la sistemele publice de alimentare cu apă și/sau canalizare se va face de către agenți economici agrementati de SC Compania de Apa Arad SA, cu respectarea procedurilor specifice de proiectare - avizare - autorizare - executie - receptie - contractare - furnizare, în baza unei Cereri de bransare/ racordare înaintată de proprietar ori imputernicitul legal și pe cheltuielile acestuia și în baza unui Aviz de Soluție Tehnică.

Condițiile generale privind asigurarea utilitatilor publice de apă și canalizare la obiective se precizează de operator în avizul de Soluție Tehnică.

#### 3.6.2. Canalizare

Se propune extinderea rețelei de canalizare menajeră orașenească până la zona propusă în vederea preluării și transmiterii apei menajere la stația de epurare orașenească, prin intermediul unei stații de pompare.

De asemenea se propune și extinderea rețelei de canalizare pluvială.

Apele pluviale de pe platforme și construcții vor fi colectate și stocate într-un bazon de retenție, urmând ca după extinderea rețelei de canalizare pluvială din zonă să fie preluate de acestea.





### **3.6.4. Alimentarea cu energie electrică**

Pentru alimentarea cu energie electrica a obiectivelor propuse se vor prevedea mai multe PT posturi transformare 20/0,4kV si se va asigura racordul distinct pentru fiecare parcela, in urma avizului furnizorului de energie electrica.

### **3.6.5. Telecomunicații**

Nu se propune prin prezentul studiu.

### **3.6.6. Alimentarea cu energie termică**

Nu se propune utilizarea energiei termice produsă centralizat, atât din lipsa sursei cât și pentru evitarea dependenței de un furnizor aflat la peste 5 km. Pentru asigurarea agentului termic in spatiile locuite vor fi propuse solutii pe baza de curent electric (panouri radiante).

### **3.6.8. Gospodărie comunală**

#### **Deșeuri menajere și urbane**

Se prevede colectarea în recipiente speciale a deșeurilor menajere respectiv ale celor din domeniul public și ulterior transportul și depozitarea în rampa municipală de gunoi.

Recipienții de 1,1 mc pentru functiuni colective, dotări și pentru spațiul public se amplasează în locuri special amenajate prevăzute cu acces carosabil facil și sursă de apă și canalizare menajeră.

De pe aceste platforme amplasate la distanțele date de HGR 101/97 și Ordinul M.S. 536/97 se colectează deșeurile cu autovehicule adecvate de trei ori pe săptămână.

De asemenea, traseele stradale și pietonale rezultate se prevăd coșuri de gunoi de 30-50 l.

#### **Deșeuri industriale**

Nu sunt activități industriale în zona cu propuneri.

In prezent extinderile de rețele se pot realiza de la interesecția DN7/str. Ovidiu cu Calea 6Vanatori, deoarece este punctul cel mai apropiat care are rețelele de interes in functiune; ca urmare a dezvoltarii urbane a zonei Campul Linistii este posibil ca in viitor sa apara solutii de extindere sau racord alternative, care in prezent nu pot fi folosite. Oportunitatea modificarii prezentei documentatii va fi stabilita in momentul realizarii infrastructurii, cu respectarea prevederilor legale si a normelor tehnice actualizate in acel moment.

## **3.7. Protecția mediului**

### **Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.)**

**Poluarea solului și apei** nu este posibilă, deoarece:

- în zonă nu se desfășoară activități ce să creeze noxe ce sunt periculoase pentru sol;
- toate sursele de apă – menajeră, pluvială, PSI – vor fi colectate în sisteme inelare, filtrate și deversate în canalizare menajera existenta a localitatii;

**Poluarea aerului, fonică sau prin emisii de gaze** este posibilă numai în zonele cu trafic auto, dar se încadrează în limitele legal admise . Pentru reducerea ei se pot prevedea perdele de protecție cu vegetație de 5-10 m lățime.

### **Prevenirea producerii riscurilor naturale**

Nu este cazul.



ISO  
9.001



ISO  
14.001



OHSAS  
18.001

[stacons\\_arad@yahoo.com](mailto:stacons_arad@yahoo.com)

[www.stacons.ro](http://www.stacons.ro)

J02/144/1997 CUI: RO 9330282

data : miercuri, 10 septembrie 2014  
pagina : 10 din 13



### **Epurarea preepurarea apelor uzate**

Apele uzate se propun a se colecta în rețeaua de canalizare menajeră ce deservește toată zona și vor fi astfel trimise prin intermediul unei stații de pompare spre stația de epurare orașului.

### **Depozitarea controlată a deșeurilor**

Depozitare deșeurilor generate pe amplasament va fi asigurată de constructor împreună cu beneficiarul numai pe platforme betonate și/sau pe suprafețe de teren protejate. Se va asigura contractul cu o firmă specializată pentru colectarea corespunzătoare a deșeurilor.

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face pe fiecare parcelă, controlat. Zona va fi dotată cu containere EU de 1,1 mc sau pubele de 120L; se prevede preselecția de la producător pe principalele tipuri de deșeuri urbane – vegetale, hârtie, sticlă, plastic.

După colectare, toate deșeurile sunt transportate și depuse la depozitul de deșeuri corespunzător.

### **Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.**

Terenurile degradate din zonă sunt minime, din zonele cu depozități neautorizate, necontrolate de gunoi și deșeuri, unde se va interveni prin îndepărtarea acestora până la cota terenului degradat, urmând apoi umpluturi pentru atingerea CTS necesar construcțiilor sau plantațiilor.

### **Organizarea sistemelor de spații verzi**

În zonă se propun zone cu o vegetație mai amplă, având rolul de perdele de protecție.

### **Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate**

Nu este cazul.

### **Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană**

Se va face în tandem cu investițiile preconizate.

Tipurile, varietatea și densitatea vegetației noi se va coordona cu tipologia funcțională a zonei și respectiv cu indicii de zonă verde specificați și detalii în regulamentul de urbanism.

### **Valorificarea potențialului turistic și balnear – după caz**

Nu este cazul.

### **Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore**

Prin lucrările propuse în prezenta documentație, se elimină disfuncționalitățile existente, privind:

- **căile de comunicație** - zona nu are în prezent o rețea stradală corespunzătoare, și în principal nu dispune de acces individuale la terenurile nou formate. Racordarea la circulația din zona este obiectul studiului de specialitate și se va realiza din fondurile beneficiarului.
- **rețele edilitare** - ce asigură pentru toată zona posibilitatea racordării la:
  - alimentare cu apă (sistem centralizat)
  - canalizare menajeră la stația de epurare (sistem centralizat)
  - canalizare pluvială (sistem centralizat)
  - electrice (sistem centralizat)

## **3.8. Obiective de utilitate publică**

Pentru toate lucrările rutiere propuse și care urmăresc realizarea unor noi trasee stradale se impune rezervarea suprafețelor de teren necesare, conform planșelor anexate prezentei documentații.



ISO  
9.001



ISO  
14.001



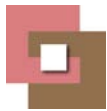
OHSAS  
18.001

[stacons\\_arad@yahoo.com](mailto:stacons_arad@yahoo.com)

[www.stacons.ro](http://www.stacons.ro)

J02/144/1997 CUI: RO 9330282

data : miercuri, 10 septembrie 2014  
pagina : 11 din 13



Eliberarea autorizațiilor de construcție se va face cu impunerea măsurilor necesare de asigurare a condițiilor juridice pentru finalizarea măsurilor de modernizare a circulației.

Costurile vor fi suportate in intregime de catre beneficiar/investitor.

### **Lista obiectivelor de utilitate publică**

Zona este traversata de centura ocolitoare a orasului Arad, obiectiv de importanta nationala; in acest sens se va respecta o retragere de minim 50,00m fata de marginea imbracamintii asfaltice a traseului drumului national. Accesul rutier la obiectivul proiectat se va putea realiza in/din intersectia giratorie DN7, km 547 +750 autorizata de DRDP Timisoara cu autorizatia nr. 5681 / 19.01.2009 pentru beneficiarul Globe Codlea Real Estate Development SRL. La faza urmatoare de proiectare se va corela cu solutia de amenajare a intersectiei giratorii pentru beneficiarul Primaria Municipiului Arad si se va obtine in acordul prealabil comun CNADNR SA Bucuresti - IGPR Bucuresti pentru amenajarea accesului rutier la obiectiv.

Zona nu are in prezent utilitatile necesare unei bune functionari; in acest sens se vor extinde retele de apa, canal si energie electrica in vederea furnizarii de utilitati conform necesitatilor functiunilor propuse. Astfel, se propune extinderea utilitatilor de apa-canal si energie electrica de la DN7/Calea 6 Vanatori pana la incinta cu propuneri, la o distanta de aprox. 0 - 1.500m. Alternativ, in viitor exista posibilitatea racordului sau extinderii retelelor de utilitati aferente strazii Campul Linistii, insa in prezent acestea nu pot fi utilizate.

Zona este traversata de canal de desecare Gai 5 (Cn 1606) adiacent in partea de Nord terenului studiat; nu se vor executa constructii (cladiri, instalatii de orice fel, imprejmui, anexe, etc. ) pe minim 3,00m fata de ampriza canalului de desecare mai sus mentionat.

Amplasamentul nu se afla in baza de date a patrimoniului arheologic reperat si nu sunt necesare lucrari de descarcare arheologica. Sarcina titularului de investitie este ca, in cazul in care in timpul lucrarilor de decapare sol sau sapaturi apar puncte cu vestigii arheologice, beneficiarul va opri lucrarile si va anunta DJC Arad si Primaria localitatii, asupra descoperirilor, in conditiile art. 4, alin. 3 din Legea nr. 462 / 2003.

### **Tipuri de proprietate teren**

Incinta este constituita din terenuri in intravilan, cu actuala folosinta agricola.

In conformitate cu Regulamentul aprobat prin Ordinul comun MAPDRP/MAI nr. 987/798/2005, scoaterea definitiva din circuitul agricol a terenurilor amenajate cu lucrari de imbunatatiri funciare se face prin Ordin al directorului executiv al Directiei pentru Agricultura si Dezvoltare Rurala.

Pentru scoaterea din circuitul agricol a unei suprafete din prezentul PUZ, beneficiarul va intocmi o noua documentatie in vederea emiterii avizului ANIF necesar scoaterii terenului din circuitul agricol; documentatia va contine expres si hotararea de aprobare a PUZ, avizata de organismele judetene abilitate.

Dupa obtinerea ordinului DADR de scoatere din circuitul agricol a suprafetei respective, se va intocmi din nou o noua documentatie, la autorizatia de construire, pentru stabilirea zonelor de protectie, a altor conditii specifice lucrarilor de imbunatatiri funciare.

În zona studiată există terenuri proprietate publică de interes național sau local (cai de circulație, canal de desecare), precum și terenuri proprietate privată de interes local.



ISO  
9.001



ISO  
14.001



OHSAS  
18.001

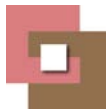
[stacons\\_arad@yahoo.com](mailto:stacons_arad@yahoo.com)

[www.stacons.ro](http://www.stacons.ro)

J02/144/1997 CUI: RO 9330282

data : miercuri, 10 septembrie 2014

pagina : 12 din 13



### **Circulația terenurilor**

Aceasta cuprinde numai domeniul privat al persoanelor fizice și juridice ce conlucrează la realizarea obiectivelor din PUZ, inasa datorita necesitatilor de asigurare al circulatiilor, al utilitatilor si alte elemente de infrastructura, proprietarii privati cedeaza terenul cu obiective de utilitate publica in domeniul public. Acestea vor fi trecute in terenul public dupa finalizarea executiei propusa prin prezentul proiect.

De asemenea, drumuri de acces in incinta - care fac legatura intre drumul colector propus (care trece in domeniul public) - se vor folosi cu regim de indiviziune de catre ambii proprietari ale fiecaror doua parcele invecinate.

## **4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE**

### **Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG**

Propunerea nu modifica functiunea industriuala initiala prevazuta prin PUG, inasa selecteaza tipologia functionala (comert, servicii si depozitare) cu respectarea prevederilor generale pentru functiunile studiate, cu respectarea conditiilor de relationare catre cadrul urban si vecinatati, inscriindu-se in linia definita prin PUG.

### **Categoriile principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare**

Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate de modernizarea circulației, extinderea infrastructurii tehnico – edilitare, realizarea de spații verzi și zone construite, precum și asigurarea funcțiilor complementare necesare unei astfel de dezvoltări.

### **Priorități de intervenție**

Amenajarea terenului in vederea definirii unor parcele edificabile atractive implica realizarea cailor de comunicatie precum si a infrastructurii edilitare, care se vor realiza din fondurile beneficiarului.

### **Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restricții**

Considerand tendințele de dezvoltare în intravilanul localității Arad, trebuie asigurată atât infrastructura necesară, cât și posibilitățile de corelare a terenurilor din zonă, în vederea generării unor soluții armonioase, cu o dotare corespunzătoare din punct de vedere al echipărilor și serviciilor necesare funcționării.

### **Lucrările de elaborat în perioada următoare :**

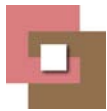
**Adâncirea propunerilor pentru unele amplasamente (prin PUD – uri) :** nu este cazul.

**Proiecte prioritare de investiții** - realizarea cailor de comunicatie, a infrastructurii edilitare precum si studiul unor mobilari de parcele atractive pentrucumparatori.

**Montaje ale etapelor viitoare** - datorita naturii juridice a terenului, investitorul este actorul principal implicat, care in derularea investitiei va apela, va corela si aplica cerintele administratiei locale, ale proiectantilor de specialitate precum si a potentialior cumparatori.

intocmit,  
arh. Ioan DARIDA  
TNA 0600 RUR C, D, E





# REGULAMENT DE URBANISM

La baza elaborării prezentului Regulamentul local de urbanism stau, în principal:

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, republicată

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor

H.G. 525/1996, republicată, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism

Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajării teritoriului.

În cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism și amenajare a teritoriului aprobate conform legii, în cazul de față PUZ “ ZONA INDUSTRIALA NORD EXTINDERE” zona Z2, aprobat prin HCLMA nr. 58/20.03.2005.

## PRINCIPII GENERALE

### **Art.1 – Rolul RLU**

Regulamentul general de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor de amenajare a teritoriului, planurilor urbanistice, precum și a regulamentelor locale de urbanism.

Regulamentul general de urbanism stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora.

Planurile de amenajare a teritoriului sau, după caz, planurile urbanistice și regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

Aria definită de prezentul Regulament de urbanism este zona cu suprafață de 9.121 mp identificat în prezent prin CF 338 706, CF 338 711 respectiv CF 388 713, situat în teritoriul intravilan al municipiului Arad, Zona Industrială Nord, strada Ovidiu, FN.

### **Art.2 – Domeniu de aplicare**

Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan.

Se exceptează de la prevederile alin. (1) construcțiile și amenajările cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.

## REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

### S1. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT



ISO  
9.001



ISO  
14.001



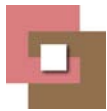
OHSAS  
18.001

[stacons\\_arad@yahoo.com](mailto:stacons_arad@yahoo.com)

[www.stacons.ro](http://www.stacons.ro)

J02/144/1997 CUI: RO 9330282

data : miercuri, 10 septembrie 2014  
pagina : 1 din 21



---

### **Art.3 - Terenuri agricole din extravilan**

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan este permisa pentru functiunile si in conditiile stabilite de lege.

Autoritatile administratiei publice locale vor urmari, la emiterea autorizatiei de construire, gruparea suprafetelor de teren afectate constructiilor, spre a evita prejudicierea activitatilor agricole.

Nu este cazul.

### **Art.4 - Terenuri agricole din intravilan**

Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice localitatilor, cu respectarea conditiilor impuse de lege si de prezentul regulamentului general de urbanism.

De asemenea, autorizarea prevazuta se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rationala a terenurilor si pentru realizarea urmatoarelor obiective:

completarea zonelor centrale, potrivit conditiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, avand prioritate institutiile publice, precum si serviciile de interes general;

valorificarea terenurilor din zonele echipate cu retele tehnico-edilitare;

amplasarea constructiilor, amenajarilor si lucrarilor tehnico-edilitare aferente acestora in ansambluri compacte.

Prin autorizatia de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

### **Art.5 - Suprafete impadurite**

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenuri cu destinatie forestiera este interzisa. In mod exceptional, cu avizul organelor administratiei publice de specialitate, se pot autoriza numai constructiile necesare intretinerii padurilor, exploatarilor silvice si culturilor forestiere. La amplasarea acestor constructii se va avea in vedere dezafectarea unei suprafete cat mai mici din cultura forestiera.

Cabanele si alte constructii si amenajari destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera padurilor, cu avizul conform al Ministerului Apelor, Padurilor si Protectiei Mediului si al Ministerului Turismului.

Delimitarea pe judete a terenurilor cu destinatie forestiera, stabilita, in conditiile legii, de catre organele de specialitate ale administratiei publice, se comunica consiliilor judetene prin ordinul ministrului apelor, padurilor si protectiei mediului.

### **Art.6 – Resursele subsolului**

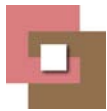
Autorizarea executarii constructiilor definitive, altele decat cele industriale, necesare exploatarii si prelucrarii resurselor in zone delimitate conform legii, care contin resurse identificate ale subsolului, este interzisa.

Autorizarea executarii constructiilor industriale necesare exploatarii si prelucrarii resurselor identificate ale subsolului se face de catre consiliile judetene sau consiliile locale, dupa caz, cu avizul organelor de stat specializate.

In cazul identificarii de zone cu resurse in intravilanul localitatii, modalitatea exploatarii acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

Zonele care contin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunica la consiliile judetene prin ordin al presedintelui Agentiei Nationale pentru Resurse Minerale, pentru fiecare judet.





## **Art.7 - Resurse de apa si platforme meteorologice**

Autorizarea executarii constructiilor de orice fel in albiile minore ale cursurilor de apa si ale cuvetelor lacurilor este interzisa, cu exceptia lucrarilor de poduri, lucrarilor necesare cailor ferate si drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apa, precum si a lucrarilor de gospodarie a apelor.

Autorizarea executarii lucrarilor prevazute la alin. (1) este permisa numai cu avizul primarului si al autoritatilor de gospodarie a apelor si cu asigurarea masurilor de aparare a constructiilor respective impotriva inundatiilor, a masurilor de prevenire a deteriorarii calitatii apelor de suprafata si subterane, de respectare a zoneleor de protectie fata de malurile cursurilor de apa si fata de lucrarile de gospodarie si de captare a apelor.

Autorizarea executarii constructiilor de orice fel in zona de protectie a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autoritatii competente pentru protectia mediului.

Zonele de protectie sanitara se delimiteaza de catre autoritatile administratiei publice judetene si a municipiului Bucuresti, pe baza avizului organelor de specialitate ale administratiei publice.

## **Art.8 - Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate**

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.

Autorizarea executarii constructiilor in parcuri nationale, rezervatii naturale, precum si in celelalte zone protejate, de interes national, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Apelor, Padurilor si Protectiei Mediului si al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.

Consiliile judetene vor identifica si vor delimita, in functie de particularitatile specifice, acele zone naturale de interes local ce necesita protectie pentru valoarea lor 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**

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 Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.

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).

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.

## **S2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURNATA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC**

### **Art.10 - Expunerea la riscuri naturale**

Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa.



ISO  
9.001



ISO  
14.001



OHSAS  
18.001

[stacons\\_arad@yahoo.com](mailto:stacons_arad@yahoo.com)

[www.stacons.ro](http://www.stacons.ro)

J02/144/1997 CUI: RO 9330282

data : miercuri, 10 septembrie 2014  
pagina : 3 din 21



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.

Nu este cazul.

### **Art.11 - Expunerea la riscuri tehnologice**

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, apa, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa.

In sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezinta pericol de incendii, explozii, radiatii, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului. 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**

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 legale.

Lista categoriilor de constructii generatoare de riscuri tehnologice se stabileste prin ordin comun al ministrului industriilor, ministrului agriculturii si alimentatiei, ministrului apelor, padurilor si protectiei mediului, ministrului sanatatii, ministrului transporturilor, ministrului apararii nationale si ministrului de interne.

### **Art.13 - Asigurarea echipării edilitare**

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.

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

Autorizarea executării constructiilor va fi permisă numai în cazul realizării racordurilor la retelele edilitare necesare bunei funtionari a obiectivului (canalizare, alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, etc.).

Terenurile propuse a intra in domeniul public se vor receptiona dupa realizarea infrastructurii propuse.

### **Art.14- Asigurarea compatibilității functiunilor**

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 spatiaza proprie.

Conditile de amplasare a constructiilor in functie de destinatia acestora in cadrul localitatii sunt prevazute in anexa nr. 1 la regulamentul general de urbanism. Functiunea propusa de servicii, comert si depozitare se subscrie functiunii Zonei Industriale Nord din care aceasta face parte.

### **Art.15 - Procentul de ocupare a terenului**

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca limita superioara stabilita conform anexei nr. 2 la regulamentul de urbanism.



ISO  
9001



ISO  
14001



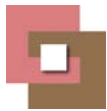
OHSAS  
18001

[stacons\\_arad@yahoo.com](mailto:stacons_arad@yahoo.com)

[www.stacons.ro](http://www.stacons.ro)

J02/144/1997 CUI: RO 9330282

data : miercuri, 10 septembrie 2014  
pagina : 4 din 21



Se propune un POT maxim de 25%, CUT maxim de 0,50 din teren, datorita interdictiilor de construire generate de zonele de protectie si de siguranta. Se mentioneaza ca fiecare parcela - datorita configuratiei terenului natural si a infrastructurii, a retragerilor minime si a altor constrangeri - va avea definit un POT si CUT propriu, pentru a avantaja si maximiza posibilitatile fiecarei parcele in parte.

### **Art.16 - Lucrări de utilitate publică**

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.

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

Zona Industriala Nord este prevazuta cu o retea stradala proprie prin PUG-ul aferent aprobat in 2005; astfel, in zona invecinata este propusa o artera principala racordata la sensul giratoriu (spre Nord) iar perpendicular pe aceasta este propus un drum colector la care beneficiarul doreste sa se racordeze.

Se doreste a se pastra traseul celor doua cai de circulatie definite prin PUZ aprobat.

Terenurile propuse a intra in domeniul public se vor receptiona dupa realizarea infrastructurii propuse.

## **III – CONDITII DE AMPLASAREA SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**

### **S1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

#### **Art.17 - Orientarea față 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 regulamentul general de urbanism.

Pentru fiecare parcelă se va asigura posibilitatea minima dublei orientări cardinale.

Se recomanda amplasarea spatiilor de depozitare, tehnice sau anexe spre Nord, in timp de spatiile de birouri, comert si locuire temporara sa beneficieze de iluminare pe mai multe laturi, evitand orientarea exclusiva catre Nord.

#### **Art.18 - Amplasarea față de drumuri publice**

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

- constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de servire, de intretinere si de exploatare.
- parcaje, garaje si staii de alimentare cu carburanti si resurse de energie (inclusiv functiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
- conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petrolilere, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii sau constructii de acest gen.

In sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se intelege ampriza, fasiile de siguranta si fasiile de protectie. Autorizarea executarii constructiilor cu functiuni de locuire este permisa, cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor delimitate conform legii.

In sensul prezentului regulament, prin functiuni de locuire se intelege: locuinte, case de vacanta si alte constructii cu caracter turistic, spatii de cazare permanenta sau temporara pentru nevoi sociale, industriale sau de aparare, cum ar fi: camine pentru organizarea de santier, camine de garnizoana.



Autorizarea executării construcțiilor este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

### **Art.19 - Amplasarea fata de cai navigabile existente si cursuri de apa potential navigabile**

In zona cailor navigabile si a cursurilor de apa potential navigabile se pot autoriza, cu avizul conform al Ministerului Transporturilor, urmatoarele lucrari:

- constructii si instalatii aferente cailor navigabile, de servire, de intretinere si de exploatare;
- semnale vizuale, auditive si faruri, precum si alte amenajari referitoare la siguranta navigatiei;
- constructii pentru obiective portuare, fronturi de acostare, platforme de depozitare, drumuri de circulatie, cladiri, constructii hidrotehnice pentru santierele navale, gari fluviale si alte lucrari similare;
- trasari sau subtraversari ale cailor navigabile si ale canalelor si cursurilor de apa potential navigabile cu conducte de presiune (apa, gaze, titei, abur) de linii electrice si de telecomunicatii, precum si traversarile cu poduri si lucrarile de amenajari hidroenergetice si de arta;
- adaposturi de iarna pentru nave, statii de alimentare cu carburanti si resurse de energie;
- instalatii de captare a apei din albia cailor navigabile si instalatii de evacuare a apelor reziduale sau de alta natura;
- aparari de maluri de orice natura, diguri longitudinale si transversale si alte lucrari similare.

In sensul prezentului regulament, prin zona fluviala se intelege fasia de teren situata in lungul tarmului apelor interioare navigabile sau potential navigabile. Zona fluviala se stabileste de catre autoritatea de stat competenta, potrivit legii. In porturi, zona cailor navigabile coincide cu incinta portuara.

Nu este cazul.

### **Art.20 - Amplasarea fata de cai ferate din administrarea Regiei Autonome "Societatea Nationala a Cailor Ferate Romane"**

In zona de protectie a infrastructurilor feroviare se pot amplasa, cu avizul Ministerului Transporturilor:

- constructii si instalatii aferente exploatarei si intretinerii liniilor de cale ferata;
- constructii si instalatii pentru exploatarea materialului rulant si a mijloacelor de restabilire a circulatiei;
- instalatii fixe pentru tractiune electrica;
- instalatii de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicatii, transmisiuni de date si constructiile aferente acestora.

Constructiile care se amplaseaza in zona de protectie a infrastructurii feroviare situata in intravilan se autorizeaza cu avizul Regiei Autonome "Societatea Nationala a Cailor Ferate Romane" si al Ministerului Transporturilor.

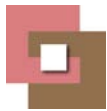
In sensul prezentului regulament, prin zona de protectie a infrastructurii feroviare se intelege fasia de teren, indiferent de proprietar, cu latimea de 100 m masurata de la limita zonei cadastrale C.F.R., de o parte si de alta a cailor ferate.

Lucrarile de investitii ale agentilor economici si ale institutiilor publice, care afecteaza zona de protectie a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Regiei Autonome "Societatea Nationala a Cailor Ferate Romane" si al Ministerului Transporturilor, si anume:

- cai ferate industriale;
- lucrari hidrotehnice;
- traversarea cailor ferate de catre drumuri prin pasaje denivelate;
- subtraversarea liniilor de cale ferata de retele de telecomunicatii, energie electrica, conducte sub presiune de apa, gaze, produse petroliere, termotehnologice si canale libere.

In zona de protectie a infrastructurii transporturilor feroviare se interzic:





- amplasarea oricaror constructii, depozite de materiale sau infiintarea de plantatii care impiedica vizibilitatea liniei si a semnalelor feroviare;
- efectuarea oricaror lucrari care, prin natura lor, ar provoca alunecari de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin taierea copacilor, extragerea de materiale de constructii sau care modifica echilibrul panzei freatice subterane;
- depozitarea, manipularea sau prelucrarea substantelor inflamaabile, explozibile, carburantilor, gazelor lichefiate sau oricaror materiale care, prin natura lor, ar putea provoca incendii sau explozii.

Cedarea, transferul, ocuparea temporara sau definitiva a terenului din patrimoniul Regiei Autonome "Societatea Nationala a Cailor Ferate Romane", pentru lucrarile de interes public, atat in intravilan cat si in extravilan, se fac numai cu avizul Regiei Autonome "Societatea Nationala a Cailor Ferate Romane" si al Ministerului Transporturilor. Nu este cazul.

### **Art . 22 - Amplasarea fata de aeroporturi**

Autorizarea executarii constructiilor in vecinatatea terenurilor aferente aeroporturilor si a culoarelor de siguranta stabilite conform legii se face cu avizul conform al Ministerului Transporturilor.

Nu este cazul.

### **Art . 22 - Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat**

Autorizarea executarii constructiilor in extravilan se face numai la distanta de 500 m fata de fasia de protectie a frontierei de stat, catre interior.

Se excepteaza de la prevederile alin. (1) punctele de control pentru trecerea frontierei, cu constructiile-anexa, terminalele vamale si alte constructii si instalatii care se pot amplasa cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice si cu respectarea prevederilor legale privind frontiera de stat a Romaniei.

Nu este cazul.

### **Art.23 - Amplasarea față de aliniament**

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

- in cazul zonelor construite compact, constructiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul cladirilor existente;
- retragerea constructiilor fata de aliniament este permisa numai daca se respecta coerenta si caracterul fronturilor stradale.

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.

Fac exceptie de la prevederi constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

Clădirile vor fi amplasate retras față de aliniamentul stradal, datorita necesitatii de respectare a zonei de protectie a drumului national, la o distanta de minim 50m din axul drumului; pentru realizarea unei imagini de ansamblu coerente, se prevede alinierea constructiilor intre ele la limita minima de 50, pe o linie paralela cu axul E-V, ax care se considera reper in dezvoltarea urbanistica ulterioara a zonei.

### **Art.24 - Amplasarea în interiorul parcelei**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

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



Distanța minimă de la construcție până la limitele separatoare laterala este egală cu jumătate din înălțimea construcției adiacentă limitei, dar nu mai mica de 4m – pentru a asigura accesul pentru interventii in caz de forta majora la 3 laturi ale cladiriilor propuse.

Distanța minimă de la construcție până la limita separatoare posterioară este egală cu jumătate din înălțimea construcției adiacentă limitei, dar nu mai mica de 3m – pentru a asigura spatiul de protectie pentru Canalul 1606.

## S2 – REGULI CU PRIVIRE ALA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

### **Art.25 - Accese carosabile**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

Numarul si configuratia acceselor prevazute se determina conform anexei nr. 4 la prezentul regulament.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru spatiile comerciale/depozitare/servicii se vor asigura accese carosabile speciale pentru consumatori, personal si aprovizionare. De asemenea, vor fi prevazute alei carosabile si parcaje in interiorul amplasmentului, conform prevederilor prezentului regulament, precum si, dupa caz, platforme depozitare si accese masini sau utilaje speciale separate de aleile destinate consumatorilor.

Accesul in incinta din drumul colector propus se va asigura prin doua drumuri in indiviziune situate la limita de proprietate a cate doua parcele invecinate si va avea latime minima de 6,00m (latime simetrica de cate 3,00m stanga/dreapta limitei de proprietate) si va permite circulatia in ambele sensuri. Se interzice delimitarea sau amplasarea de obiecte in zona de circulatie dubla astfel creata.

Fiecare parcela va avea asigurat acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, la minim 2 fatade.

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Accesese si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.

Autorizarea executiei constructiilor se va face doar în cazul asigurării posibilităților de acces la drum public, sau privat, avand caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, aparare contra incendiilor si protectiei civile.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Terenurile propuse a intra in domeniul public se vor receptiona dupa realizarea infrastructurii propuse.

### **Art.26 - Accese pietonale**

Autorizatia executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.



ISO  
9.001



ISO  
14.001



OHSAS  
18.001

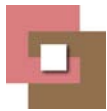
[stacons\\_arad@yahoo.com](mailto:stacons_arad@yahoo.com)

[www.stacons.ro](http://www.stacons.ro)

J02/144/1997 CUI: RO 9330282

data : miercuri, 10 septembrie 2014  
pagina : 8 din 21





În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată gravate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Se vor respecta, în toate situațiile, prevederile N051/2001, privind accesul persoanelor cu handicap.

### 03. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

#### **Art.27 - Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

- realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
- beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

Terenurile propuse a intra în domeniul public se vor recepționa după realizarea infrastructurii propuse.

Prevederile alin. (2) și (3) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă și de canalizare.

#### **Art.28 - Realizarea de rețele edilitare**

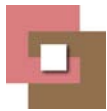
Extinderile de rețele sau marirea de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

Montarea rețelelor edilitare prevăzute se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.



Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/ extindere/ modernizare/ reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/ multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.

Rețelele propuse a intra in domeniul public se vor receptiona dupa realizarea de catre beneficiarul lucrarii.

## **Art.29 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

Rețelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte unitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei, orasului sau judetului, daca legea nu dispune altfel. Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel.

Lucrarile prevazute la alin. (1) si (2) indiferent de modul de finantare, intra in proprietatea publica.

Prezentele lucrari propuse a intra in domeniul public se vor receptiona dupa realizarea infrastructurii propuse.

### **Alimentarea cu apă**

Extinderea rețelei stradale existente în intravilanul localității în zonă până pe amplasament, la o capacitate ce să poată servi atât zona cât și eventualii viitori consumatori (posibili pe partea de sud față de propuneri).

Rezolvarea este aparent mai scumpă dar are avantaje:

- sursa de apă este permanentă,
- la calitatea cerută de norme,
- rețeaua de apă nu necesită costuri de întreținere în exploatare.

Calculul pentru necesarul de apă după SR 1343/1/95 și STAS 1478/90 cuprinde elemente pentru :

- nevoi gospodărești,
- nevoi publice,
- spălare, întreținere spații verzi,
- întreținere restituție apă,
- rezervă incendiu.

Necesarul de apă pentru stingerea focului din exterior va fi asigurat prin utilaje publice de stins incendiul, propunându-se instalarea de hidranți stradali supraterani pe barele de rețea. La utilajele publice de stins incendiile, se va putea asigura debitul de incendiu de normat de minim 5,0 l/s la hidranți supraterani și 0,7 bar presiune de funcționare.

### **Canalizare menajeră propusă**

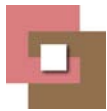
Extinderea rețelei de canalizare menajeră orășenească până la zona studiată în vederea preluării și transmiterii apei menajere la stația de epurare orășenească.

### **Canalizare pluvială propusă**

Descărcarea gravitațională se va face prin rigole și canale deschise a apei din precipitații, pana la sistemul de canalizare pluviala a zonei, iar ulterior racordarea acestuia la sistemul centralizat de canalizare pluviala a orasului Arad. Ea va fi dimensionata conform normelor si normativelor in vigoare, permitand in acelasi timp racordarea activitatilor ce se vor desfasura in zona studiată.

În plus, conform propunerilor de mobilare a loturilor, drumuri, platforme, etc., cca 75-50% din suprafața totală a incintei cu propuneri rămâne zonă verde ce absoarbe în mare masura precipitațiile. Ca funcționare se preconizează





colectarea precipitațiilor de pe clădiri prin jgheaburi, burlane, rigole spre drum ce este flancat de rigole ce conduc apa la canalizarea pluvială a orașului.

### **Alimentarea cu energie electrică**

În funcție de necesitate se vor prevedea mai multe PT 20/0,4 kV și se va asigura racordul distinct pentru fiecare parcela + iluminat stradal corespunzător normelor pt. 0,4kV.

### **Alimentarea cu energie termică**

Se propune asigurarea agentului termic individual, prin consumatori de curent electric de tip panouri radiante, astfel încât zona nu va fi racordată la rețeaua de termoficare sau magistrala de gaz a localității.

## **S4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII**

### **Art.30 - Parcelarea**

Se vor asigura prin parcelare condițiile necesare obținerii unor loturi construibile și atractive pentru potențialii investitori , cu suprafețe medii în jurul ariei de 1,500 - 1700mp.

### **Art.31 - Înălțimea construcțiilor**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii. Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

Numărul maxim de nivele admis este de P+E, cu înălțime maximă la nivelul streșinii (atic) de 10,00m iar la coama de maxim 15,00m; înălțimea maximă se va corela cu retragerile perimetrice ale clădirii propuse.

### **Art.32 - Aspectul exterior al construcțiilor**

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

Autorizarea executării construcțiilor, care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. Fatadele laterale și posterioare se vor trata în mod obligatoriu la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

## **S5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI**

### **Art.33 - Parcaje**

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.



ISO  
9.001



ISO  
14.001



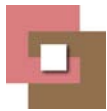
OHSAS  
18.001

[stacons\\_arad@yahoo.com](mailto:stacons_arad@yahoo.com)

[www.stacons.ro](http://www.stacons.ro)

J02/144/1997 CUI: RO 9330282

data : miercuri, 10 septembrie 2014  
pagina : 11 din 21



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. Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatie si de capacitatea constructiei, conform anexei nr. 5 la prezentul regulament.

Corespunzator cu tipologia functionala, se vor asigura cate un parcaj la 150mp pentru functiunile de depozitare, iar pentru comert si servicii cate un parcaj la 200mp, in cazul in care aria construita exploatata nu depaseste 400mp, sau un parcaj la 100mp daca aria de mai sus se incadreaza intre 400-600mp.

Stationarea vehiculelor corespunzatoare utilizării constructiilor trebuie să fie asigurată în afara interiorul incintei individuale.

### **Art.34 - Spatii verzi si plantate**

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

Spatiile verzi vor insuma minim 20% din suprafata unei parcele.

Se recomanda plantarea unor perdele de vegetatie la fronturile stradalale pentru minimizarea efectelor de poluare fonica si filtrarea naturala a aerului.

Plantarea de arbori inalti este permisa doar distante mai mari de 2m fata de limitele de proprietate si in zone care nu se supun unor reglementari de protectie ale LEA.

### **Art.35 - Împrejmuiri**

In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri: imprejmuiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;

împrejmuiri transparente, decotative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

Înăltimea admisă a împrejmuirilor la drumurile publice va fi de maximum 1,80 m de la nivelul (terenului)trotuarului, iar stâlpii împrejmuirii nu vor depăși 2,00 m.

Se recomandă împrejmuiri transparente de tip plasa metalica bordurata cu eventuale dublari cu vegetatie pentru protejarea fonica, vizuala si filtrarea naturala a aerului.

Se interzice delimitarea fizica a parcelei in zona drumului in cota indiviza pentru accese comune in incinta.

## **III. ZONIFICARE FUNCTIONALA**

### **UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE**

În cadrul zonei studiate în Planul urbanistic zonal se identifica următoarele tipuri de unități functionale:

#### **A. S.C.D. Zona servicii, comert si depozitare – 4 loturi.**

Activitati de tip permanent în sistem individual, cu regim de înăltime maxim P+E.



ISO  
9.001



ISO  
14.001



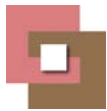
OHSAS  
18.001

[stacons\\_arad@yahoo.com](mailto:stacons_arad@yahoo.com)

[www.stacons.ro](http://www.stacons.ro)

J02/144/1997 CUI: RO 9330282

data : miercuri, 10 septembrie 2014  
pagina : 12 din 21



### **B. C. Căi de comunicație**

Tramă stradală formată din străzi majore, străzi principale, străzi secundare, cu zonele aferente: trotuare, zone verzi și plantații de aliniament, parcuri.

### **C. S.P. Spații plantate, agrement, sport**

Spații plantate, agrement, sport: zone de recreare și agrement, piscine, parcuri, spații verzi amenajate pentru petrecerea timpului liber etc., zone verzi, perdele de protecție, plantații de aliniament

### **D. T.E. Echipare edilitare**

|                  |                 |     |
|------------------|-----------------|-----|
| Tipuri de rețele | – apă           | TEa |
|                  | – canal menajer | TEm |
|                  | – canal pluvial | TEp |
|                  | – electric      | TEe |

## **IV. PREVEDERI LA NIVEULUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE**

### **A - S.C.D. Zona servicii, comert si depozitare – 4 loturi.**

#### **1. GENERALITĂȚI:**

Pentru a identifica cu ușurință prescripțiile și recomandările regulamentului local de urbanism (R.L.U.) aferente P.U.Z se propune clasificarea teritoriului aferent U.T.R. într-o singură subzonă identică cu zona inițială, având 9.121mp. Pentru această zonă urbană s-au întocmit fișe cu prescripții și recomandări cu privire la regimul de amenajare instituit în zonă., după cum urmează. Aceste prescripții completează, detaliază și localizează prevederile generale pentru zonele și subzonele cu caracteristici similare sunt formulate și aplicate prescripții identice.

Funcțiunea principală în zona este cea de servicii și comerț, funcțiune căruia i s-au asociat altele impuse de specificul industrial al zonei (despozițare și logistică).

Toate loturile respectă prevederile din HG 525/1996 privind suprafața, frontul la stradă, asigurarea accesului și a tuturor utilităților necesare funcționării, conform P118, etc.

Clădirile se prevăd a fi de tip izolat, cu aliniament coerent.

Întreaga zonă se recomandă a fi protejată perimetral de împrejurimi transparente din plasa metalică bordurată, cu plantații de aliniament sau perdele de vegetație.

#### **Date de recunoaștere**

Suprafață teren 9.121mp  
Funcțiunea dominantă: servicii, comerț și depozitare.

Delimitare :

- la Nord canal 1606
- la Sud centura ocolitoare (DN7, str. Ovidiu)
- la Est teren viran cu folosință industrială
- la Vest sens giratoriu cu intersecție drum colector + teren viran cu folosință industrială.



### Tipul de proprietate asupra terenurilor

Domeniu privat, terenul pentru funcțiunea dominantă.

Domeniu public – terenul aferent cailor de circulatii si spații verzi exterioare parcelelor.

### Bilanț teritorial – Zonificarea funcțională

| ZONA STUDIATA                  |                 |                |                 |                |
|--------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|----------------|
| ZONE FUNCTIONALE               | EXISTENT        |                | PROPUȘ          |                |
|                                | SUPRAFATA       | PROCENT        | SUPRAFATA       | PROCENT        |
| teren arabil                   | 28.868,00mp     | 74,65%         | 17.500,25mp     | 43,75%         |
| servicii, comert si depozitare | ---             | ---            | 6.526,75mp      | 16,30%         |
| cai de comunicatie             | 8.152,25mp      | 19,85%         | 9.562,00mp      | 23,90%         |
| spatii verzi                   | ---             | ---            | 4.206,25mp      | 10,55%         |
| ape                            | 2.204,75mp      | 5,50%          | 2.204,75mp      | 5,50%          |
| <b>TOTAL</b>                   | <b>40.000mp</b> | <b>100,00%</b> | <b>40.000mp</b> | <b>100,00%</b> |

| INCINTA PROPUSA                 |                   |                |                   |                |
|---------------------------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|
| ZONE FUNCTIONALE                | EXISTENT          |                | PROPUȘ            |                |
|                                 | SUPRAFATA         | PROCENT        | SUPRAFATA         | PROCENT        |
| teren arabil                    | 9.121,00mp        | 100,00%        | ---               | ---            |
| servicii, comert si depozitare  | ---               | ---            | 1.575,50mp        | 17,25%         |
| cai de comunicatie              | ---               | ---            | 1.181,50mp        | 12,90%         |
| circulatii, platforme, pietonal | ---               | ---            | 2.183,00mp        | 24,00%         |
| spatii verzi                    | ---               | ---            | 4.181,00mp        | 45,85%         |
| <b>TOTAL</b>                    | <b>9.121,00mp</b> | <b>100,00%</b> | <b>9.121,00mp</b> | <b>100,00%</b> |

| INDICI DE OCUPARE A TERENULUI |          | PARCELA 01 | PARCELA 02 | PARCELA 03 | PARCELA 04 | GENERAL (mediu) |
|-------------------------------|----------|------------|------------|------------|------------|-----------------|
| POT                           | existent | 00,00%     | 00,00%     | 00,00%     | 00,00%     | <b>00,00%</b>   |
|                               | propus   | 15,00%     | 25,00%     | 25,00%     | 20,00%     | <b>17,25%</b>   |
| CUT                           | existent | 00,00      | 00,00      | 00,00      | 00,00      | <b>00,00</b>    |
|                               | propus   | 00,30      | 00,50      | 00,50      | 00,40      | <b>00,35</b>    |

## 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR DIN CADRUL UNITĂȚILOR:

### Utilizări principale permise :

Incinte si cladiri pentru servicii, comert si depozitare, cu regim de înălțime maxim P+E.

### Utilizari complementare permise :



ISO  
9.001



ISO  
14.001



OHSAS  
18.001

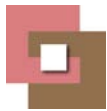
[stacons\\_arad@yahoo.com](mailto:stacons_arad@yahoo.com)

[www.stacons.ro](http://www.stacons.ro)

J02/144/1997 CUI: RO 9330282

data : miercuri, 10 septembrie 2014

pagina : 14 din 21



- retea stradală nouă, modernizare drumuri existente de exploatare, parcaje,
- spatii plantate
- platforme de gospodărie comunală,
- echipare edilitară

**Utilizari interzise :**

- dotari industriale
- locuire permanenta
- creșă, grădiniță (cu mai mult de 15 copii);
- școala;
- săli aglomerate (mai mari de 25 locuri);
- piața agroalimentară;
- depozite en gros;
- unități de producție industrială;
- unități de producție agrozootehnică;
- crematorii;
- cabinete medicale care au și săli de tratament și operații (nepermițându-se amplasarea de crematorii) fac excepție de la aceasta doar cabinetele medicale individuale, stomatologice și de tehnică dentară;

**Utilizari complementare interzise :**

- adăpostirea animalelor mari (cai, vaci, oi, porci, capre);

**Utilizări permise cu conditii :**

nu este cazul.

**Interdictii temporare de construire:**

nu este cazul.

**Interdictii definitive (permanente) de construire:**

- Interdictia de construire in aria zonei de protectie 12+12m pentru LEA 20 kV, de o parte si alta a liniei.
- interdictia de construire in aria zonei de protectie a DN7, 50m din axul drumului de o parte si de alta a sa.
- interdictia de construire in aria zonei de protectie a canalului din zona nordica, de 3m de la albie pe fiecare latura a acestuia.

### **3. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

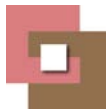
#### **Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului si protejarea patrimoniului natural si construit:**

##### **Terenuri agricole din extravilan**

Nu este cazul.

##### **Terenuri agricole din intravilan**

Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisa toate tipurile de constructii si amenajari specifice localitatilor, cu respectarea conditiilor impuse de lege si de prezentul regulament.



## **Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apărarea interesului public:**

### **Expunerea la riscuri naturale**

Nu este cazul.

### **Expunerea la riscuri tehnologice**

Nu este cazul.

### **Asigurarea echipării edilitare**

Funcțiunea este permisă cu condiția stabilirii obligației de a se efectua, parțial sau total, lucrări de echipare edilitară, (bransament de apă, racord la canalizare, racord la rețeaua electrică).

### **Asigurarea compatibilității funcțiilor**

Funcțiunile propuse sunt în acord cu funcțiunea globală de zonă industrială a amplasamentului.

### **Procentul de ocupare a terenului**

POT maxim 25%.

CUT maxim 0,50.

Fiecare parcelă va avea definiți proprii indici de ocupare a terenului, datorită impunerilor și reglementărilor de retragere obligatorie sau a configurației geometrice a terenului.

| <b>INDICI DE OCUPARE A TERENULUI</b> |          | <b>PARCELA 01</b> | <b>PARCELA 02</b> | <b>PARCELA 03</b> | <b>PARCELA 04</b> | <b>GENERAL (mediu)</b> |
|--------------------------------------|----------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------------|
| POT                                  | existent | 00,00%            | 00,00%            | 00,00%            | 00,00%            | <b>00,00%</b>          |
|                                      | propus   | 15,00%            | 25,00%            | 25,00%            | 20,00%            | <b>17,25%</b>          |
| CUT                                  | existent | 00,00             | 00,00             | 00,00             | 00,00             | <b>00,00</b>           |
|                                      | propus   | 00,30             | 00,50             | 00,50             | 00,40             | <b>00,35</b>           |

### **Lucrări de utilitate publică**

Construirea este permisă pe terenuri care nu sunt rezervate pentru amplasarea unor lucrări de utilitate publică (căi de comunicație, sisteme de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaz, telecomunicații, etc.)

## **Reguli de amplasare și retragerile minime obligatorii:**

### **Orientarea față de punctele cardinale**

Se recomandă respectarea orientării corecte față de punctele cardinale (însorire, iluminat natural, confort psihologic).

### **Amplasarea față de drumuri publice**

Se va respecta zona de protecție a DN7 de 50m din axul drumului, cu interdicție de construire.

### **Amplasarea față de aliniament**

Clădirile vor fi retrase față de frontul stradal cu minim 50m, datorită zonei de protecție a drumului național.

Astfel, în punctul de minim se va crea un aliniament paralel cu axul E-V care va defini un front stradal unitar pentru parcelele studiate în prezentul Regulament.

### **Amplasarea în interiorul parcelei**

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei se va face cu asigurarea pe ambele laturi laterale a unui acces cu lățime liberă minimă de 4m pentru situații de urgență, precum și a unui minim de 3m față de limita posterioară pentru asigurarea zonei de protecție a canalului.



Distanța minimă de la construcție până la limita separatoare posterioară este egală cu jumătate din înălțimea construcției adiacentă limitei, dar nu mai puțin de 4m.

## **Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:**

### **Accese carosabile**

Accesul general in incinta se va de din DN7, prin drumul colector care face legatura cu fiecare incinta, urmand a se folosi iesirea care face legatura cu sensul giratoriu.

Asigurarea acceselor carosabile pentru fiecare lot edificabil la rețeaua de circulație și transport este obligatorie.

Accesul in incinta din drumul colector propus se va asigura prin doua drumuri in indiviziune situate la limita de proprietate a cate doua parcele invecinate și va avea latime minima de 6,00m (latime simetrica de cate 3,00m stanga/dreapta limitei de proprietate) și va permite circulația in ambele sensuri. Se interzice delimitarea sau amplasarea de obiecte in zona de circulație dubla astfel creata.

Autorizarea executiei constructiilor se va face doar în cazul asigurării posibilităților de acces la drum public, sau privat, avand caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, aparare contra incendiilor și protecției civile.

### **Accese pietonale**

Pentru fiecare parcelă vor fi asigurate accese pietonale.

## **Reguli cu privire la echiparea edilitară:**

### **Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară**

Se vor realiza bransamente la rețelele edilitare existente.

### **Realizarea de rețele edilitare**

Se vor realiza extinderi ale rețelelor edilitare existente.

### **Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

Rețelele edilitare vor fi executate de catre investitor dupa care cele care sunt executate in spatiu public vor trece in proprietatea publica.

## **Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor:**

### **Parcelarea**

Se propun 4 parcele de forma rectangulara și cu suprafete între 1500 și 1700mp.

Astfel, vor rezulta 4 parcele cu dimensiuni și edificabil propus conform tabelului de mai jos :

|                      | PARCELA 01 | PARCELA 02 | PARCELA 03 | PARCELA 04 |
|----------------------|------------|------------|------------|------------|
| suprafata parcela    | 1.497,25mp | 1.692,25mp | 1.665,00mp | 1.686,75mp |
| suprafata edificabil | 275 mp     | 455mp      | 445mp      | 395mp      |

### **Înălțimea construcțiilor**

Numărul maxim de nivele admis pentru parcelele cu destinație comerț, servicii și depozitare: maxim P+M, P+E.





Se recomanda amplasarea functiunilor de tip comert si servicii catre frontul stradal, pe o fasie pentru care este permisa inaltimea maxima de P,P+M,P+E, in timp ce spre latura posterioara se recomanda a fi amplasate functiunile de depozitare cu un singur nivel.

Înălțimea maximă admisă la cornișă se normeaza la 10,00m, iar la coamă până la maxim 15,00m.

### **Aspectul exterior al constructiilor**

Clădirile de locuit vor fi proiectate cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală, respectand caracterul zonei.

## **Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si împrejurii:**

### **Parcaje**

Se vor asigura minim 5 locuri de parcare pentru autovehicule pe fiecare parcelă, sau dupa caz, se vor asigura parcaje si/ sau platforme specifice pentru utilaje sau vehicule cu gabarit crescut.

### **Spatii verzi si plantate**

Spatiile verzi se vor amenaja cu gazon si vegetatie joasa.

De asemenea se propun plantatii de aliniament pentru protectie.

### **Împrejurii**

Se recomanda imprejmuire cu plasa metalica bordurata cu prevedere de porti de acces de minim 4,00m.

Este obligatorie asigurarea accesului auto și parcare la fiecare lot edificabil.

## **B - CAI DE COMUNICATIE:**

### **1. GENERALITĂȚI:**

Caile de comunicatie propuse se constituie din accesul de dreapta din giratoriu propus la intersectia DN7/prelungirea strazii Campul Linistii, din drumul colector care permite accesul la parcele precum si din racordula acestuia la sensul giratoriu prevazut prin PUZ Zona Industriala Nord.

Accesul in incinta din drumul colector propus se va asigura prin doua drumuri in indiviziune situate la limita de proprietate a cate doua parcele invecinate si va avea latime minima de 6,00m (latime simetrica de cate 3,00m stanga/dreapta limitei de proprietate) si va permite circulatia in ambele sensuri.

Se interzice delimitarea sau amplasarea de obiecte in zona de circulatie dubla astfel creata.

### **2. UTILIZAREA FUNCIONALĂ A TERENURILOR :**

Utilizări permise

- retea stradală nouă,
- parcaje,
- trotuare,
- spatii plantate,
- plantatii aliniament,
- echipare edilitară.

Utilizări permise cu conditii

Nu este cazul.

Interdictii temporare de construire:



ISO  
9.001



ISO  
14.001



OHSAS  
18.001

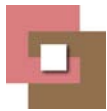
[stacons\\_arad@yahoo.com](mailto:stacons_arad@yahoo.com)

[www.stacons.ro](http://www.stacons.ro)

J02/144/1997 CUI: RO 9330282

data : miercuri, 10 septembrie 2014  
pagina : 18 din 21





Nu este cazul.

#### Interdictii definitive

- Interdictia de construire in aria zonei de protectie 12+12m pentru LEA 20 kV, de o parte si alta a liniei.
- interdictia de construire in aria zonei de protectie a canalului din zona nordica, de 3,00m de la albie pe fiecare latara a acestuia, cu exceptia podurilor de travesare.

## REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

### **Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului si protejarea patrimoniului natural si construit:**

#### **Terenuri agricole din extravilan**

Nu este cazul.

#### **Terenuri agricole din intravilan**

Căile de comunicatie se pot amplasa pe terenuri agricole din intravilan.

### **Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apărarea interesului public:**

#### **Expunerea la riscuri naturale**

Căile de comunicatie se vor amplasa pe terenuri unde au fost luate măsuri de prevenire a riscurilor naturale (efectele excesului de umiditate, drenarea apelor).

#### **Expunerea la riscuri tehnologice**

Căile de comunicatie se pot amplasa in zone neexpose la riscuri tehnologice.

#### **Asigurarea echipării edilitare**

Căile de comunicatie se vor amplasa cu conditia stabilirii obligatiei de a se rezerva un culoar aferent pentru amplasarea tuturor retelelor de echipare edilitară necesare care vor deservi toate obiectivele din zonă.

#### **Asigurarea compatibilității functiunilor**

Căile de comunicatie se prevad cu conditia asigurării compatibilității functionale.

#### **Procentul de ocupare a terenului :**

Nu este cazul.

#### **Lucrări de utilitate publică**

Căile de comunicatie se vor amplasa pe terenuri care nu sunt ocupate cu canale de desecare si pe alte destinatii de acest tip.

### **Reguli de amplasare si retragerile minime obligatorii:**

#### **Orientarea față de punctele cardinale :**

Nu este cazul.

#### **Amplasarea față de drumuri publice :**

Nu este cazul.

#### **Amplasarea față de căi ferate din administratia SNCFR :**

Nu este cazul.



ISO  
9.001



ISO  
14.001



OHSAS  
18.001

[stacons\\_arad@yahoo.com](mailto:stacons_arad@yahoo.com)

[www.stacons.ro](http://www.stacons.ro)

J02/144/1997 CUI: RO 9330282



---

### **Amplasarea față de aeroporturi :**

Nu e cazul.

### **Amplasarea față de aliniament**

Se vor respecta profilurile transversale din PUZ.

### **Amplasarea în interiorul parcelei**

Căile de comunicare se vor amplasa conform PUZ, astfel încât să se asigure accesul mijloacelor de intervenție în interiorul parcelei.

---

### **Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:**

#### **Accese carosabile**

Căile de comunicare se vor amplasa astfel încât să asigure accese carosabile la drumurile publice, directe sau cu servitute de trecere, pentru toate obiectivele.

#### **Accese pietonale**

Căile de comunicare se vor amplasa astfel încât să se asigure accese pietonale pentru toate obiectivele.

Nu se propun piste separate pentru pietoni si cicliști, traficul spre loturi - estimat a fi destul de redus - se poate derula fără probleme pe căile rutiere propuse.

---

### **Reguli cu privire la echiparea edilitară:**

#### **Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară**

Se va asigura evacuarea centralizată a apelor pluviale de pe căile de comunicare.

#### **Realizarea de rețele edilitare**

Căile de comunicare se vor amplasa cu conditia asigurării posibilității conectării la rețelele edilitare, o dată cu realizarea acestora.

#### **Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

Rețelele de apă, canalizare, drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica. Acestea intra in regimul de proprietate publica dupa executia acestora de catre investitorul privat.

---

### **Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor:**

#### **Parcelarea :**

Nu este cazul.

#### **Înălțimea constructiilor :**

Nu este cazul.

#### **Aspectul exterior al constructiilor :**

Căile de comunicare vor fi proiectate la parametrii conformi cu caracterul urban al zonei.

---

### **Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si împrejuriri:**

#### **Parcaje**

Nu se vor prevedea in zona care face legatura dintre drumul colector si parcelele private, inasa pentru drumul colector si celelalte cai de circulatie se vor respecta prevederile PUZ Zona Industriala Nord.



---

### **Spatii verzi si plantate**

Căile de comunicare vor beneficia de necesarul de spatii verzi si plantate, în functie de destinatie si capacitate, precum si de plantatii de aliniament.

### **Împrejmuiri**

Nu este cazul.

---

## **V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

În cadrul Planului Urbanistic Zonal unitățile teritoriale de referință s-au delimitat după criteriile de omogenitate morfologică si funcțională, ținând cont de limite cadastrale si pricipalele căi de comunicare. Astfel s-a identificat o singura UTR, care coincide cu zona Zonă servicii, comert si depozitare.

Întocmit,

arh. Ioan DARIDA

TNA 0600 RUR C, D, E



ISO  
9.001



ISO  
14.001



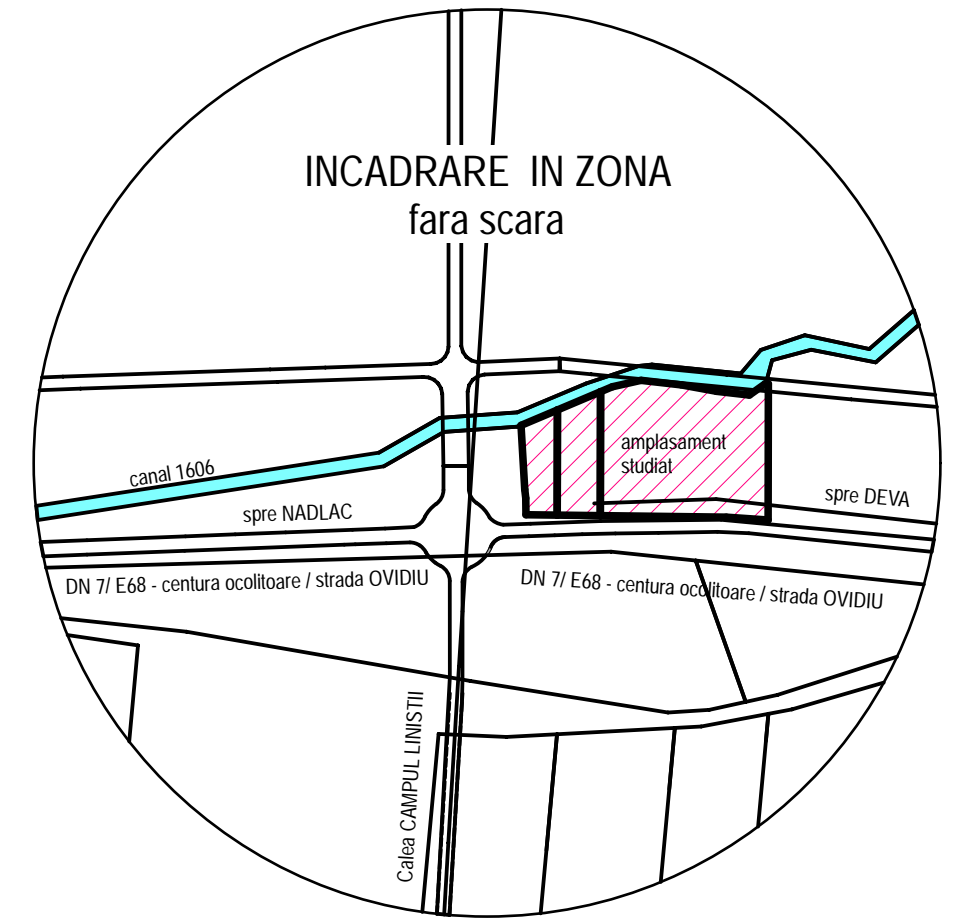
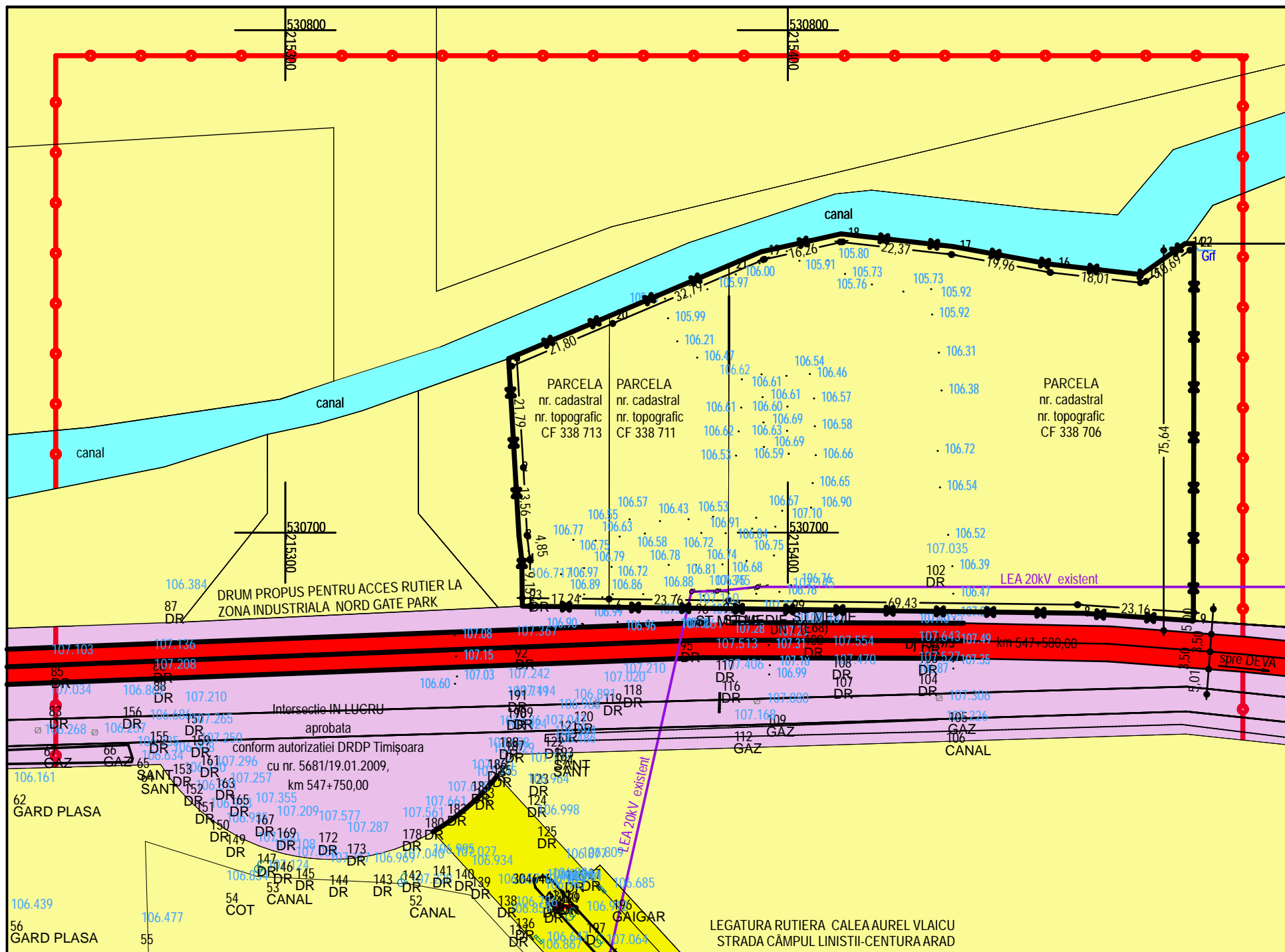
OHSAS  
18.001

[stacons\\_arad@yahoo.com](mailto:stacons_arad@yahoo.com)

[www.stacons.ro](http://www.stacons.ro)

J02/144/1997 CUI: RO 9330282

data : miercuri, 10 septembrie 2014  
pagina : 21 din 21

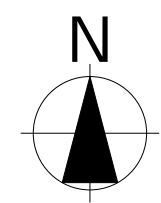


**LEGENDA**

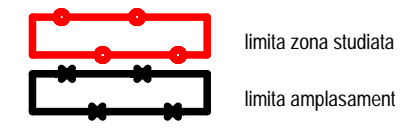
- drum national
- drum de interes local
- spatii verzi
- canal
- teren arabil in intravilan

|                                                 |
|-------------------------------------------------|
| <b>PROBLEME MEDIU</b>                           |
| <b>PROTEJARE ZONE</b>                           |
| <b>CIRCULATII</b>                               |
| <b>FOND CONSTRUIT SI UTILIZAREA TERENURILOR</b> |

| DISFUNCTIONALITATI                                                        | PRIORITATI                                                                        |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| 01. poluarea fonica                                                       | 01. vegetatie de protectie si conditii de izolare fonica a cladirilor propuse     |
| 02. poluarea cu noxe a aerului                                            |                                                                                   |
| DISFUNCTIONALITATI                                                        | PRIORITATI                                                                        |
| 01. traseu existent LEA 24kV                                              | 01. zona protectie LEA 24kV                                                       |
| 02. vecinatate cu canal                                                   | 02. zona protectie sanitara canal                                                 |
| 03. vecinatate cu DN7                                                     | 01. zona protectie DN7                                                            |
| DISFUNCTIONALITATI                                                        | PRIORITATI                                                                        |
| 01. lipsa accesului direct                                                | 01. propunere acces direct                                                        |
| 02. lipsa racord sens giratoriu                                           | 02. racord sens giratoriu                                                         |
| 03. traseeu incert drum colector                                          | 03. trasare drum colector                                                         |
| DISFUNCTIONALITATI                                                        | PRIORITATI                                                                        |
| 01. necesitatea de a traversa alte parcele pentru a avea acces direct     | 01. trasarea retelei rutiere care sa asigure accese individuale in zona studiata. |
| 02. multiple probleme cauzate de prezenta DN7/E68 (retrageri, acces,etc.) | 02. transformarea DN7 in strada.                                                  |

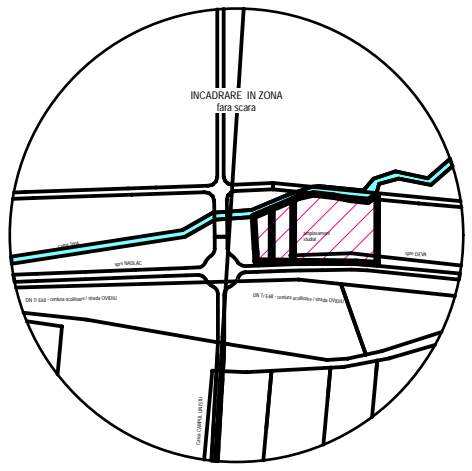


**DELIMITARI PROPUSE PENTRU ANALIZA**



|                                                                                                                                                           |                    |            |                      |                                                                                  |                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| <br><small>bulevardul Decembrie 1989, nr. 6 Arad CP 310133<br/>tel: 0257212066<br/>fax: 0257212069<br/>stacons_sarab@yahoo.com<br/>www.stacons.ro</small> |                    | <br>       |                      | Beneficiar:<br>SEBASTIAN DAN LIVIU, RADU ANGELA EVRICA si CIOBOTARIU MARIANA     | Nr. proiect:<br>61 / 2013 |
| SPECIFICATIE                                                                                                                                              | NUME               | SEMNTATURA | Scara:<br>1 : 1.000  | Titlu proiect:<br>ZONA SERVICII, DEPOZITARE SI COMERT ARAD, Zona Industrial Nord | Faza:<br>P.U.Z.           |
| PROIECTAT                                                                                                                                                 | arh. Darida Ioan   |            | Data:<br>martie 2014 | Titlu plansa:<br>SITUATIA EXISTENTA                                              | Plansa nr.:<br>01 URB     |
| DESENAT                                                                                                                                                   | arh. Dinu Crislina |            |                      |                                                                                  |                           |





**INCADRARE IN ZONA**  
fara scara

|                  |
|------------------|
| PARCELA 01       |
| POT maxim 15,00% |
| CUT maxim 0,30   |

|                  |
|------------------|
| PARCELA 02       |
| POT maxim 25,00% |
| CUT maxim 0,50   |

|                  |
|------------------|
| PARCELA 03       |
| POT maxim 25,00% |
| CUT maxim 0,50   |

|                  |
|------------------|
| PARCELA 04       |
| POT maxim 20,00% |
| CUT maxim 0,40   |

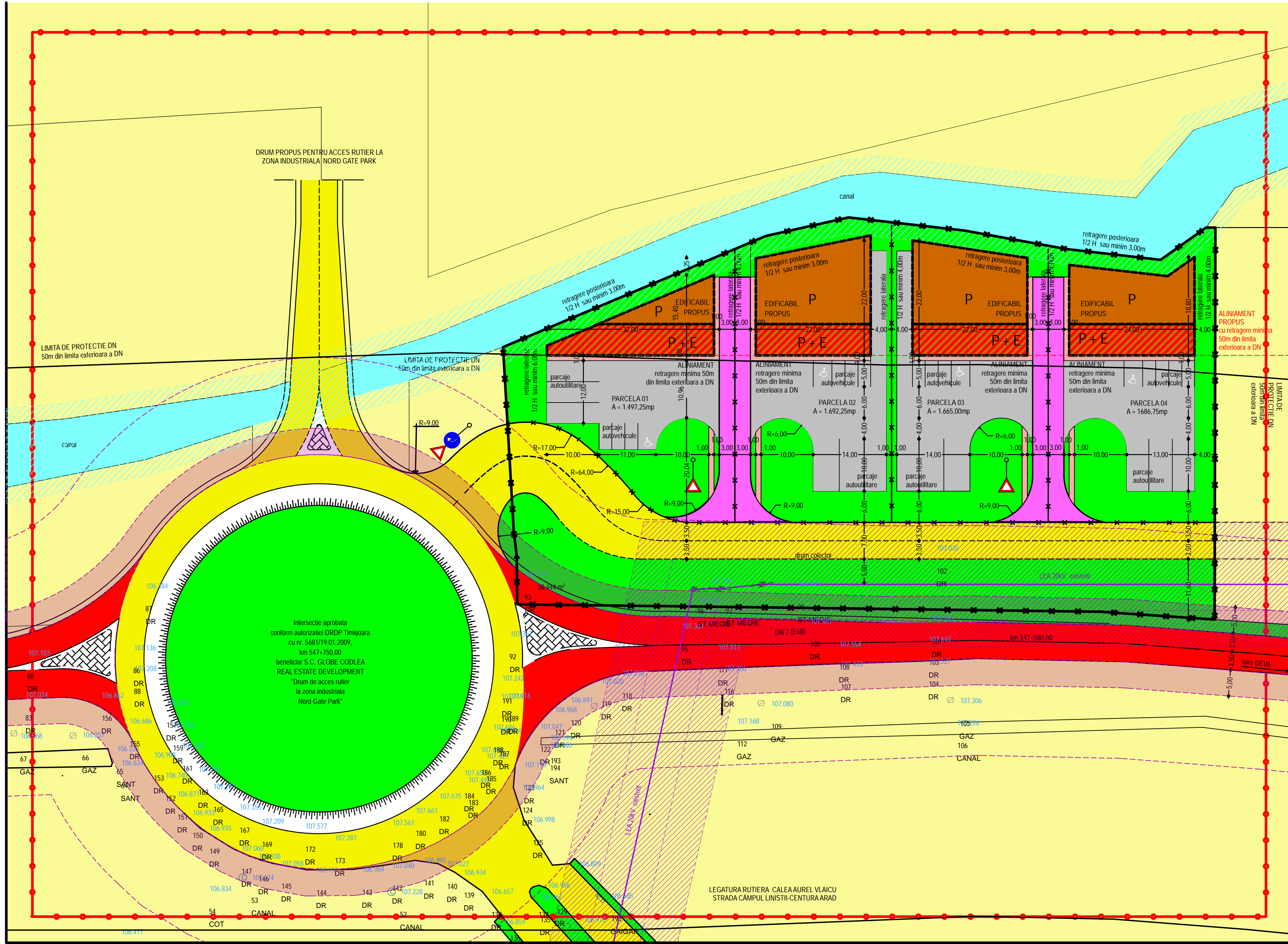
|                  |
|------------------|
| INDICI GENERALI  |
| POT maxim 25,00% |
| CUT maxim 0,50   |

**LEGENDA**

- limite edificabil - comerciala/servicii/depozitare
- limite edificabil - functiune depozitare
- drum national
- drum de interes local
- circulatii auto in incinta
- platforme si parcaje auto
- circulatii pietonale
- spatii verzi
- canal
- teren arabil in intravilan
- limite proprietate parcele propuse
- zona siguranta drum national
- zona protectie drum national
- zona protectie canal
- zona protectie LEA 20kV

**DELIMITARI PROPUSE PENTRU ANALIZA**

- limita zona studiata
- limita amplasament



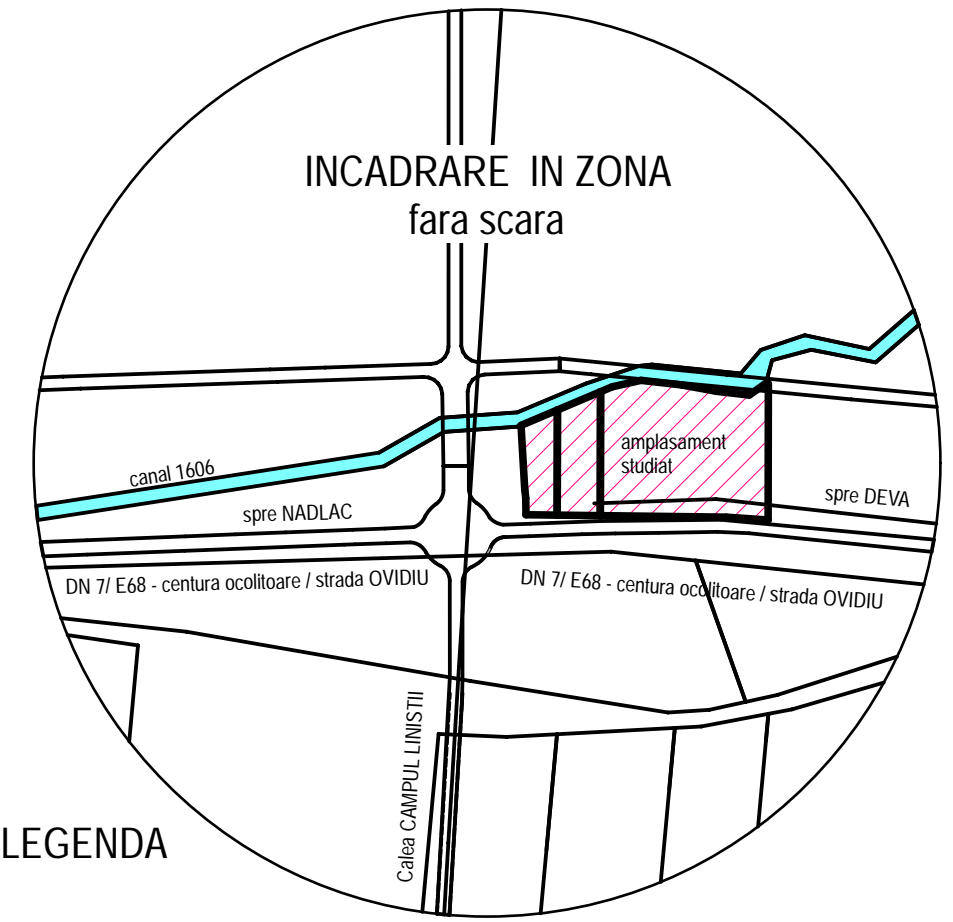
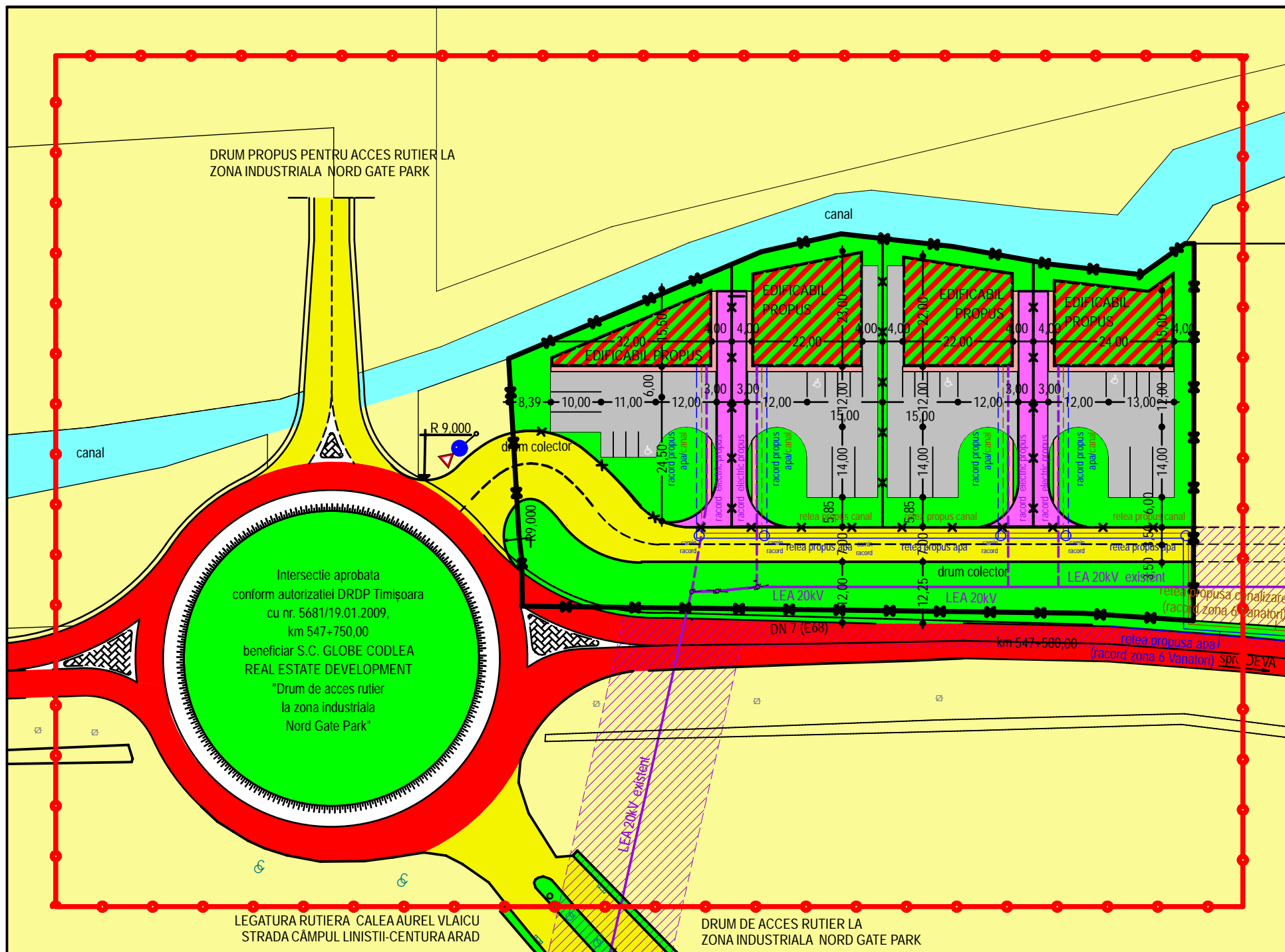
| BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA | ZONE FUNCTIONALE                  | EXISTENT            |                | PROPUIS             |                |
|---------------------------------|-----------------------------------|---------------------|----------------|---------------------|----------------|
|                                 |                                   | SUPRAFATA (mp)      | procent %      | SUPRAFATA (mp)      | procent %      |
|                                 | teren arabil                      | 29.868,00 mp        | 74,65%         | 17.500,25 mp        | 43,75%         |
|                                 | zona servicii, comert, depozitare | ---                 | ---            | 6.526,75 mp         | 16,30%         |
|                                 | cai de comunicatie                | 8.152,25 mp         | 19,85%         | 9.562,00mp          | 23,90%         |
|                                 | spatii verzi                      | ---                 | ---            | 4.206,25 mp         | 10,55%         |
|                                 | ape                               | 2.204,75 mp         | 5,50%          | 2.204,75 mp         | 5,50%          |
|                                 | <b>TOTAL</b>                      | <b>40.000,00 mp</b> | <b>100,00%</b> | <b>40.000,00 mp</b> | <b>100,00%</b> |

| BILANT TERITORIAL INCINTA PROPUNERI | ZONE FUNCTIONALE                | EXISTENT           |                | PROPUIS            |                |
|-------------------------------------|---------------------------------|--------------------|----------------|--------------------|----------------|
|                                     |                                 | SUPRAFATA (mp)     | procent %      | SUPRAFATA (mp)     | procent %      |
|                                     | teren arabil                    | 9.121,00 mp        | 100,00%        | 00,00 mp           | 00,00%         |
|                                     | servicii, comert, depozitare    | ---                | ---            | 1.575,50 mp        | 17,25%         |
|                                     | cai de comunicatie              | ---                | ---            | 1.181,50 mp        | 12,90%         |
|                                     | circulatii, platforme, pietonal | ---                | ---            | 2.183,00 mp        | 24,00%         |
|                                     | spatii verzi                    | ---                | ---            | 4.181,00 mp        | 45,85%         |
|                                     | <b>TOTAL</b>                    | <b>9.121,00 mp</b> | <b>100,00%</b> | <b>9.121,00 mp</b> | <b>100,00%</b> |



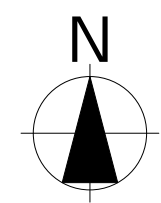
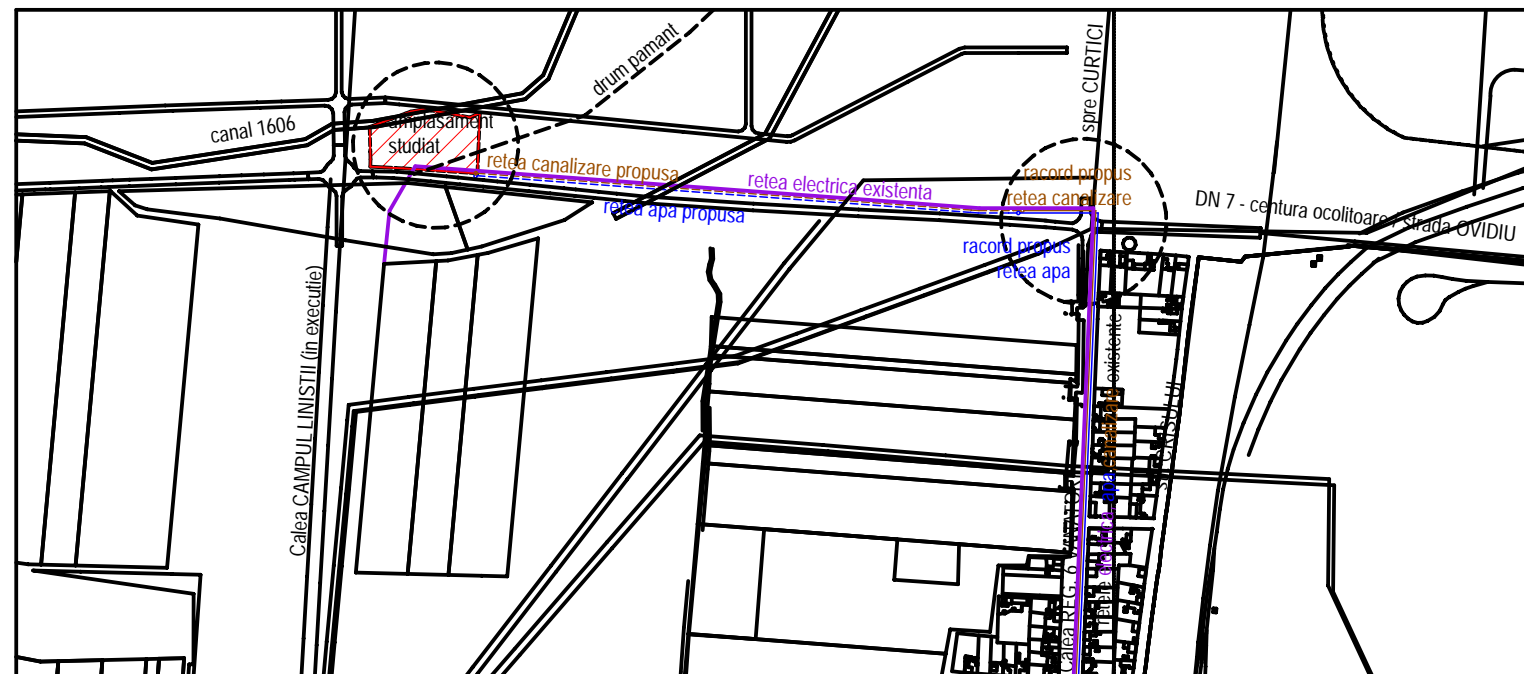
| SPECIFICATIE | NUME               | SEMNTATURA | Scara:      |
|--------------|--------------------|------------|-------------|
| SEF PROIECT  | arh. Darida Ioan   |            | 1 : 500     |
| PROIECTAT    | arh. Darida Ioan   |            | Data:       |
| DESENAT      | arh. Dinu Cristina |            | martie 2014 |

|                                                                                     |                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Beneficiar:<br>SEBASTIAN DAN LIVIU, RADU ANGELA EVRICA si<br>CIOBOTARIU MARIANA     | Nr. proiect:<br>61 / 2013 |
| Titlu proiect:<br>ZONA SERVICII, DEPOZITARE SI COMERT<br>ARAD, Zona Industrial Nord | Faza:<br>P.U.Z.           |
| Titlu plansa:<br>REGLEMENTARI URBANISTICE                                           | Plansa nr.:<br>02 URB     |



**LEGENDA**

- drum national
- servicii / comert / depozitare
- pietonal incinta
- drum de interes local
- spatii verzi
- canal
- teren arabil in intravilan
- LEA 20KV existent retea aeriana medie tensiune
- racord electric propus
- extindere retea apa dinspre x 6 Vanatori
- extindere retea canalizare dinspre x 6 Vanatori
- racord apa propus
- racord canalizare propus

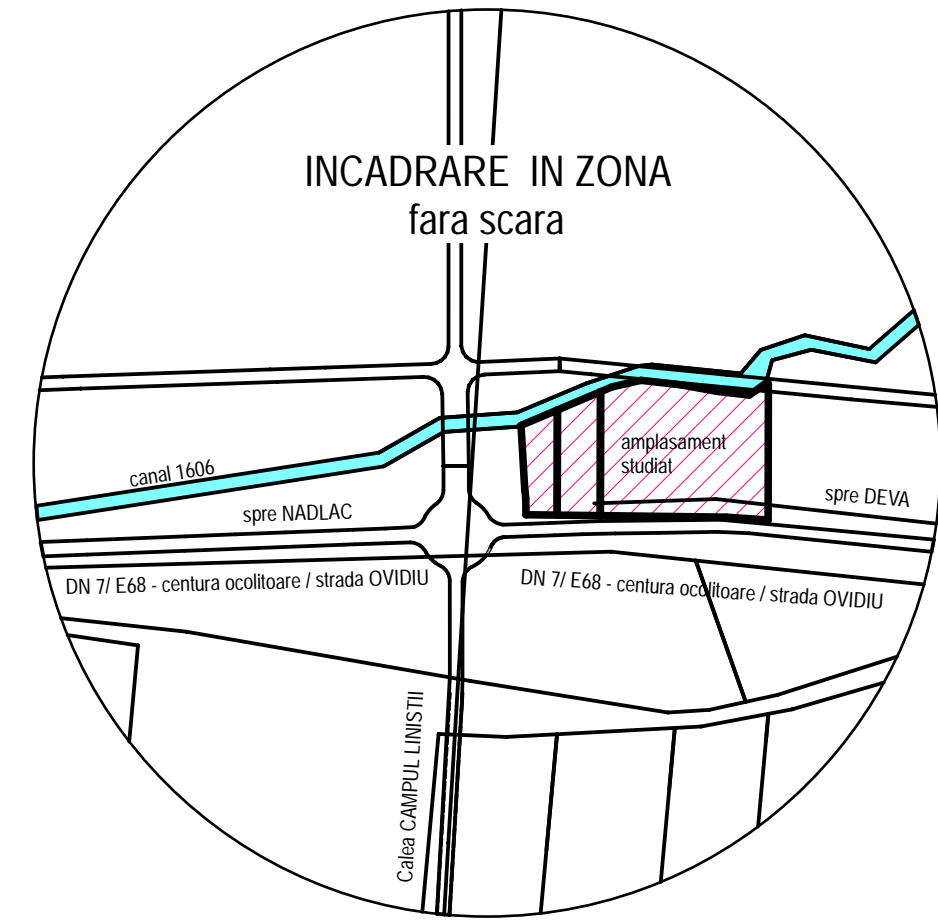
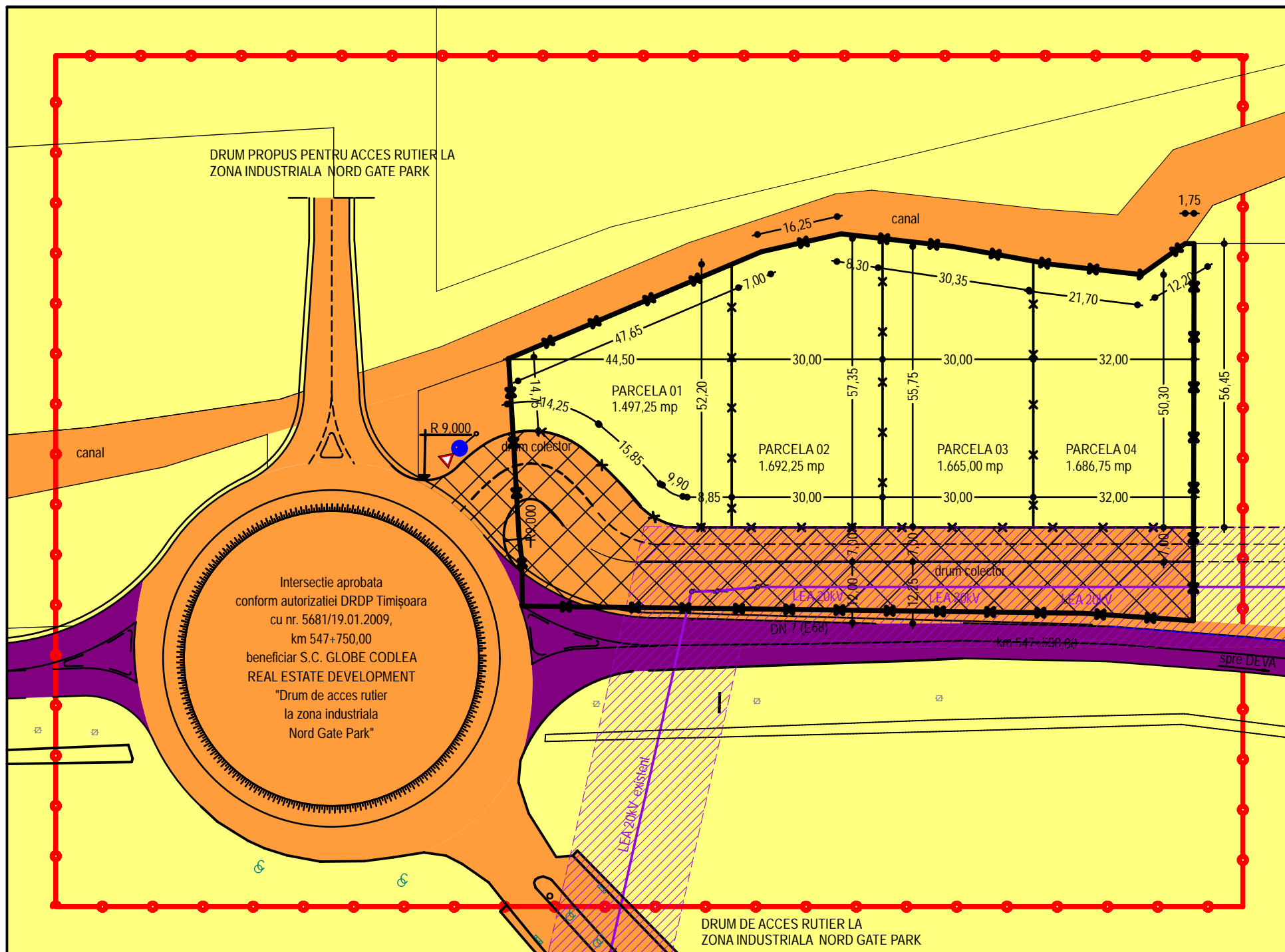


**DELIMITARI PROPUSE PENTRU ANALIZA**

- limita zona studiată
- limita amplasament

|                                                                                                                                                                                                                                       |                    |                                         |             |                                                                                     |  |                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------------------------|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------|
| <b>STACONS</b><br>proiectare & consultanta<br><small>bulevardul Decembrie, nr. 6 Arad CP 310133<br/>         tel: 0257212066<br/>         fax: 0257212069<br/>         email: stacons@stacons.com<br/>         www.stacons.ro</small> |                    | <br><br><small>OHSAS 18001:2007</small> |             | Beneficiar:<br>SEBASTIAN DAN LIVIU, RADU ANGELA EVRICA si<br>CIOBOTARIU MARIANA     |  | Nr. proiect:<br>61 / 2013 |
|                                                                                                                                                                                                                                       |                    |                                         |             | Titlu proiect:<br>ZONA SERVICII, DEPOZITARE SI COMERT<br>ARAD, Zona Industrial Nord |  | Faza:<br>P.U.Z.           |
| SPECIFICATIE                                                                                                                                                                                                                          | NUME               | SEMNTATURA                              | Scara:      | Titlu plansa:                                                                       |  |                           |
| SEF PROIECT                                                                                                                                                                                                                           | arh. Darida Ioan   |                                         | 1 : 1.000   | REGLEMENTARI - ECHIPARE EDILITARA                                                   |  |                           |
| PROIECTAT                                                                                                                                                                                                                             | arh. Darida Ioan   |                                         | Data:       | Plansa nr.:                                                                         |  |                           |
| DESENAT                                                                                                                                                                                                                               | arh. Dinu Crislina |                                         | martie 2014 | 03 ED                                                                               |  |                           |



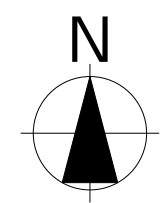


**LEGENDA**

- teren proprietate privata
- teren public de interes local
- teren public de interes județean
- teren public de interes national
- terenuri ce se intentioneaza a fi trecute in domeniul public dupa finalizarea executiei

| BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA | ZONE FUNCTIONALE                  | EXISTENT            |                | PROPUS              |                |
|---------------------------------|-----------------------------------|---------------------|----------------|---------------------|----------------|
|                                 |                                   | SUPRAFATA (mp)      | procent %      | SUPRAFATA (mp)      | procent %      |
|                                 | teren arabil                      | 29.868,00 mp        | 74,65%         | 17.500,25 mp        | 43,75%         |
|                                 | zona servicii, comert, depozitare | ---                 | ---            | 6.526,75 mp         | 16,30%         |
|                                 | cai de comunicatie                | 8.152,25 mp         | 19,85%         | 9.562,00 mp         | 23,90%         |
|                                 | spatii verzi                      | ---                 | ---            | 4.206,25 mp         | 10,55%         |
|                                 | ape                               | 2.204,75 mp         | 5,50%          | 2.204,75 mp         | 5,50%          |
|                                 | <b>TOTAL</b>                      | <b>40.000,00 mp</b> | <b>100,00%</b> | <b>40.000,00 mp</b> | <b>100,00%</b> |

| BILANT TERITORIAL INCINTA PROPUNERI | ZONE FUNCTIONALE             | EXISTENT           |                | PROPUS             |                |
|-------------------------------------|------------------------------|--------------------|----------------|--------------------|----------------|
|                                     |                              | SUPRAFATA (mp)     | procent %      | SUPRAFATA (mp)     | procent %      |
|                                     | teren arabil                 | 9.121,00 mp        | 100,00%        | 00,00 mp           | 00,00%         |
|                                     | servicii, comert, depozitare | ---                | ---            | 1.575,50 mp        | 17,25%         |
|                                     | cai de comunicatie           | ---                | ---            | 1.181,50 mp        | 12,90%         |
|                                     | circulatii, platforme        | ---                | ---            | 2.183,00 mp        | 24,00%         |
|                                     | spatii verzi                 | ---                | ---            | 4.181,00 mp        | 45,85%         |
|                                     | <b>TOTAL</b>                 | <b>9.121,00 mp</b> | <b>100,00%</b> | <b>9.121,00 mp</b> | <b>100,00%</b> |



**DELIMITARI PROPUSE PENTRU ANALIZA**

- limita zona studiata
- limita amplasament

| <p><b>STACONS</b><br/>proiectare &amp; consultanta</p> <p><small>bulevardul Decembrie 1989, nr. 6 Arad CP 310133<br/>tel: 0257212066<br/>fax: 0257212069<br/>stacons_arad@stacons.com<br/>www.stacons.ro</small></p>                                                                                                                                                                               | <p>ISO 14001 : 2004 ISO 9001 : 2008</p> | <p>OHSAS 18001 : 2007</p> | Beneficiar:<br>SEBASTIAN DAN LIVIU, RADU ANGELA EVRICA si<br>CIOBOTARIU MARIANA     |        | Nr. proiect:<br>61 / 2013 |                  |  |           |           |                  |  |       |         |                    |  |             |                                                 |  |                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------------------|------------------|--|-----------|-----------|------------------|--|-------|---------|--------------------|--|-------------|-------------------------------------------------|--|-----------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                         |                           | Titlu proiect:<br>ZONA SERVICII, DEPOZITARE SI COMERT<br>ARAD, Zona Industrial Nord |        | Faza:<br>P.U.Z.           |                  |  |           |           |                  |  |       |         |                    |  |             |                                                 |  |                       |
| <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <th>SPECIFICATIE</th> <th>NUME</th> <th>SEMNTATURA</th> <th>Scara:</th> </tr> <tr> <td>SEF PROIECT</td> <td>arh. Darida Ioan</td> <td></td> <td>1 : 1.000</td> </tr> <tr> <td>PROIECTAT</td> <td>arh. Darida Ioan</td> <td></td> <td>Data:</td> </tr> <tr> <td>DESENAT</td> <td>arh. Dinu Crislina</td> <td></td> <td>martie 2014</td> </tr> </table> | SPECIFICATIE                            | NUME                      | SEMNTATURA                                                                          | Scara: | SEF PROIECT               | arh. Darida Ioan |  | 1 : 1.000 | PROIECTAT | arh. Darida Ioan |  | Data: | DESENAT | arh. Dinu Crislina |  | martie 2014 | Titlu plansa:<br>PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR |  | Plansa nr.:<br>04 URB |
| SPECIFICATIE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | NUME                                    | SEMNTATURA                | Scara:                                                                              |        |                           |                  |  |           |           |                  |  |       |         |                    |  |             |                                                 |  |                       |
| SEF PROIECT                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | arh. Darida Ioan                        |                           | 1 : 1.000                                                                           |        |                           |                  |  |           |           |                  |  |       |         |                    |  |             |                                                 |  |                       |
| PROIECTAT                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | arh. Darida Ioan                        |                           | Data:                                                                               |        |                           |                  |  |           |           |                  |  |       |         |                    |  |             |                                                 |  |                       |
| DESENAT                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | arh. Dinu Crislina                      |                           | martie 2014                                                                         |        |                           |                  |  |           |           |                  |  |       |         |                    |  |             |                                                 |  |                       |

