

## MEMORIU DE PREZENTARE

- Piese scrise-

### 1. INTRODUCERE:

#### 1.1 Date de recunoastere a documentatiei:

Denumirea proiectului:	PUZ - AMENAJARE ZONA INDUSTRIE NEPOLUANTA, DEPOZITARE SI SERVICII
Proiect nr. / data:	05/2017
Faza:	PUZ – Plan Urbanistic Zonal
Amplasament:	Extravilan Arad, jud. ARAD
Beneficiar:	Sturza Alexandru si Sturza Mihaela
Proiectant general:	S.C OBLIQUE S.R.L
Sef de proiect:	Arh. Dinulescu Nicoleta
Proiectant:	Arh. Dinulescu Sergiu
Clasa de importantă:	III
Zona seismică conf. P100-1/2013:	Zona seismică cu $a_g=0,20g$ ; $T_c=0,7$ sec.

#### 1.2 Obiectul Planului Urbanistic Zonal:

##### a) Solicitari ale temei program:

Obiectul lucrarilor constituie elaborarea Planului Urbanistic Zonal in vederea amenajarii unei zone pentru industrie nepoluanta, depozitare si servicii. Terenul ce urmeaza a fi reglementat in cadrul PUZ este situat in extravilan, in partea de Nord-Est a Municipiului Arad, are o suprafata totala de 66.090 mp, identificate prin urmatoarele extrase de carte funciara: CF nr. 330934 – avand suprafata de 2.245mp, 330938 – avand suprafata de 13.370mp, 330941 – avand suprafata de 2.975mp, 339627 – avand suprafata de 13.100mp, 339633 – avand suprafata de 16.500mp, 339637 – avand suprafata de 17.900mp, cele 6 loturi fiind situate in extravilanul municipiului Arad. Lucrarea se elaboreaza pe baza comenzii beneficiarului nostru, Sturza Alexandru, nr.05/2017 inregistrata la SC OBLIQUE SRL.

Documentatia PUZ si RLU aferent se va intocmi cu respectarea prevederilor Legii nr.350/2001 rep., art. 32, alin. 1, lit.C, Legii nr. 50/91 rep., HGR nr. 525/96, Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM 010-2000, precum și în baza Certificatului de Urbanism nr. 1734 din 25.08.2017, emis de Primăria Municipiului Arad.

Planul urbanistic zonal (PUZ) si Regulamentul local de urbanism (RLU) aprobate devin acte de autoritate ale administratiei publice locale pentru probleme legate de dezvoltarea urbanistica a zonei. Schimbarea de tema – program la un PUZ aprobat conduce la necesitatea actualizarii si reavizarii documentatiei.

##### b) Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata:

Amplasamentul in cauza se afla situat in extravilanul Municipiului Arad, in partea de Nord-Est. Destinatia de folosinta actuala este cea de terenuri arabile in extravilan, suprafata lor totala fiind de 66.100 mp.

### 1.3 Surse de documentare:

- a) Baza documentara:  
 Planul urbanistic general al municipiului Arad – SC Proiect Arad SA  
 Legea 50/1991  
 GM 010-2000  
 OUG 100/2016  
 Legea 350/2001 – cu toate modificarile ulterioare  
 HG 525/96  
 Codul Civil
- b) Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitant cu PUZ:  
 Ridicare topografica  
 Studiu geotehnic

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII:

### 2.1 Evolutia zonei:

Terenul in cauza este situat adiacent DN7 – centura municipiului Arad si DN 79 directia Oradea. In vecinatatea zonei studiate exista constructii diverse : statii de distributie carburanti apartinand – Socar, OMV, Lukoil, Gazprom; supermarket –uri – Praktiker, Metro; Motel Cet; atelier reparatii auto – Auto Technic.

La limita Nord-Vestica a zonei studiate exista un alt PUZ aprobat avand ca beneficiari pe Luca Peru si Luca Ana, iar ca functiune fiind o zona destinata atat serviciilor, comertului, birourilor, reprezentantelor auto, cat si o zona de logistica, depozitare.

### 2.2 Incadrarea in localitate:

Terenul luat in studiu apartine beneficiarilor nostrii – Sturza Alexandru si Sturza Mihaela-proprietari ai terenurilor in cauza cu suprafata totala de 66.090 mp, identificate prin urmatoarele extrase de carte funciara: CF nr. 330934 – avand suprafata de 2.245mp, 330938 – avand suprafata de 13.370mp, 330941 – avand suprafata de 2.975mp, 339627 – avand suprafata de 13.100mp, 339633 – avand suprafata de 16.500mp, 339637 – avand suprafata de 17.900mp, cele 6 loturi fiind situate in extravilanul municipiului Arad. Pe terenul in cauza, din punct de vedere al regimului juridic si al modului actual de folosinta, beneficiarii intentioneaza sa dezvolte, in cadrul actualului PUZ, o ZONA INDUSTRIE NEPOLUANTA, DEPOZITARE SI SERVICII.

In momentul de fata terenul in cauza are destinatia de teren arabil in extravilan nereglementat urbanistic. In cadrul PUZ se vor respecta distantele de protectie impuse de catre detinatorii de utilitati ce vor fi specificate in avizele de specialitate, precum si conditiile impuse de C.N.A.D.N.R, raportat la DN7, DN79.

Terenul in cauza este situat in partea Nord-Estica a Municipiului Arad, la iesirea catre Oradea. Se invecineaza la Sud-Est cu DN79, la Sud-Vest cu DN7, la Sud cu statia de distributie carburanti Socar, la Vest cu PUZ aflat in faza de avizare – beneficiari Luca Petru si Luca Ana, la Est cu atelier reparatii auto – Auto Technic, iar la Nord-Est cu terenuri agricole.

### 2.3 Elementele cadrului natural:

Elemente majore ale cadrului natural care ar putea influenta modul de organizare urbanistica a sit-ului in cauza nu exista, terenul fiind perfect plat. Apa subterana a fost interceptata la adancimea de -3,50m fata de nivelul actual al terenului, prevazindu-se un regim ascensional maxim pana la adancimea de -2.80m – conform Studiu Geotehnic nr. 174/2017 elaborat de catre SC Atelier A SRL - ceea ce da posibilitatea construirii pe acest teren si a unor caldiri cu demisol.

### 2.4 Circulatia:

Circulatia in zona este asigurata prin intermediul drumului national DN79 Arad-Oradea adiacent laturii sud-estice a terenului si a drumului national DN7 Arad-Nadlac adiacent laturii sud-vestice a terenului.

### 2.5 Ocuparea terenurilor:

In momentul de fata terenul in cauza are destinatia de teren arabil in extravilan nereglementat urbanistic. In cadrul PUZ se vor respecta distantele de protectie impuse de catre

detinatorii de utilitati ce vor fi specificate in avizele de specialitate, precum si conditiile impuse de C.N.A.I.R, raportat la DN7, DN79.

## 2.6 Echipare edilitara:

Construciile propuse urmeaza sa se racordeze la utilitatile existente in zona (apa rece, canalizare si curent electric), prin extinderea retelelor de alimentare acolo unde este cazul. Evacuarea apelor pluviale se va face prin colectarea de pe invelitori a apelor meteorice prin intermediul jgheburilor si deversarea acestora la teren cu ajutorul burlanelor.

## 2.7 Probleme de mediu:

Putem spune ca probleme de mediu nu exista in zona studiata. Conform HGR525/96, zonele verzi amenajate trebuie sa ocupe minim 20% din suprafata fiecarui lot nou creat .

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA:

Principala functiune propusa pentru sit-ul in cauza este cea de ZONA INDUSTRIE NEPOLUANTA, DEPOZITARE SI SERVICII. Se propune realizarea unui numar de 9 loturi cu suprafate cuprinse intre 2.585mp – 13.904mp pe care se vor amplasa constructii specifice functiunii propuse cu un regim de inaltime P pana la maxim P+3E - partial. Suprafata totala a terenului ce urmeaza a fi reglementata este de 66.090 mp.

Zona ce urmeaza a fi studiata prin PUZ se afla in extravilan, in partea de Nord-Est a Municipiului Arad.

Accesul rutier in incinta se va realiza din drumul national DN 79 in zona Km 4+340, prin proiectarea unei benzi suplimentare, ce se va realiza in continuarea benzii existente. Intrarea in incinta obiectivului studiat din banda suplimentara proiectata pe partea stanga a DN79 se va face prin amenajarea unei intersectii in "T", cu viraj obligatoriu la dreapta intre banda suplimentara si drumul de acces in incinta, in zona Km 4+340 stanga. Intrarea si iesirea de la obiectivul studiat se va realiza doar prin intermediul benzii suplimentare de pe sensul de circulatie Oradea-Arad (cu viraj la stanga interzis).

Pentru intrarea la obiectivul studiat de pe sensul de circulatie Arad-Oradea, intrarea cu viraj la stanga va fi interzisa, existand posibilitatea de intoarcere in intersectia tip giratie existenta la km 5+340 si apoi intrarea la obiectiv cu viraj la dreapta. Pentru autovehiculele care vor sa iasa din incinta, va fi permisa doar iesirea cu viraj la dreapta pe sensul de circulatie Oradea-Arad, existand posibilitatea de intoarcere in intersectia tip giratie aflata la intersectia dintre drumul national DN7 Arad-Nadlac si DN79 Arad-Oradea de la km 4+150.

Pe langa accesul rutier propus din DN79, se va mai utiliza accesul existent din DN7 Arad-Nadlac la km 544+388 dreapta, doar de pe sensul de circulatie arad-Nadlac (cu viraj la stanga interzis), acces rutier prin care se intra in prezent in incinta statiei de distributie carburanti Socar. Accesul rutier existent este autorizat de catre C.N.A.I.R Bucuresti si D.R.D.P Timisoara la faza PUZ prin Acordul cu nr. 92/67464 din 24.10.2013 si la faza DTAC prin avizul cu nr. 340/34 din 21.01.2014 si are servitute de trecere pentru acces la o parte din terenurile studiate prin prezenta documentatie (CF. nr. 330934, 330938, 330941), conform contractului de vanzare-cumparare a terenului pe care s-a realizat statia de distributie carburant Socar, incheiat intre SC Socar Petroleum SA si proprietarii terenurilor studiate prin prezenta documentatie Sturza Alexandru si Sturza Mihaela.

Prezenta solutie a fost avizata favorabil de catre Compania Nationala de Administrare a Infrastructurii Rutiere SA – Directia Regionala de Drumuri si Poduri Timisoara, prin avizul nr. 92/8997/07.02.2019.

Circulatia in interiorul incintei se va desfasura pe drumuri cu latime de 7m (dublu sens), ce vor beneficia de trotuare cu latime de 1,5m de o parte si de alta si o zona verde de aliniament cu latimea de 1m amplasata intre trotuar si zona carosabila. Sistemul rutier utilizat va fi alcatuit ca o structura de tip elastic din urmatoarele straturi: imbracaminte asfaltica din doua straturi cu fundatie de balast stabilizat si balast. Grosimea straturilor rutiere se va stabili in urma dimensionarii sistemului rutier, avandu-se in vedere datele studiului geotehnic, precum si traficul preconizat a fi atras la obiectivele proiectate. Pantele transversale si longitudinale proiectate pe carosabil (minim 2.50%) conduc apele de suprafata spre gurile de scurgere practicate pe platformele rutiere. Imbracaminta de trotuare va fi alcatuita in principiu din pavele asezate pe pat de nisip, incadrarea trotuarelor se va face cu borduri mici prefabricate de 10x15cm, iar panta transversala va fi de 2%.

Racordarea intersectiilor dintre drumurile propuse prin PUZ se va face cu curbe arc de cerc cu razele cuprinse intre 12m-15m. Drumurile si platformele rutiere ale obiectivelor propuse vor fi racordate la strazile din incinta cu ajutorul unor curbe tip arc de cerc cu raze cuprinse intre 6m si 15m, si cu latimea de minim 6m.

Drumurile de incinta se vor realiza astfel incat sa permita accesul in interiorul fiecarei parcele propuse. Parcarea autovehiculelor se va face in interiorul incintei, numarul locurilor de parcare stabilindu-se in conformitate cu prevederile HGR525/96.

Nu se vor realiza dotari de interes public.

Conform HGR525/96, zonele verzi amenajate trebuie sa ocupe minim 20% din suprafata fiecarui lot .

Constructiile se vor amplasa astfel incat sa respecte conditiile si distantele minime prevazute de legislatia in vigoare si de Codul Civil. Se vor respecta distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu prevazute de legislatia in vigoare. Retragerile fata de limitele de proprietate vor fi stabilite astfel incat sa fie asigurat potentialul de dezvoltare pentru zonele invecinate.

Parcarile necesare functiunilor propuse se vor realiza in interiorul loturilor, fara afectarea domeniului public.

Constructiile propuse urmeaza sa se racordeze la utilitatile existente in zona (apa rece, canalizare si curent electric), prin extinderea retelelor de alimentare acolo unde este cazul.

Realizarea acceselor, drumurilor si extinderea utilitatilor se va realiza prin grija si pe cheltuiala initiatorilor PUZ.

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

Nu s-au efectuat studii de fundamentare anterioare care sa enunte in vreun fel reguli legate de reglementari urbanistice. Propunerile facute sunt in deplina concordanta cu PUZ-ul invecinat, atat ca functiune propusa cat si ca fluidizare a circulatiei in zona.

### **3.2 Prevederi ale PUG:**

Terenul in cauza se afla in extravilanul Municipiului Arad, ca atare nu a fost studiat in cadrul PUG.

### **3.3 Valorificarea cadrului natural:**

In urma studiului geotehnic nr. 174/2017, efectuat in zona de catre SC Atelier A SRL s-au constatat urmatoarele:

- stratificatia terenului: umplutura cu grosime de 80cm, complex argilos prafos nisipos cafeniu galbui plastic consistent cu o grosime de -3,60m
- apa subterana a fost interceptata la adancimea de -3,50m si se prevede un regim maxim ascensional pana la adancimea de -2,80m fata de nivelul terenului (CTN)
- zona seismica "D",  $ag=0.20$ ,  $T_c=0.7\text{sec}$ , grad 6

adancimea de inghet 0.80m

### **3.4 Modernizarea circulatiei:**

Accesul rutier in incinta se va realiza din drumul national DN 79 in zona Km 4+340, prin proiectarea ului benzi suplimentare, ce se va realiza in continuarea benzii existente. Intrarea in incinta obiectivului studiat din banda suplimentara proiectata pe partea stanga a DN79 se va face prin amenajarea unei intersectii in "T", cu viraj obligatoriu la dreapta intre banda suplimentara si drumul de acces in incinta, in zona Km 4+340 stanga. Intrarea si iesirea de la obiectivul studiat se va realiza doar prin intermediul benzii suplimentare de pe sensul de circulatie Oradea-Arad (cu viraj la stanga interzis).

Pentru intrarea la obiectivul studiat de pe sensul de circulatie Arad-Oradea, intrarea cu viraj la stanga va fi interzisa, existand posibilitatea de intoarcere in intersectia tip giratie existenta la km 5+340 si apoi intrarea la obiectiv cu viraj la dreapta. Pentru autovehiculele care vor sa iasa din incinta, va fi permisa doar iesirea cu viraj la dreapta pe sensul de circulatie Oradea-Arad, existand posibilitatea de intoarcere in intersectia tip giratie aflata la intersectia dintre drumul national DN7 Arad-Nadlac si DN79 Arad-Oradea de la km 4+150.

Pe langa accesul rutier propus din DN79, se va mai utiliza accesul existent din DN7 Arad-Nadlac la km 544+388 dreapta, doar de pe sensul de circulatie arad-Nadlac (cu viraj la stanga interzis), acces rutier prin care se intra in prezent in incinta statiei de distributie carburanti Socar.

Accesul rutier existent este autorizat de catre C.N.A.I.R Bucuresti si D.R.D.P Timisoara la faza PUZ prin Acordul cu nr. 92/67464 din 24.10.2013 si la faza DTAC prin avizul cu nr. 340/34 din 21.01.2014 si are servitute de trecere pentru acces la o parte din terenurile studiate prin prezenta documentatie (CF. nr. 330934, 330938, 330941), conform contractului de vanzare-cumparare a terenului pe care s-a realizat statia de distributie carburant Socar, incheiat intre SC Socar Petroleum SA si proprietarii terenurilor studiate prin prezenta documentatie Sturza Alexandru si Sturza Mihaela.

Prezenta solutie a fost avizata favorabil de catre Compania Nationala de Administrare a Infrastructurii Rutiere SA – Directia Regionala de Drumuri si Poduri Timisoara, prin avizul nr. 92/8997/07.02.2019.

**a) Drumul de incinta:**

Se doreste crearea unei artere rutiere moderne care sa asigure accesele carosabile la toate loturile proiectate. In vederea acestui lucru se vor amenaja urmatoarele tipuri de lucrari: accese carosabile, trotuare, zone verzi adiacente cailor de rulare, rigole dalate.

Circulatia rutiera este constituita din stradzi de categoria a IV-a cu latime de 7m (dublu sens) fiind bordate pe ambele laturi de circulatii pietonale si zone verzi de aliniament cu latimea de cate 2,5m de fiecare parte. Sistemul rutier utilizat de accesul carosabil va fi alcatuit ca o structura de tip elastic din urmatoarele straturi:

- imbracaminte asfaltica din doua straturi
- fundatie de balast stabilizat si balast

Grosimea straturilor rutiere se va stabili in urma dimensionarii sistemului rutier, avandu-se in vedere datele studiului geotehnic, precum si traficul preconizat a fi atras la obiectivele proiectate. Pantele transversale si longitudinale proiectate pe carosabil ( minim 2.50% ) conduc apele de suprafata spre gurile de scurgere practicate pe platformele rutiere.

**b) Parcajele:**

In zona studiata nu este necesara delimitarea unor zone special amenajate ca parcaje, gararea si parcarea realizandu-se in interiorul fiecarei proprietati, fara a se afecta domeniul public.

**c) Trotuarele:**

Accesul pietonal se va asigura prin proiectarea de trotuare cu o latime de 1,5m. Imbracaminta de trotuare va fi alcatuita in principiu din pavele asezate pe pat de nisip, incadrarea trotuarelor se va face cu borduri mici prefabricate de 10x15cm, iar panta transversala va fi de 2%.

**d) Zonele verzi amenajate:**

Conform HGR525/96, zonele verzi amenajate trebuie sa ocupe minim 20% din suprafata fiecarui lot. In pararel cu drumurile nou create se vor amenaja zone verzi de aliniament.

### **3.5 Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici:**

**a) Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata:**

Principalele functiuni ce se propun pentru sit-ul in cauza sunt urmatoarele: industrie nepoluanta, depozitare, servicii. Se propune realizarea unui numar de 9 de loturi cu o suprafata cuprinse intre 2.585mp – 13.904mp. Pe cele 9 de loturi se vor putea ridica constructii cu regim de inaltime maxim P+3E (partial), ce vor deservii functiuni specifice zonei reglementate.

**b) Relationari intre functiuni:**

Deoarece terenul in cauza se afla amplasat adiacent DN7 si adiacent DN79, ceea ce determina un acces facil, in rest invecinandu-se :

- la nord – teren arabil, drum de exploatare, constructii existente
- la sud – centura nord DN7
- la vest – PUZ – aprobat
- la est – statie distributie carburanti Socar, DN79

consideram ca prin propunerile urbanistice din cadrul actualului PUZ respecta specificul zonei.

**c) Gradul de ocupare al zonei cu fond construit:**

In momentul de fata terenul in cauza este liber de constructii.

**d) Asigurarea cu sevicii a zonei, in corelare cu zonele invecinate:**

Functiunea propusa nu necesita asigurarea de servicii externe zonei.

**e) Asigurarea cu spatii verzi:**

Pe loturile nou create se vor asigura zone verzi amenajate conform HGR 525/96, adica minim 20% din suprafata fiecarui lot, cu respectarea prevederilor legale privind protectia mediului.

**f) Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele invecinate:**

Nu putem spune ca zona studiata se afla intr-o zona de risc major din punct de vedere al elementelor naturale aflate in zona. In zona de protectie a DN7, DN79 (zona cu interdictie de construire) se vor amenaja platforme, parcaje, zone verzi.

**g) Distante fata de zone protejate:**

Nu se vor amplasa constructii de nici un fel in zona de protectie a drumurilor nationale, care este suprafata cuprinsa intre axul drumului si o paralela la acesta la distanta de 50m.

**h) Principalele disfunctionalitati:**

Principalele disfunctionalitati sunt amplasarea in apropierea drumurilor nationale DN7 si DN79, ce genereaza cate o zona de protectie cu interdictie de construire. O alta disfunctionalitate o reprezinta existenta pe teren a unei linii electrice LEA 20kV, dar care din fericire este amplasata in zona de protectie a DN79, ca atare cele 2 zone de protectie se suprapun.

**l) Indici urbanistici propusi:**

Regimul de inaltime maxim propus va fi de **P+3E (partial), Hmaxim = 15m**

**POT**<sub>minim</sub>=0,00%

**POT**<sub>maxim</sub>=60,00%

**CUT**<sub>minim</sub>=0,00

**CUT**<sub>maxim</sub>=0,90

<b>BILANT TERITORIAL GENERAL</b>				
TERITORIUL AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Constructii propuse			20.440	30,92
Parcari platforme de incinta propuse			23.059	34,89
Circulatii pietonale propuse			2.216	3,37
Circulatii rutiere propuse			3.690	5,58
Zone verzi amenajate propuse			13.522	20,45
Zone verzi de aliniament propuse			3.163	4,79
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>66.090</b>	<b>100,00</b>	<b>66.090</b>	<b>100,00</b>

<b>BILANT TERITORIAL AFERENT ZONEI STUDIASTE</b>				
TERITORIUL AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Zona industrie si depozitare prop. (Z2)			25.896	25,70
Zona servicii si comert propusa (Z1)			33.255	33,00
Teren agricol in extravilan	74.918	74,34	6.698	6,64
Zona unitati agricole existente	738	0,73	738	0,73
Cai de comunicatie rutiera existente	7.233	7,18	7.233	7,18
Zona servicii, comert existenta	7.556	7,50	7.556	7,50
Zona servicii, comert - PUZ alaturat	6.235	6,19	6.235	6,19
Zona logistica, dep. - PUZ alaturat	4.090	4,06	4.090	4,06
Zona verde de aliniament propusa			3.163	3,14
Circulatii rutiere propuse			3.690	3,66
Circulatii pietonale propuse			2.216	2,20
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>100.770</b>	<b>100,00</b>	<b>100.770</b>	<b>100,00</b>

### 3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare:

#### a) Alimentarea cu apa:

Construcțiile se vor racorda la rețeaua de distribuție a apei potabile și la cea de canalizare, situate în vecinătate, respectiv în zona stației de distribuție carburanți aparținând Gazprom, prin extinderea acestora pe cheltuielile beneficiarului. Rețelele edilitare se vor realiza 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.

Pentru conductele de aducțiune/distribuție se vor utiliza materiale avizate conform OMS nr. 275/2012 privind aprobarea Procedurii de Reglementare Sanitară pentru punerea pe piață a produselor, materialelor, substanțelor chimice, amestecurilor și echipamentelor utilizate în contact cu apă potabilă.

Pe conductele de distribuție propuse se vor prevedea hidranți de incendiu conform Normativ NP133-2013 – “Normativ privind proiectarea execuția și exploatarea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare a localităților”, prin piese de legătură aferente, precum și construcțiile anexe necesare bunei funcționări și exploatarea acestora.

La întocmirea documentațiilor se vor avea în vedere prescripțiile normativelor și standardelor specifice aflate în vigoare la data întocmirii acestora, precum și condițiile impuse de avizele și acordurile emise solicitate prin Certificatul de urbanism (CU)

Montarea hidranților exteriori se face cu elementele de legătură de preferință termosudabile din teurile montate, stut de lungimi diferite, cot cu talpa, corp hidrant, conform staturilor și normativelor în vigoare, în amplasamentele prevăzute în planșa – 04A -Reglementări edilitare. Normativul de pază pentru stingerea incendiilor și STAS 1343/90 stabilesc consumurile de apă necesare în caz de incendiu.

#### b) Canalizare: - menajera, pluvială

Apele uzate menajere rezultate de la fiecare lot, vor fi dirijate printr-o rețea de canalizare de incintă ce se va racorda la rețeaua de canalizare existentă, prin extinderea acestora pe cheltuielile beneficiarului. Rețelele edilitare se vor realiza 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.

Preluarea apelor pluviale aferente terenului studiat, se va face prin guri de scurgere cu sifon și depozit respectiv rigole carosabile, amplasate pe platformele carosabile și racordate la rețeaua de canalizare proiectată, respectiv prin jgheaburi și burlane de pe acoperișurile imobilelor, burlane ce vor fi dirijate printr-o rețea de canalizare de incintă, și se vor deversa gravitațional în separatorul de hidrocarburi – clasa 1 – cu deznisipator incorporat, filtru coalescent și opturator automat. Apele pluviale conventional curate vor fi deversate la teren.

Toate rețelele se vor poza la adâncimea minimă de îngheț – 0,8m, pe un pat de nisip de 15cm grosime, apoi umplerea santului cu pământ până deasupra generatoarei superioare a conductei, cota de la care se va continua cu straturi succesive de max 30cm, bine compactate. În zona carosabilă, partea superioară a santului se va umple cu balast 50cm, macadam, după care se vor reface straturile componente ale căii de rulare.

#### c) Telecomunicații:

În zona nu există rețea fixă de telefonie, telecomunicațiile necesare desfășurării activității în cadrul zonei studiate realizându-se prin intermediul rețelelor de telefonie mobilă.

#### d) Alimentare cu energie electrică:

Noii consumatori se vor racorda fie la rețeaua electrică existentă în zona, situată la limita nord-estică a terenului – LEA 110kV, sau la rețeaua electrică existentă pe teren, situată în zona de protecție a DN79 – LEA 20kV. Bransamentul se va realiza subteran, în lungul căii de circulație, și va fi prevăzut un bloc de măsură și protecție corespunzător puterii din cererea de bransament.

Se vor respecta distanțele de siguranță specificate în avizul de amplasament eliberat de SC Enel Distribuție Banat SA cu nr. 204071683/28.06.2018, respectiv culuar de trecere pentru LEA 20kV de minim 24m (12m distanță măsurată din ax de o parte și de cealaltă). Pentru instalațiile electrice proiectate stabilirea soluțiilor se va face cu respectarea prevederilor legilor și normativelor în vigoare.

#### e) Alimentare cu gaze naturale:

In zona nu exista retea de distributie a gazelor naturale.

**f) Alimentarea cu energie termica:**

Nu este cazul deoarece constructiile vor fi dotate cu microcentrale proprii pe curent electric.

**g) Gospodarire comunala:**

Deseurile rezultate in urma activitatilor economice ce se vor desfasura in incinta zonei studiate, vor fi gestionate la nivelul unitatilor care le genereaza. Deseurile menajere vor fi colectate selectiv in pubele din PVC si vor fi transportate de societatea de salubritate la rampele de gunoi ale localitatii. Beneficiarul va fi obligat sa incheie un contract de prestari servicii cu societatea de salubritate. Pubelele vor fi amplasate pe platforme betonate, usor de intretinut si curatat.

### **3.7 Protectia mediului:**

**a) Diminuarea surselor de poluare:**

Impactul activitatii propuse asupra mediului este redus, incadrandu-se in normele tehnice emise de catre Ministerul Mediului, precum si in limitele prevazute in cadrul actelor normative incidente acestui domeniu.

**b) Depozitarea controlata a deseurilor:**

Deseurile rezultate in urma lucrarilor de construire vor fi transportate de catre proprietar, pe cheltuiala proprie, in zonele special amenajate ale localitatii, pentru depozitarea acestui fel de deseuri; nu se vor depozita nici macar temporar pe terenurile virane din jurul ampladamentului.

Colectarea deseurilor menajere se va face de catre proprietar in pubele amplasate in interiorul parcelei, beneficiarul fiind obligat sa incheie un contract de prestari servicii cu societatea de salubritate.

**c) Refacerea peisagistica:**

Tipurile, varietatea si densitatea vegetatiei noi se va coordona cu ansamblul zonei si respectiv cu indicii de zona verde specificati si detaliati in regulamentul de urbanism. Accentul se va pune pe crearea unui peisaj adecvat si agreat de viitorii utilizatori la nivelul zonei.

**d) Eliminarea disfunctionalitatilor:**

Nu este cazul.

### **3.9 Obiective de utilitate publica:**

Zona nu adaposteste decat functiuni de interes local. Caracteristicile functiunilor propuse se vor putea definitiva numai dupa intocmirea proiectelor de executie, obtinerea avizelor si a autorizatiilor de construire necesare. Ritmul, maniera si amploarea acestor prevederi se muleaza evident pe permisibilitatile legale si dublate de posibilitatile financiare ale investitorilor.

Costul tuturor lucrarilor aferente amenajarii zonei de industrie nepoluanta depozitare si servicii, va fi duportat de catre beneficiar.

## **4. CONCLUZII:**

Prin realizarea obiectivului propus se mobileaza partea de nord-vest a extravilanului Municipiului Arad, se creaza noi locuri de munca si se imbogatesc fondul construit al localitatii cu constructii realizate din materiale durabile, de buna calitate.

Investitia va crea cadrul ca activitatile preconizate sa fie in concordanta cu prevederile legale privind amplasamentul, natura si amploarea investitiei. Propunerile prezentului PUZ se incadreaza in prevederile PUG Arad, deoarece va fi continuata dezvoltarea zonei industriale si de servicii existente.

In urma elaborarii si aprobarii prezentului PUZ, se va trece la obtinerea autorizatiilor in vederea construirii obiectivelor propriuzise, ca mai apoi sa se treaca la realizarea efectiva a cladirilor si dotarilor aferente zonei de industrie nepoluanta, depozitare si servicii.

Realizarea propunerilor preconizate pentru prezentul Plan Urbanistic Zonal se incadreaza in categoria lucrarilor de reabilitare si valorificare din punct de vedere ecologic a unui teren viran si subutilizat in momentul de fata, si contribuie la dezvoltarea durabila a Municipiului Arad.

Întocmit,  
Arh. Dinulescu Nicoleta



## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

### I. DISPOZITII GENERALE:

#### 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism:

Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent Planului Urbanistic Zonal (PUZ) reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ, el detaliind reglementarile acestuia. Prescriptiile cuprinse in RLU sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul PUZ. RLU si PUZ aprobate devin acte de autoritate ale administratiei publice locale, pentru probleme legate de dezvoltarea urbanistica a zonei.

#### 2. Baza legala a elaborarii:

La baza elaborarii RLU aferent PUZ stau: Regulamentul General de Urbanism (aprobat prin HGR nr.525/1996), Ghidul de aplicare al RGU (aprobat prin Ordinul MLPAT nr.21/N/10.04.2000), reglementarile cuprinse in PUG si in prescriptiile RLU aferente PUG pentru zona ce face obiectul PUZ.

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000

Regulamentul Local de Urbanism se aproba prin hotarare a Consiliului Local, pe baza avizelor si acordurilor prevazute in Certificatul de Urbanism.

#### 3. Domeniul de aplicare:

P.U.Z si R.L.U aprobate devin acte de autoritate ale administratiei publice locale, pentru probleme legate de dezvoltarea urbanistica a zonei, si pot fi utilizate la:

- eliberarea Certificatelor de Urbanism si emiterea Autorizatiilor de Construire pentru obiective din zona ce nu necesita studii aprofundate
- respingerea unor solicitari de construire neconforme cu prevederile P.U.Z aprobat

- declansarea unor P.U.D – uri necesare detalierii amplasamentului

Schimbarea de tema-program la un P.U.Z aprobat duce la necesitatea reactualizarii documentatiei. Noua documentatie se va supune aceleiasi proceduri de avizare-aprobare ca la P.U.Z-ul initial

## II.REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR:

### 4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit:

#### **4.a Terenuri agricole in extravilan:**

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

Autoritatile administratiei publice locale vor urmarii, la emiterea Autorizatiei de Construire, gruparea suprafetelor de teren destinate constructiilor, in vederea evitarii prejudicierii activitatilor agricole.

Se vor asigura utilitatile necesare functionarii obiectivelor propuse conform avizelor obtinute, fara a fi afectat mediul inconjurator. Sistemizarea terenului va fi rezolvata astfel incat sa nu deranjeze vecinatatile.

#### **a.1 Utilizari permise:**

-lucrari de utilitate publica de interes local, admise in conditiile legii, pe baza unor documentatii specifice, aprobate de organismele competente conform legii

#### **a.2 Utilizari permise cu conditii:**

-retelele tehnico-edilitare se vor amplasa grupat, in imediata apropiere a cailor de comunicatii

#### **a.3 Utilizari interzise:**

- nu se admit constructii pe terenuri de clasa I si II de calitate, terenuri amenajate cu lucrari de imbunatatiri funciare sau plantate cu vii si livezi

#### **4.b Resursele subsolului:**

In cazul identificarii de zone cu resurse naturale, pe teritoriul ce face obiectul prezentului PUZ, modalitatea exploatarei acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

#### **4.c Resursele de apa:**

Autorizarea executarii lucrarilor de constructii este permisa cu conditia racordarii la retelele de apa si canalizare existente.

#### **4.d Colectarea deseurilor:**

Deseurile rezultate in urma activitatilor economice ce se vor desfasura in incinta zonei studiate, vor fi gestionate la nivelul unitatilor care le genereaza. Deseurile menajere vor fi colectate selectiv in pubele din PVC si vor fi transportate de societatea de salubritate la rampele de gunoi ale localitatii. Beneficiarul va fi obligat sa incheie un contract de prestari servicii cu societatea de salubritate. Pubelele vor fi amplasate pe platforme betonate, usor de intretinut si curatat.

#### **4.e Protejarea patrimoniului natural construit:**

In vederea protejarii patrimoniului natural si construit, se vor respecta prevederile avizului emis de Ministerul Culturii si Identitatii Nationale – Directia Judeteana pentru Cultura Arad cu nr. 286/03.09.2018

### 5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public:

Se vor respecta toate normele de proiectare și execuție în vigoare privind noile construcții ce vor fi amplasate pe teren, conform planul de reglementări urbanistice.

Se vor respecta normele si reglementarile in vigoare privind executarea lucrarilor de constructii, privind controlul calitatii lucrarilor, privind normele de protectie si siguranta la incendiu, privind organizarea executiei lucrarilor, privind protectia mediului inconjurator, privind siguranta in exploatare, etc.

Se vor respecta toate conditiile impuse de avizele solicitate prin CU.

Se vor respecta intrarile si iesirile carosabile, precum si sensurile de circulatie impuse.

Se vor lua masuri de siguranta pentru constructiile tehnico-edilitare.

#### **5.a Siguranta in constructii:**

Se vor respecta toate normele de proiectare si executie in vigoare privind constructiile propuse

#### **5.a.1 Utilizări permise:**

- se va autoriza execuția construcțiilor cu funcțiunea de : zona industrie nepoluanta, depozitare si servicii, spatii verzi amenajate, parcaje, accese auto so pietonale

-se vor autoriza lucrari de lotizari, dezmembrari sau alipiri dupa caz

#### **5.a.2 Utilizări permise cu condiții:**

-se vor autoriza construcții numai pe baza unei documentații de urbanism aprobate (P.U.Z), cu respectarea prevederilor și condițiilor puse de acestea, în cazul în care se dorește să se amplaseze alte funcțiuni decât cele prevăzute în actualul P.U.Z.

#### **5.a.3 Interdicții permanente:**

- nu se vor autoriza activități care prin natura lor pot crea servituti asupra terenurilor limitrofe.
- nu se vor amplasa construcții cu regim de înălțime mai mare de P+3E (parțial)

#### **5.b Expunerea la riscuri naturale:**

Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția celor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

#### **5.c Expunerea la riscuri tehnologice:**

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă. Fac excepție de la prevederile specificate mai sus, construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Categoriile de riscuri tehnologice sunt:

- Riscuri datorate rețelelor și instalațiilor tehnico-edilitare și căilor de comunicație, ca surse de zgomot și poluare
- Riscuri datorate activităților industriale și agrozootehnice ce pot avea ca efect poluarea apei, aerului și solului
- Riscuri datorate posibilităților de avariere a unor construcții și amenajări (baraje, diguri, viaducte) datorită cutremurelor, inundațiilor sau fenomene meteorologice periculoase.

Prevederi privind modul de ocupare a terenurilor:

##### **5.c.1 Utilizări permise:**

- orice fel de construcții și amenajări care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice și limitarea efectelor acestora

##### **5.c.2 Utilizări permise cu condiții:**

- toate tipurile de construcții, cu condiția respectării servitutilor de utilitate publică existente sau propuse, pt. rețelele tehnico-edilitare, cai de comunicație, explorarea și exploatarea resurselor subsolului, precum și a exigentelor Legii 10/1995 cu toate modificările ulterioare privind rezistența, stabilitatea, siguranța în exploatare, rezistența la foc, protecția împotriva zăpezii, sănătatea populației și protecția mediului.

##### **5.c.3 Utilizări interzise:**

- toate tipurile de construcții amplasate în zonele de protecție stabilite prin norme sanitare și de protecție a mediului, ale unităților industriale, agricole sau de altă natură, în zonele cu servituti legal instituite pt. lucrările publice generatoare de riscuri tehnologice, în vecinătatea depozitelor de combustibil și materiale explozibile.

Se vor respecta prevederile avizelor solicitate în Certificatul de Urbanism nr. 1734 din 25.08.2017

- Avizul Ministerului Agriculturii și dezvoltării rurale – nr.357 din 31.01.2019
  - Beneficiarul de investiție va lua măsuri corespunzătoare de a nu ocupa terenurile limitrofe, precum și măsuri pt a evita afectarea acestor terenuri cu reziduurile provenite din activitatea de producție sau prin scurgeri de orice fel.
  - Beneficiarul de investiție va lua măsuri corespunzătoare de a nu degrada terenurile și culturile din zona limitrofa, prin depozitarea de materiale de construcții sau deseuri
- Avizul Ministerului Afacerilor Interne, Departamentul pentru Situații de Urgență – aviz nr. 707/18/SU-AR și nr. 804/18/SU-AR din 08.02.2018
  - În vederea obținerii avizului de securitate la incendiu la faza DTAC, se vor depune documentele prevăzute la art. 9 din OMAI nr. 129/2016
- Avizul Ministerului Apărării naționale – aviz nr. DT-1262
  - În vederea obținerii Autorizației de Construire, se va solicita avizul Statului Major General, conform prevederilor Legii nr. 50/1991 și a HG nr. 62/1996, cu modificările și completările ulterioare.
- Avizul Ministerului Afacerilor Interne, Direcția Generală Logistică – aviz nr. 414.382 din 02.05.2018
  - Se vor autoriza doar construcții care nu vor aduce prejudicii de orice natură la adresa sistemelor și instalațiilor aflate în administrarea MAI

- *Avizul Agentiei Nationale de Imbunatatiri Funciare – aviz nr. 138 din 27.12.2017*
  - Pentru scoaterea din circuitul agricol, beneficiarul va intocmi o noua documentatie in vederea emiterii acordului ANIF. In acordul tehnic ANIF, se vor stabili principalele masuri necesare pt. protectia lucrarilor de imbunatatiri funciare.
  - La realizarea constructiilor noi se va avea in vedere ca acestea sa asigure functionalitatea amenajarilor de imbunatatiri funciare atat pe perioada executiei cat si dupa finalizarea acestora.
  - Beneficiarul de aviz va fi direct raspunzator, conform legislatiei in vigoare, pt. nefunctionarea in conditii normale a amenajarilor de imbunatatiri funciare din zona.
  - Lucrarile de imbunatatiri funciare aflate in zona, afectate accidental in timpul executiei lucrarilor, vor fi aduse la parametrii de functionare, de catre beneficiarul de aviz.
- *Avizul Serviciului Roman de Informatii – aviz nr. 53144 din 18.01.2018*
- *Aviz Transelectrica SA – aviz nr. 3010 din 14.03.2018*
  - In zona de siguranta a LEA 400kV Arad-Sandorfalva, de 37,5m stanga-dreapta fata de axul liniei, este interzisa depozitarea de materiale, instalarea de baraci sau stationarea utilajelor.
  - Se interzice limitarea sau ingradirea, prin executia de imprejmui, prin constructii ori prin orice alt mod, accesul CNTEE "Transelectrica" SA, la LEA 400kV Arad-Sandorfalva.
  - In zona de siguranta a LEA 400kV Arad-Sandorfalva, se interzice realizarea unor constructii sau dotari edilitar urbanistice, fara acordul ST Timisoara
  - In zona de siguranta a LEA 400kV Arad-Sandorfalva, utilajele care vor transporta, manipula materiale si vor realiza lucrari, trebuie sa asigure o distanta minima pe verticala, intre conductorul inferior al LEA, la sageata maxima si partea superioara a utilajului de 5m.
  - Daunele provocate la LEA 400kV Arad-Sandorfalva, inclusiv cele aferente energiei electrice netransportate pe perioada remedierii avariilor, cauzate de nerespectarea conditiilor amintite anterior, de catre aprobatorii schimbarii regimului juridic al terenului si de catre solicitantul prezentului aviz de amplasament sau de catre persoanele cu care acesta are raporturi contractuale in vederea realizarii obiectivului, vor fi suportate de cei in cauza.
  - Din punct de vedere al sanatatii si securitatii in munca, activitatile desfasurate in zona de siguranta a LEA 400kV Arad-Sandorfalva, pot duce la amorsarea arcului electric la tensiunea de 400kV in conditiile in care persoane sau utilaje se apropie de conductoarele active ale liniei la o distanta mai mica de 5m. De asemenea, in vecinatatea stalpilor metalici ai liniei, exista riscul de electrocutare prin tensiune de atingere sau de pas atunci cand in zona se manifesta fenomene meteorologice cu descarcari atmosferice.

#### 6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii:

Se vor respecta prevederile avizelor solicitate in Certificatul de Urbanism nr. 1734 din 25.08.2018

- *Avizul Agentiei Nationale de Imbunatatiri Funciare – aviz nr. 138 din 27.12.2017*
  - Nu se vor executa constructii la o distanta mai mica de 2,50m fata de partea superioara a taluzului canalelor de desecare din zona..
  - Se va permite accesul personalului si a utilajelor specifice pt. intretinerea si repararea lucrarilor de imbunatatiri funciare din zona, aflate in administrarea ANIF.
- *Avizul E-distributie Banat – aviz nr. 204071683 din 28.06.2018*
  - In vederea obtinerii Autorizatiei de construire se va obtine un nou aviz de amplasament
  - Este interzisa construirea de cladiri sub LEA 20kV conform NTE 003/04/00
  - Se va respecta culuarul de trecere, functionare pt. LEA 20kV minim 24m (12m distanta masurata din axul LEA 20kV de o parte si de cealalta), conform NTE 003/04/00
  - Se vor respecta PE 101/85, PE 101A/85, NTE 003/04/00, NTE 007/08/00 si PE 106/2003, in ceea ce priveste coexistenta PT, LEA si LES cu cladiri, drumuri, imprejmui, utilitati, propuse a se construi.
  - Distanta minima de apropiere intre delimitarea care marcheaza parcare auto si proiectia pe orizontala al conductorului extrem al LEA 20kV la deviatia maxima, sa fie mai mare de 1m cf. NTE 003/04/00
  - Distanta minima de apropiere pe orizontala intre axul LEA 20kV si cel mai apropiat element al constructiei cu pericol de incendiu, va fi de 1,5 ori inaltimea deasupra solului al celui mai inalt stalp din zona de apropiere cf. NTE 003/04/00

- Distanța minimă măsurată pe verticală în zona LEA 20kV, între conductorul inferior al LEA și partea carosabilă după amenajarea terenului va fi de 7m, cf. NTE 003/04/00
- *Aviz Delgaz-Grid SA – aviz nr. 35 din 12.01.2018 – nu are rețea în zona*
- *Aviz Compania de Apa Arad SA – nr. 25286 din 19.01.2018 – are în exploatare rețele publice de apă potabilă și canalizare menajeră*
- *Aviz SC Telekom Romania Communications SA – aviz nr. 566 din 20.12.2017 – nu are rețele în zona*
- *Aviz Societatea Națională de Transport Gaze Naturale “Transgaz” SA Medias – aviz nr. 5218/75 din 02.02.2018*
- Potrivit “ Normelor tehnice pt proiectarea și executia conductelor de transport gaze naturale” aprobate prin O.P ANRE nr. 118/2013, se vor respecta următoarele distanțe minime pe orizontală între conducta de transport gaze Dn400 Racord SRM Arad 3 CET și diferitele obiective: clădiri cu 4 sau mai multe etaje 200m, clădiri cu regim maxim de înălțime P+3E – 20m
- *Aviz SC Transelectrica SA – aviz nr. 3010 din 14.03.2018 – terenul pe care se dorește amenajarea zonei de industrie nepoluantă, depozitare și servicii, este situat în apropierea liniei electrice aeriene LEA 400Kv Arad-Sandorfalva, dar în afara zonei de siguranță.*
- *Aviz Compania Națională de Administrare a Infrastructurii Rutiere – aviz nr.92/8997/07.02.2019*  
- Se vor respecta prevederile din aviz , iar accesul la obiectiv se vor realiza conform planului de situație vizat spre neschimbare.

#### **6.a. Orientarea față de punctele cardinale:**

- autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, astfel încât să se asigure gradul de însorire minim admis, adică o oră și jumătate în timpul solstiului de iarnă.

#### **6.b. Amplasarea față de aliniament:**

Construcțiile se vor amplasa retrase față de aliniament cu minim 1,5m.

Autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Pentru oricare din situațiile în care construcțiile propuse nu se pot încadra în prevederile prezentului Regulament de Urbanism, este necesară elaborarea și aprobarea prealabilă a unui nou P.U.Z, în vederea evaluării corecte a consecințelor includerii noii construcții în contextul existent.

#### **6.c. Amplasarea în interiorul parcelei:**

În funcție de mărimea parcelei, pe suprafața acesteia pot fi amplasate una sau mai multe construcții principale și construcții anexe. Distanța minimă între două construcții amplasate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3m.

În relație cu limitele laterale ale parcelei, construcțiile pot fi amplasate astfel:

- În regim izolat (cu retrageri față de vecinătăți) cu condiția:
  - a)– Realizării fundațiilor construcțiilor pe terenul propriu, fără afectarea în nici un fel a loturilor învecinate
  - b) – Retragerii construcțiilor față de limitele laterale cu minim 2,00m și cu minim 1,50m față de frontul stradal.

Construcțiile se vor amplasa la minim 2,00m față de limita posterioară a parcelelor și retrase față de aliniament cu minim 1,50m. Construcțiile se vor amplasa astfel încât să se încadreze în suprafețele edificabile propuse.

Retragerile impuse au un caracter minimal și vor fi completate cu norme locale, după caz, pt. realizarea următoarelor cerințe de asigurare a confortului urban:

- Asigurarea respectării normelor de însorire și iluminat natural
- Respectarea condițiilor generale de protecție contra incendiilor, prin asigurarea accesului vehiculelor sau formațiilor mobile de pompieri, după caz. Distanțele necesare intervenției în caz de incendiu sunt stabilite prin avizul unității teritoriale de pompieri, recomandându-se să se asigure:
  - Accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o fatadă vitrată (două pt. clădiri înalte, foarte înalte sau cu săli aglomerate), precum și accesul autospecialelor de intervenție la vitrările existente spre drumul public ( neblocarea cu obstacole de tipul copertinelor mari, piloni înalți, parcaje auto)

- Posibilitatile de acces ale mijloacelor de interventie, atunci cand este necesar si la a II-a fatada, prin asigurarea accesului pietonal cu latimea minima de 1,50m
  - Accesele pietonale si carosabile trebuiesc lasate libere in permanenta, fara sa fie obstructionate
- Asigurarea protectiei contra zgomotului si nocivitatilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă sunt amplasate in interiorul zonei edificabile stabilita pentru fiecare lot in parte si respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform prevederilor Codului Civil și celor prevazute in plansa de Reglementari Urbanistice, memoriu de prezentare și prezentul Regulament Local de Urbanism.

#### **6.d. Amplasarea fata de drumurile publice:**

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul organelor de specialitate al administrației publice:

- construcții și instalații aferente drumurilor publice de deservire, întreținere și exploatare;
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, rețele termice, electrice, de telecomunicații, precum și alte instalații ori construcții de acest gen

#### **6.e. Amplasarea fata de cai ferate din administratia SNCFR:**

Nu este cazul

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

#### **7.a. Accese carosabile:**

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

- se va asigura accesul carosabil direct între parcele și drumul public;
- se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor.
- rezolvarea acceselor carosabile pentru construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor.
- orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire ( act emis de administratia drumului public prin care se recunoaste indeplinirea tuturor prevederilor legale pentru ca accesul la drumul public sa poata fi autorizat, executat și utilizat ca atare), eliberate de administratorul acestora.
- rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de constructii se va face in corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor.

Accesul rutier va fi amenajat direct din drumul național DN 79 prin amenajarea unei intersecții în „T” cu viraj obligatoriu la dreapta, intrarea la obiectiv fiind permisă doar de pe sensul de circulație Oradea – Arad (cu viraj la stânga interzis). Pentru intrarea la obiectivul studiat de pe sensul de circulație Arad - Oradea, intrarea cu viraj la stânga va fi interzisă având în vedere că drumul are 4 benzi de circulație și există posibilitatea de întoarcere în intersecția tip girație existentă la km 5+370 și apoi intrarea la obiectiv cu viraj la dreapta. Pentru autovehiculele care vor să iasă din incinta obiectivul studiat, va fi permis doar ieșirea cu viraj la dreapta pe sensul de circulație Oradea – Arad, existând posibilitate de întoarcere în intersecția tip girație aflată la intersecția dintre drumul național DN 7 Arad - Nădlac și drumul național DN 79 Arad - Oradea de la km 4+150.

Pe lângă accesul rutier propus din drumul național DN 79 Arad - Oradea la km 4+340 stânga, va mai fi posibilă intrarea la obiectivul studiat prin accesul rutier existent din drumul național DN 7 Arad – Nădlac la km 543+890 dreapta doar de pe sensul de circulație Arad - Nădlac (cu viraj la stânga interzis), acces rutier prin care se intră în prezent în incinta Stației de Distribuție Carburanți Socar. Accesul rutier existent din drumul național DN7 Arad – Nădlac de la km 543+890 dreapta este autorizat de către C.N.A.I.R. București și D.R.D.P. Timișoara la faza P.U.Z. prin Acordul cu nr. 92/67464 din 24.10.2013 și la faza D.T.A.C. prin avizul cu nr. 340/34 din 21.01.2014 și are servitute de trecere pentru acces la o parte din terenurile studiate prin prezenta documentație (parcelele cu C.F. nr. 330934, 330938, 330941), conform contractului de vânzare-cumpărare a terenului pe care s-a realizat Stația de Distribuție Carburanți Socar încheiat între S.C. SOCAR PETROLEUM S.A. și proprietarii terenurilor studiate prin prezenta documentație STURZA ALEXANDRU ȘI STURZA MIHAELA.

Accesul vehiculelor cu tonaj mare va respecta legislatia pentru drumurile publice (O.G. 43/1997 republicata, cu completarile și modificările ulterioare) și Hotararea Consiliului Local al Municipiului Arad nr.303/2016.

Realizarea acceselor și a drumurilor propuse se va face prin grija și pe cheltuiala initiatorului PUZ.

**7.a.1 Utilizări permise**

- construcțiile ale căror accese carosabile respectă normele de siguranță și fluentă a traficului, în condițiile avizului administratorului drumului.

**7.a.2 Utilizări interzise**

- se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

**7.b. Accese pietonale:**

- autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

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

- accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistemul prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare depliniei siguranțe a deplasării, îndeosebi în relația cu circulația vehiculelor de orice categorie.

**7.b.1 Utilizări permise**

- construcții și amenajări la care se asigură, accese pietonale, precum și construcții de accese și căi pietonale ce reprezintă lucrări independente, amenajate și echipate în funcție de mărimea fluxului de pietoni care asigură deplasarea acestora în condiții de confort și de siguranță. Se vor avea în vedere și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap.

**7.b.2 Utilizări interzise**

- se interzice autorizarea construcțiilor pe terenul pentru care nu sunt prevăzute accesele pietonale.

**8. Reguli cu privire la echiparea edilitara:**

Conform avizului emis de Compania de Apa Arad SA cu nr. 25286 din 19.01.2018 in zona exista retele publice de apa potabila si de canalizare menajera.

Conform avizului Agentiei Nationale de Imbunatatiri Funciare nr. 138 din 27.12.2017:

- Apele pluviale conventional curate se vor deversa pe teren.

Conform avizului Ministerului Mediului – Agentia Nationala Pentru Protectia Mediului – aviz nr. 18712 din 14.11.2018

Conform avizului E-distributie Banat nr. 204071683 din 19.12.2017 in zona exista LEA 20kV, de la care se pot racorda noii consumatori. Pentru obtinerea avizului faza DTAC se va cere un nou aviz de amplasament. Pentru alimentarea cu energie electrica a noilor consumatori se va solicita la UOMTJT Arad Municipal – Aviz Tehnic de Racordare.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca:

- exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica,

-beneficiarul se obliga sa prelungeasca reseaua existenta, daca aceasta are capacitatea necesara sa preia noii consumatori,

- beneficiarul se obliga sa mareasca capacitatea retelelor publice existente daca acestea nu pot prelua noii consumatori ,

- beneficiarul se obilga sa construiasca retele noi pe cheltuiala propie, daca acestea nu exista in zona

In zona exista urmatoarele utilitati: - retele publice de apa potabila, canalizare menajera si curent electric

**8.a. Racordarea la rețele tehnico - edilitare existente**

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă și de energie electrică.

- lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau beneficiar, și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.

**8.b. Realizarea de rețele tehnico - edilitare**

- extinderea de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar in varianta de amplasare subterana, fara afectarea circulatiei publice, cu respectarea reglementarilor tehnice in vigoare.

- cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul direct interesat.

- realizarea rețelelor edilitare se face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 republicata, privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.
- realizarea extinderilor sau a marilor de capacitate ale rețelelor edilitare publice se autorizează după obținerea de către investitor (beneficiar) a avizelor autorităților administrației publice centrale de specialitate și a serviciilor publice descentralizate, precum și de către regiile de specialitate subordonate consiliilor locale.

### **8.c. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

- rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a orașului.
  - rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
- Indiferent de modul de finanțare lucrările prevăzute mai sus intră în proprietatea publică.

## **9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții:**

### **9.a. Parcelarea:**

Autorizarea executării parcelarilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- Front la strada de minim 8m pentru clădiri înșiruite și de minim 12m pentru clădiri izolate sau cuplate
- Suprafața minimă a parcelei de 150mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minim 200mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate
- Adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei

Pentru a fi construibile, terenurile dintr-o zonă parcelată trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- Să aibă asigurat accesul la un drum public
- Să fie asigurată echiparea tehnico-edilitară necesară
- Forma și dimensiunile loturilor să permită amplasarea unor construcții pe suprafața lor, cu respectarea regulilor de amplasare și conformare din prezentul regulament

## **10. Regulă cu privire la amplasarea de spații verzi, împrejmuiri și parcaje:**

### **10.a. Spații verzi:**

- se vor respecta prevederile HGR 525/1996, respectiv: - pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și plantate reprezentând un procent minim de 20% din întreaga suprafață a fiecărei parcelei.
- zona verde amenajată în interiorul incintei va fi plantată cu gazon decorativ.
- spațiile verzi vor fi realizate cât mai compact.

### **10.b. Împrejmuiri:**

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale
- împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice

Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al clădirilor.

Împrejmuirea parcelelor se va face cu elemente cu înălțime maximă 2,5m, din materiale de preferință transparente la frontul stradal și opace în rest.

Împrejmuirile cu caracter temporar se vor aproba doar pe durata executării lucrărilor de construcții, după care se vor dezafecta. Se recomandă ca aceste împrejmuiri să fie bine ancorate și să fie prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale și să fie vopsite în culori distincte față de cele ale mediului ambiant pentru o mai bună vizibilitate.

Toate tipurile de împrejmuiri pot purta panouri de reclama comercială, în condițiile legii.

### **10.c. Parcaje:**

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acceselor în afara domeniului public. Numărul locurilor de parcare se determină în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor, conform prevederilor H.G.R nr. 525/1996

- parcare și gararea autovehiculelor se va face în interiorul fiecărui lot în parte
- nu se va accepta parcare pe spațiile publice
- se vor respecta normele legale privind protecția mediului natural și construit împotriva factorilor poluanți generați de funcționarea parcajelor și garajelor



### III. ZONIFICARE FUNCTIONALA:

#### 11. Unitati si subunitati functionale:

**Funcțiunea existentă:** - teren arabil in extravilan, nereglementat din punct de vedere urbanistic

**Funcțiunea propusa:** - zona industrie nepoluanta – depozitare -servicii

**Funcțiunile complementare admise ale zonei:** spatii verzi amenajate, dotari tehnico – edilitare, cai de comunicatie

**IDS – Zona industrie-depozitare-servicii – subzone:**

**Z1 – IS – Subzona servicii-comert**

IS1, IS2, IS3, IS4, IS5- Subzona servicii-comert

Crp1, Crp2, Crp3, Crp4, Crp5 – Cai de comunicatie rutiera, parcar si platforme

SP1, SP2, SP3, SP4, SP5 – Spatii plantate – zone verzi amenajate

**Z2 – ID – Subzona industrie-depozitare**

ID1, ID2, ID3, ID4, - Subzona industrie-sepozitare

Crp1, Crp2, Crp3, Crp4, Crp5 – Cai de comunicatie rutiera, parcar si platforme

SP1, SP2, SP3, SP4, SP5 – Spatii plantate – zone verzi amenajate

**Cr – cai de comunicatie rutiera**

**Cp – cai de comunicatie pietonala**

**SP – spatii plantate de aliniament**

ZONIFICARE FUNCTIONALA		
Tipul unitatii functionale	Situatia existenta	Situatia propusa
<b>A – teren agricol</b>	Teren agricol in extravilan	
<b>Z1 – Subzona servicii-comert</b> ( IS1, IS2, IS3, IS4, IS5 )		Comert, prestari servicii
<b>Z2 – Subzona industrie-depozitare</b> ( ID1, ID2, ID3, ID4 )		Industrie, productie, depozitare, logistica
<b>Cr - cai de comunicatie rutiera</b> (Cr, Z1-Crp1, Z1-Crp2, Z1-Crp3, Z1-Crp4, Z1-Crp5, Z2-Crp1, Z2-Crp2, Z2-Crp3, Z2-Crp4)		Circulatii carosabile de incinta Circulatii carosabile principale Platforme si parcaje
<b>Cp – circulatii pietonale</b> (Cp, Z1-Cp1, Z1-Cp2, Z1-Cp3, Z1-Cp4, Z1-Cp5, Z2-Cp1, Z2-Cp2, Z2-Cp3, Z2-Cp4)		Circulatii pietonale
<b>SP – spatii plantate - zone verzi amenajate</b> ( SP, Z1-SP1, Z1-SP2, Z1-SP3, Z1-SP4, Z1-SP5, Z2-SP1, Z2-SP2, Z2-SP3, Z2-SP4)		Zone verzi amenajate
<b>TE – echipare tehnico-edilitara</b>	Alimentare cu energie electrica Alimentare cu apa potabila Rețele de canalizare menajera	Extindere rețele existente: alimentare cu apa, canalizare menajera, curent electric

### IV.PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE:

**IDS – unitati de productie, depozitare si servicii**

#### a. Utilizarea functionala a terenurilor

##### a.1 Utilizari permise cu autorizare directa :

Unitati de productie, depozitare si servicii conexe (comert, prestari servicii), retea de drumuri interioare, echipare edilitara, parcaje, platforme, zone verzi

##### a.2 Utilizari permise cu conditii :

Activitati permise cu conditia elaborarii PUZ:

- alte activitati care nu se incadreaza in functiunea propusa in cadrul actualului PUZ

**a.3 Utilizari interzise:** orice activitati supuse evaluarii impactului asupra mediului conform HG 445/2009

- extractia carbunelui
- extractia petrolului brut si a gazelor naturale
- extractia minereurilor metalifere
- extractia, pietrei, pietrisului, nisipului si argilei
- extractia turbei
- extractia sarii
- extractia mineralelor pentru industria chimica
- extractia si prelucrarea azbestului
- rafinarii de titei
- instalatii pt producerea fontei, otelului si cenusii pt turnatorii
- termocentrale si centrale nucleare
- instalatii pt reprocesarea combustibilului nuclear iradiant
- prelucrarea metalelor brute feroase si neferoase
- instalatii pentru produse din azbociment
- prodecerea substantelor chimice organice si anorganice de baza
- producerea ingrasamintelor pe baza de fosfor, azot sau potasiu
- obtinerea produselor farmaceutice de baza
- producerea explozibililor
- depozitarea de deseuri sau instalatii pentru eliminarea deseurilor
- producerea celulozei din cherestea sau alte materiale similare
- producerea hartiei si cartonului
- instalatii pentru depozitarea petrolului, produselor petrochimice sau chimice

**b. Conditii de ocupare a terenurilor**

Terenurile parcelate, pentru a fi construibile, trebuie să îndeplinească următoarele conditii:

- asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare unei funcționări în condițiile prevăzute de legislația în vigoare;
- asigurarea accesului la drumul public existent direct sau prin servitute;
- se va respecta parcelarea propusă prin actualul P.U.Z. în condițiile aprobării acestuia.

**c. Regimul de inaltime al constructiilor**

Regimul maxim de inaltime va fi de **P+3E (partial), Hmaxim = 15m**

**d. Procentul de ocupare si coeficientul de utilizare al terenului**

- Procentul de ocupare minim va fi **POT<sub>minim</sub>=0%** iar cel maxim va fi **POT<sub>maxim</sub>=60%**,
- oeficientul de utilizare a terenului minim va fi **CUT<sub>minim</sub>= 0,00**, iar cel maxim va fi **CUT<sub>maxim</sub>= 0,90** pentru intreaga zona studiata.

Terenul se va utiliza conform BILANTULUI TERITORIAL .

<b>BILANT TERITORIAL GENERAL</b>				
TERITORIUL AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Constructii propuse			20.440	30,92
Parcari si platforme de incinta propuse			23.059	34,89
Circulatii pietonale propuse			2.216	3,37
Circulatii rutiere propuse			3.690	5,58
Zone verzi amenajate propuse			13.522	20,45
Zone verzi de aliniament propuse			3.163	4,79
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>66.090</b>	<b>100,00</b>	<b>66.090</b>	<b>100,00</b>

**e. Delimitarea zonei edificabile:**

Zona edificabila se va delimita astfel in functie de subzone:

- IS1 – retragere 1,50m fata de limita NE
- retragere 5,00m fata de limita NV

- retragere 2,00m fata de limita SV
- limita zonei de protectie a DN79
- IS2 – retragere 2,00m fata de limita NE
- retragere 2,00m fata de limita NV
- retragere 1,50m fata de limita SV
- limita zonei de protectie a DN79
- IS3 – retragere 2,00m fata de limita NE
- retragere 2,00m fata de limita NV
- retragere 1,50m fata de limita SV
- retragere 2,00m fata de limita SE
- IS4 – retragere 2,00m fata de limita NE
- retragere 2,00m fata de limita NV
- retragere 2,00m fata de limita SV
- retragere 5,00m fata de limita SE
- IS5 – retragere 2,00m fata de limita NE
- retragere 2,00m fata de limita NV
- limita zonei de protectie a DN7
- retragere 5,00m fata de limita SE
- ID1 – retragere 2,00m fata de limita NE
- retragere 2,00m fata de limita NV
- retragere 1,50m fata de limita SV
- retragere 2,00m fata de limita SE
- ID2 – retragere 2,00m fata de limita NE
- retragere 2,00m fata de limita NV
- retragere 1,50m fata de limita SV
- retragere 2,00m fata de limita SE
- ID3 – retragere 5,00m fata de limita NE
- retragere 2,00m fata de limita NV
- retragere 1,50m fata de limita SV
- retragere 2,00m fata de limita SE
- ID4 – retragere 1,50m fata de limita NE
- retragere 2,00m fata de limita NV
- retragere 2,00m fata de limita SV
- retragere 5,00m fata de limita SE

#### **f. Aspectul exterior al constructiilor**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa doar daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei. Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

- **FATADE:**

Pentru fatade se vor putea folosi urmatoarele materiale: zugraveli lavabile structurate sau simple, placaje aparente, inchideri tabla, placi compozite cu miez din polietilena, sau placaje ceramice, tamplarii PVC, lemn sau AL .

- **ACOPERISURI:**

Se vor realiza invelitori in doua ape pe sarpanta metalica acoperita cu tabla, placi bituminoase sau materiale similar omologate; invelitori tip terasa.

- **GARAJE:**

Parcarea autovehiculelor se va face in interiorul fiecarui lot in parte, unde se vor putea construi garaje independente sau inglobate in constructiile propuse.

- **IMPREJMUIRI:**

Imprejmuirea parcelelor se va face cu elemente cu inaltime maxima 2,5m, din materiale de preferinta transparente

#### **g. Stationarea autovehiculelor:**

Stationarea autovehiculelor se va putea face doar in interiorul fiecarui lot in parte.

**V.UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA:**

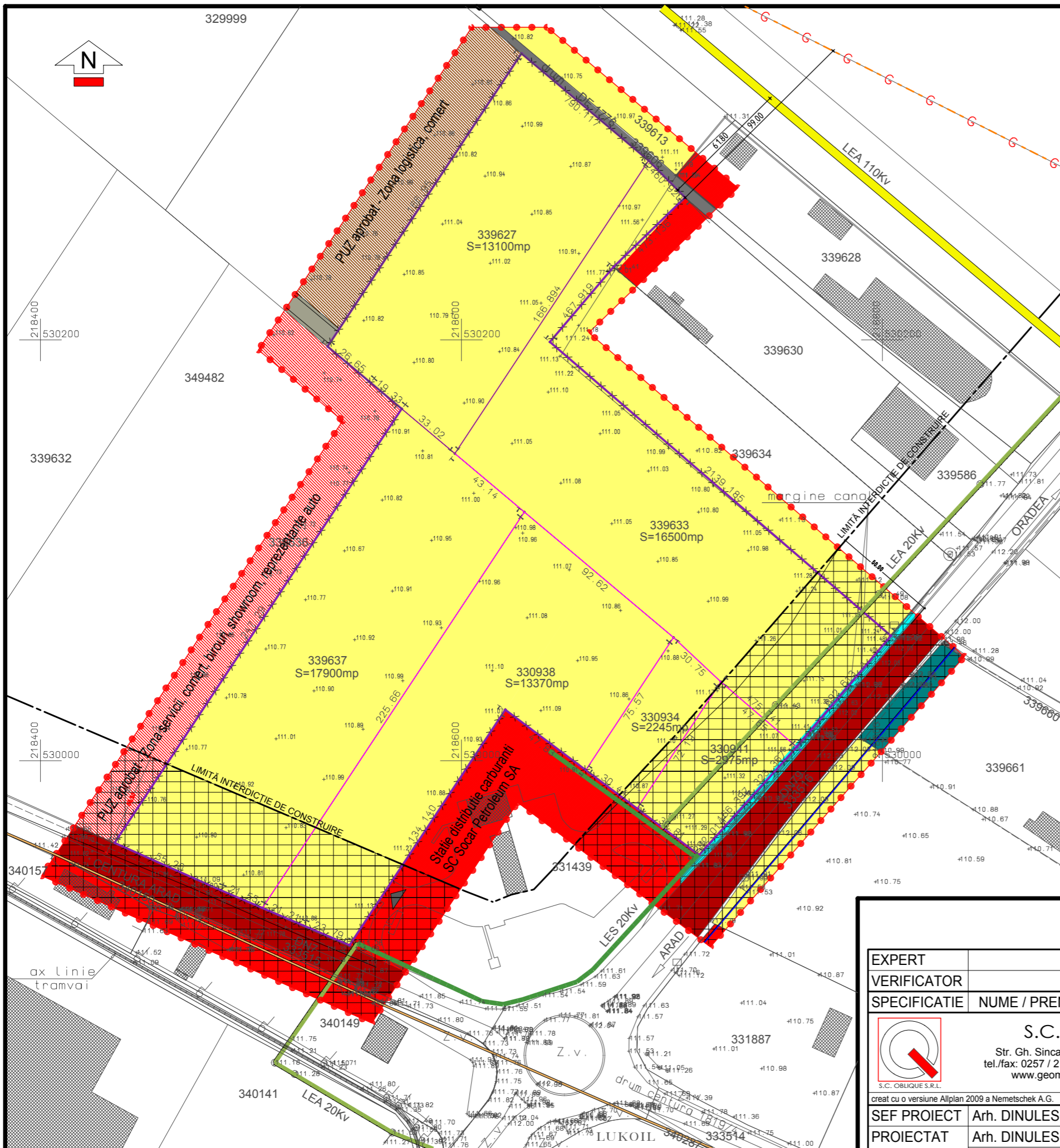
Funcțiunea propusa zonei este cea de zona industrie nepoluanta, depozitare si servicii. Funcțiunii principale i se pot asocia funcțiuni complementare, permise prin regulament, care stabilesc caracteristici similare și cărora li se pot aplica același set de prescripții. Suprafata de teren aferenta PUZ nu este incadrata inca in nici un UTR. UTR – urile sunt instrumente operationale in sprijinul reglementarilor din PUZ, delimitate conventional, pe baza criteriilor de omogenitate morfologica si functionala; se contureaza pe strazi, limite cadastrale, pe baza funcțiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de interese. Stabilirea UTR se face in cadrul PUG, preluindu-se ca atare si se detaliaza pe unitati si subunitati functionale in cadrul PUZ. Pentru unitatile si subunitatile ce caracteristici similare se pot formula si aplica aceleasi set de prescriptii.

Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic zona studiată în prezenta documentație. Certificatul de Urbanism care se va elibera pentru faza Autorizație de Construire va cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma aprobării Planului Urbanistic Zonal și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și menținerii la zi a situației din zonă.

Intocmit:  
Arh. Dinulescu Nicoleta

**SITUATIA EXISTENTA**  
sc. 1 : 2.000




**LEGENDA:**

- Terenuri agricole in extravilan
- Drumuri nationale
- Zona unitati industriale / depozitare
- Constructii existente in zona
- Zona institutii publice si servicii
- Zona unitati agricole
- Drumuri de exploatare existente
- Strada propusa prin PUZ vecini
- Rigola drum national
- Limita intravilan existent
- Zona protectie DN - interdictie de construire
- Linie electrica existenta - LEA 20KV
- Linie electrica existenta - LES 20KV
- Linie electrica existenta - LEA 110KV
- Conducta magistrala apa existenta
- Conducta transport gaze Dn 400
- Limita terenului pt care se intocmeste PUZ
- Limite de proprietate existente
- Limita zonei studiate
- Acces auto si pietonal existent

POT <sub>existent</sub> = 0,00%	POT <sub>propus</sub> = 60,00%	H <sub>maxim</sub> = 15,00m
CUT <sub>existent</sub> = 0,00	CUT <sub>propus</sub> = 0,90	P+3E (partial)

CF nr.330934 S=2.245mp, Sturza Alexandru si Sturza Mihaela  
 CF nr.330938 S=13.370mp, Sturza Alexandru si Sturza Mihaela  
 CF nr.330941 S=2.975mp, Sturza Alexandru si Sturza Mihaela  
 CF nr.339627 S=13.100mp, Sturza Alexandru si Sturza Mihaela  
 CF nr.339633 S=16.500mp, Sturza Alexandru si Sturza Mihaela  
 CF nr.339637 S=17.900mp, Sturza Alexandru si Sturza Mihaela  
 Suprafata totala teren proprietate a beneficiarilor = 66.090mp  
 Suprafata studiata in cadrul PUZ = 100.770mp

EXPERT					
VERIFICATOR					
SPECIFICATIE	NUME / PRENUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA nr. / data	
 S.C. OBLIQUE S.R.L. Str. Gh. Sincai, nr. 2-6, ap. 5, ARAD 310084 RO tel./fax: 0257 / 211400; 0722 / 970792; 0722 / 247559 www.geometrica.ro; office@geometrica.ro	S.C. OBLIQUE S.R.L. Str. Gh. Sincai, nr. 2-6, ap. 5, ARAD 310084 RO tel./fax: 0257 / 211400; 0722 / 970792; 0722 / 247559 www.geometrica.ro; office@geometrica.ro		SCARA: 1:2000	Proiect: PUZ - AMENAJARE ZONA INDUSTRIE NEPOLUANTA, DEPOZITARE SI SERVICII Adresa constr.: Extravilan Arad, jud. Arad Beneficiar: Sturza Alexandru si Sturza Mihaela	NR. PROIECT 05/2017
	creat cu o versiune Allplan 2009 a Nemetschek A.G.      proiectant de specialitate: S.C. OBLIQUE S.R.L.	SEF PROIECT Arh. DINULESCU-I. N.	PROIECTAT Arh. DINULESCU-I. N. Arh. DINULESCU-I. S.	DATA: martie 2019	Planşa: SITUATIA EXISTENTA
INTOCMIT	Arh. DINULESCU-I. S.				



## REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE sc. 1 : 2.000

### LEGENDA:

- Terenuri agricole in extravilan
- Drumuri nationale existente
- Zona servicii existenta/ aprobata
- Zona depozitare/ logistica aprobata
- Zona industrie-depozitare propusa
- Constructii existente in zona
- Zona servicii-comert propusa
- Zone verzi propuse in interiorul parcelelor
- Zone verzi de aliniament propuse
- Circulatii auto propuse in interiorul incintei
- Circulatii pietonale propuse
- Parcaje si platforme de incinta propuse
- Zona unitati agricole existente
- Drumuri de exploatare existente
- Strada propusa prin PUZ vecini
- Rigola drum national
- Limita intravilan existent
- Zona protectie DN - interdictie de construire
- Linie electrica existenta - LEA 20kV
- Linie electrica existenta - LES 20kV
- Linie electrica existenta - LEA 110kV
- Conducta transport gaze Dn400
- Conducta magistrala apa existenta
- Contur zona edificabila
- Limita terenului pt care se intocmeste PUZ
- Limite de proprietate propuse
- Limite de proprietate existente
- Limita zonei studiate
- Acces auto si pietonal propus
- Acces auto si pietonal existent

### ZONIFICARE:

- ID - unitati industrie-depozitare propuse
- IS - unitati servicii propuse
- SP - spatii plantate propuse
- Cr - cai de comunicatie, circulatii rutiere
- Crp - circulatii rutiere - parcar si platforme propuse
- Cp - circulatii pietonale propuse

TERITORIUL AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Zona industrie. si depozitare prop. (Z2)			25.896	25,70
Zona servicii si comert propusa (Z1)			33.255	33,00
Teren agricol in extravilan	74.918	74,34	6.698	6,64
Zona unitati agricole existente	738	0,73	738	0,73
Cai de comunicatie rutiera existente	7.233	7,18	7.233	7,18
Zona servicii, comert existenta	7.556	7,50	7.556	7,50
Zona servicii, comert - PUZ alaturat	6.235	6,19	6.235	6,19
Zona logistica, dep. - PUZ alaturat	4.090	4,06	4.090	4,06
Zona verde de aliniament propusa			3.163	3,14
Circulatii rutiere propuse			3.690	3,66
Circulatii pietonale propuse			2.216	2,20
Suprafata totala teren	100.770	100,00	100.770	100,00

TERITORIUL AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Constructii propuse			20.440	30,92
Parcari si platforme de incinta propuse			23.059	34,89
Circulatii pietonale propuse			2.216	3,37
Circulatii rutiere propuse			3.690	5,58
Zone verzi amenajate propuse			13.522	20,45
Zone verzi de aliniament propuse			3.163	4,79
Teren arabil in extravilan	66.090	100,00		
Suprafata totala teren	66.090	100,00	66.090	100,00

POT <sub>existent</sub> = 0,00%	POT <sub>propus</sub> = 60,00%	H <sub>maxim</sub> = 15,00m
CUT <sub>existent</sub> = 0,00	CUT <sub>propus</sub> = 0,90	P+3E (partial)

CF nr.330934 S=2.245mp, Sturza Alexandru si Sturza Mihaela  
 CF nr.330938 S=13.370mp, Sturza Alexandru si Sturza Mihaela  
 CF nr.330941 S=2.985mp, Sturza Alexandru si Sturza Mihaela  
 CF nr.339627 S=13.100mp, Sturza Alexandru si Sturza Mihaela  
 CF nr.339633 S=16.500mp, Sturza Alexandru si Sturza Mihaela  
 CF nr.339637 S=17.900mp, Sturza Alexandru si Sturza Mihaela  
 Suprafata totala teren proprietate a beneficiarilor = 66.090mp  
 Suprafata studiata in cadrul PUZ = 100.770mp

EXPERT	VERIFICATOR	SPECIFICATIE	NUME / PRENUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA nr. / data
						Proiect: PUZ - AMENAJARE ZONA INDUSTRIE NEPOLUANTA, DEPOZITARE SI SERVICII Extravilan Arad, jud. Arad
						NR. PROIECT 05/2017
						FAZA: P.U.Z
						Beneficiar: Sturza Alexandru si Sturza Mihaela
						Planşa: REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE
						NR. PLANSA 03A



**S.C. OBLIQUE S.R.L.**  
 Str. Gh. Sincai, nr. 2-6, ap. 5, ARAD 310084 RO  
 tel./fax: 0257 / 211400; 0722 / 970792; 0722 / 247559  
 www.geometrica.ro; office@geometrica.ro

SEF PROIECT	Arh. DINULESCU-I. N.	SCARA:	1:2000
PROIECTAT	Arh. DINULESCU-I. N.	DATA:	martie 2019
INTOCMIT	Arh. DINULESCU-I. S.		


REGLEMENTARI - ECHIPARE EDILITARA  
sc. 1 : 2.000

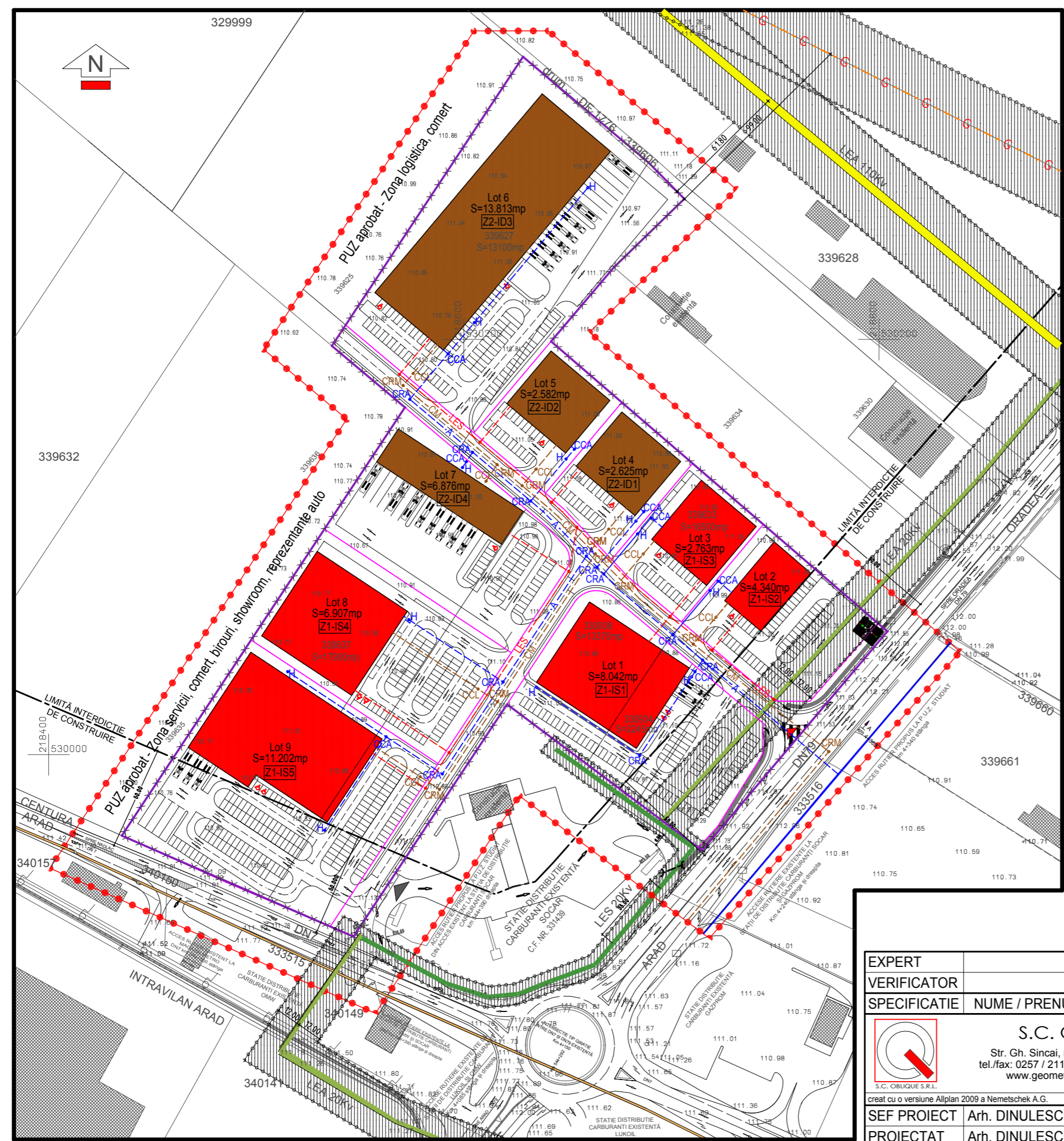
LEGENDA:

- A Conducta apa rece propusa
- CM Conducta canalizare menajera propusa
- LES Linie electrica LES propusa
- Constructii existente in zona studiata
- Zona institutii publice si servicii propusa
- Zona unitati industriale / depozitare propuse
- CRA Camin racord retea apa rece
- CRM Camin racord canalizare menajera
- CCA Camin canal apometru
- CCL Camin canal lot
- H Hidrant exterior
- Limita intravilan existent
- Zona protectie utilitati - interdictie de construire
- Limita protectie culoar tehnic - editare
- Linie electrica existenta - LEA 20Kv
- Linie electrica existenta - LES 20Kv
- Linie electrica existenta - LEA 110Kv
- G Conducta transport gaze Dn400
- Conducta magistrala apa existenta
- Limita terenului pt care se intocmeste PUZ
- Limite de proprietate existente
- Limite de proprietate propuse
- Limita zonei studiate
- Acces auto si pietonal propus
- Acces auto si pietonal existent

POT <sub>existent</sub> = 0,00%	POT <sub>propus</sub> = 60,00%	H <sub>maxim</sub> = 15,00m
CUT <sub>existent</sub> = 0,00	CUT <sub>propus</sub> = 0,90	P+3E (partial)



















CF nr.330934 S=2.245mp, Sturza Alexandru si Sturza Mihaela  
 CF nr.330938 S=13.370mp, Sturza Alexandru si Sturza Mihaela  
 CF nr.330941 S=2.975mp, Sturza Alexandru si Sturza Mihaela  
 CF nr.339627 S=13.100mp, Sturza Alexandru si Sturza Mihaela  
 CF nr.339633 S=16.500mp, Sturza Alexandru si Sturza Mihaela  
 CF nr.339637 S=17.900mp, Sturza Alexandru si Sturza Mihaela  
 Suprafata totala teren proprietate a beneficiarilor = 66.090mp  
 Suprafata studiata in cadrul PUZ = 100.770mp

EXPERT				
VERIFICATOR				
SPECIFICATIE	NUME / PRENUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA nr. / data
	 <b>S.C. OBLIQUE S.R.L.</b> Str. Gh. Sincai, nr. 2-6, ap. 5, ARAD 310084 RO tel./fax: 0257 / 211400; 0722 / 970792; 0722 / 247559 www.geometrica.ro; office@geometrica.ro			Proiect: PUZ - AMENAJARE ZONA INDUSTRIE NEPOLUANTA, DEPOZITARE SI SERVICII Adresa constr.: Extravilan Arad, jud. Arad Beneficiar: Sturza Alexandru si Sturza Mihaela
SEF PROIECT	Arh. DINULESCU-I. N.		SCARA: 1:2000	NR. PROIECT 05/2017
PROIECTAT	Arh. DINULESCU-I. N.			FAZA: P.U.Z
	Arh. DINULESCU-I. S.			
INTOCMIT	Arh. DINULESCU-I. S.		DATA: martie 2019	NR. PLANSA 04A

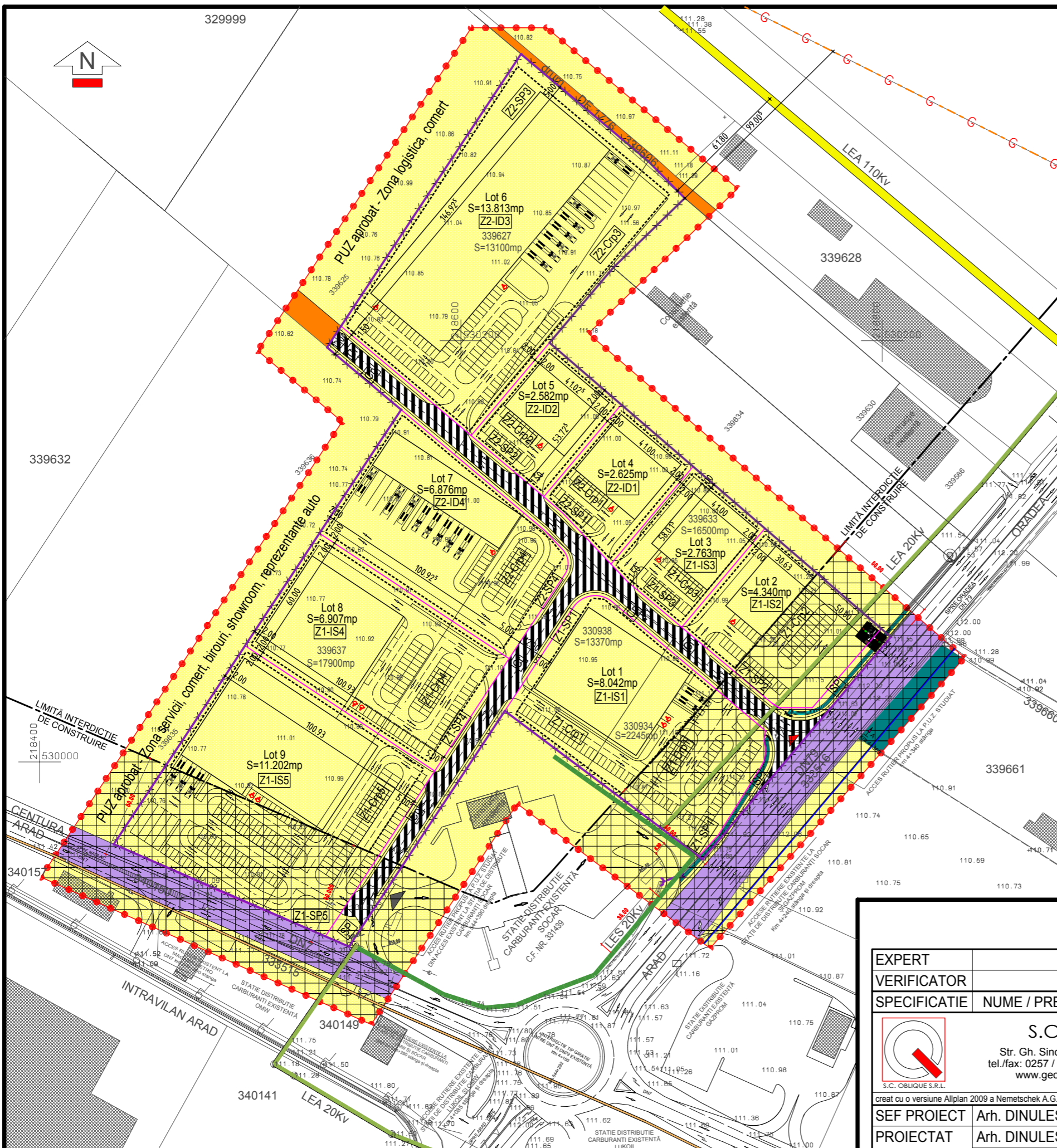



PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR  
sc. 1 : 2.000

LEGENDA:

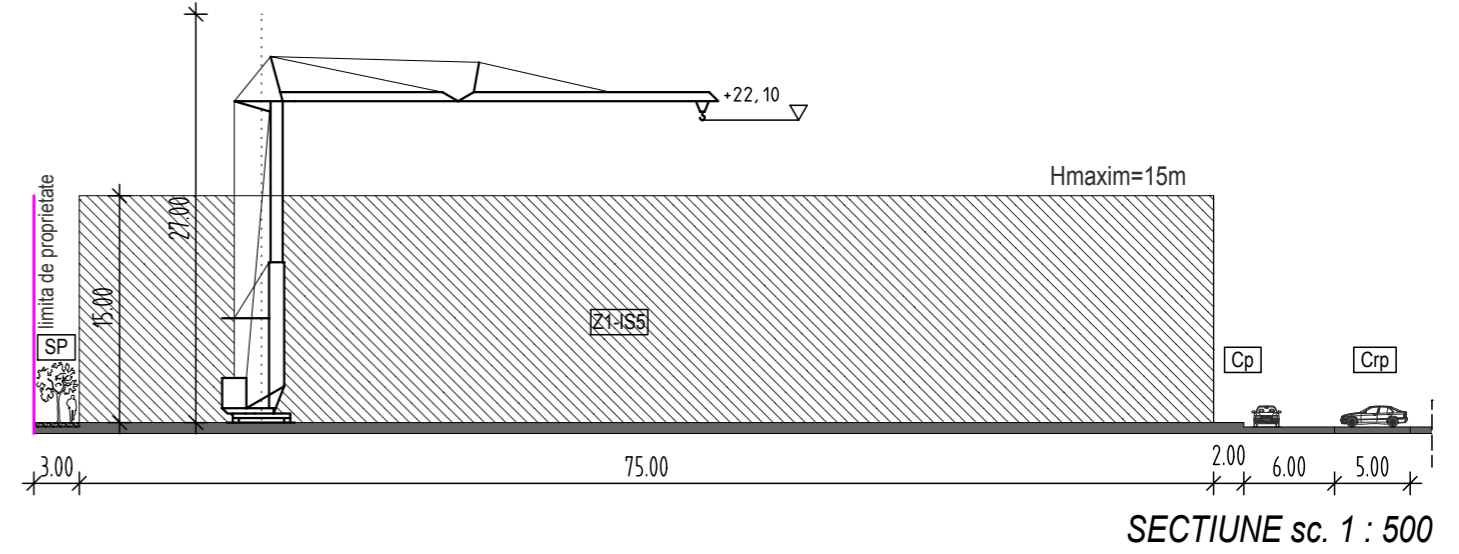
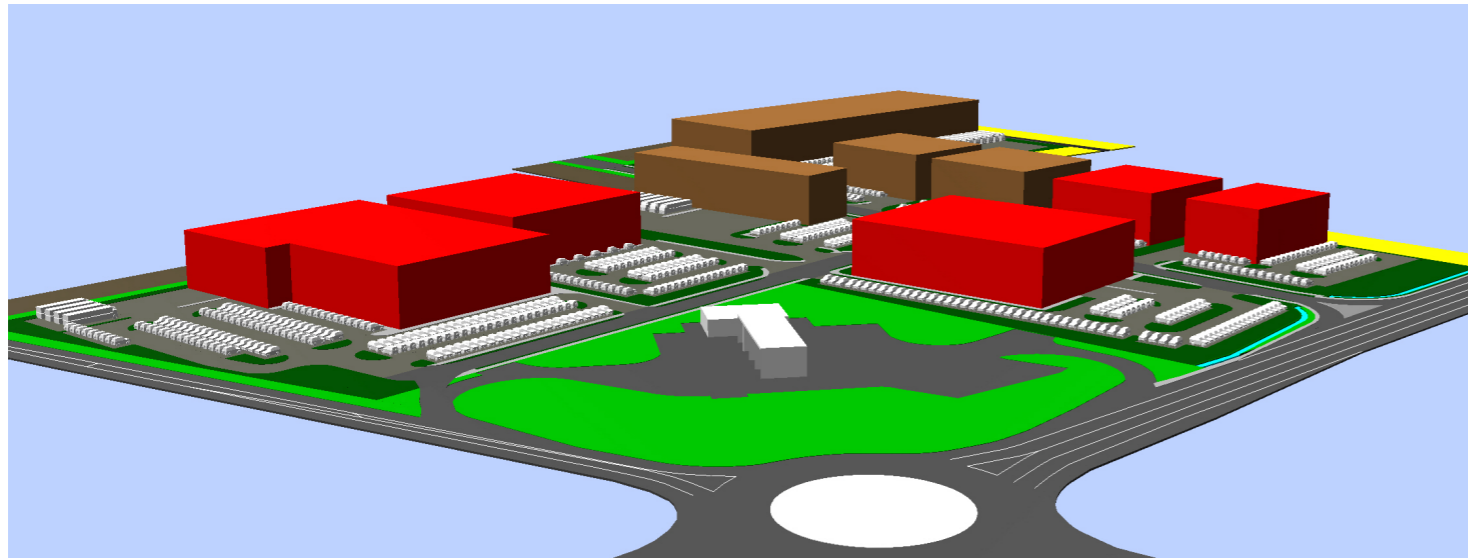
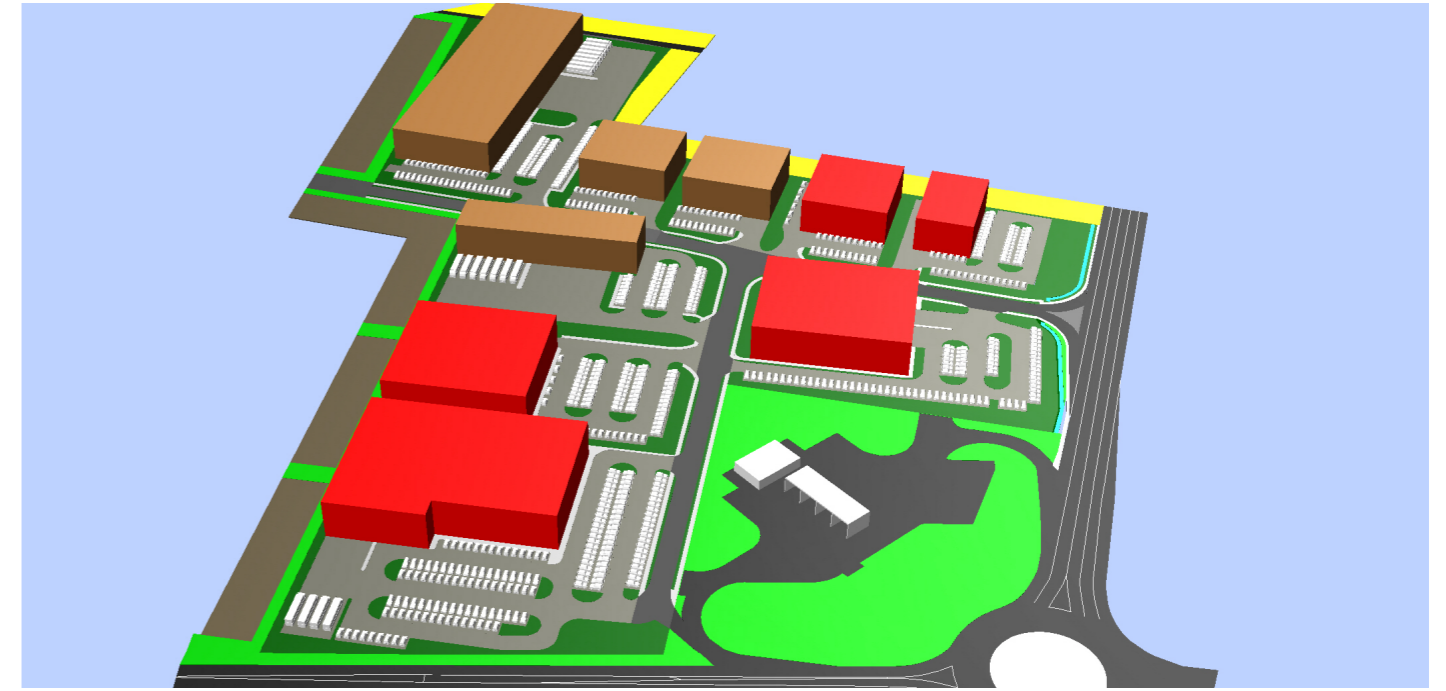
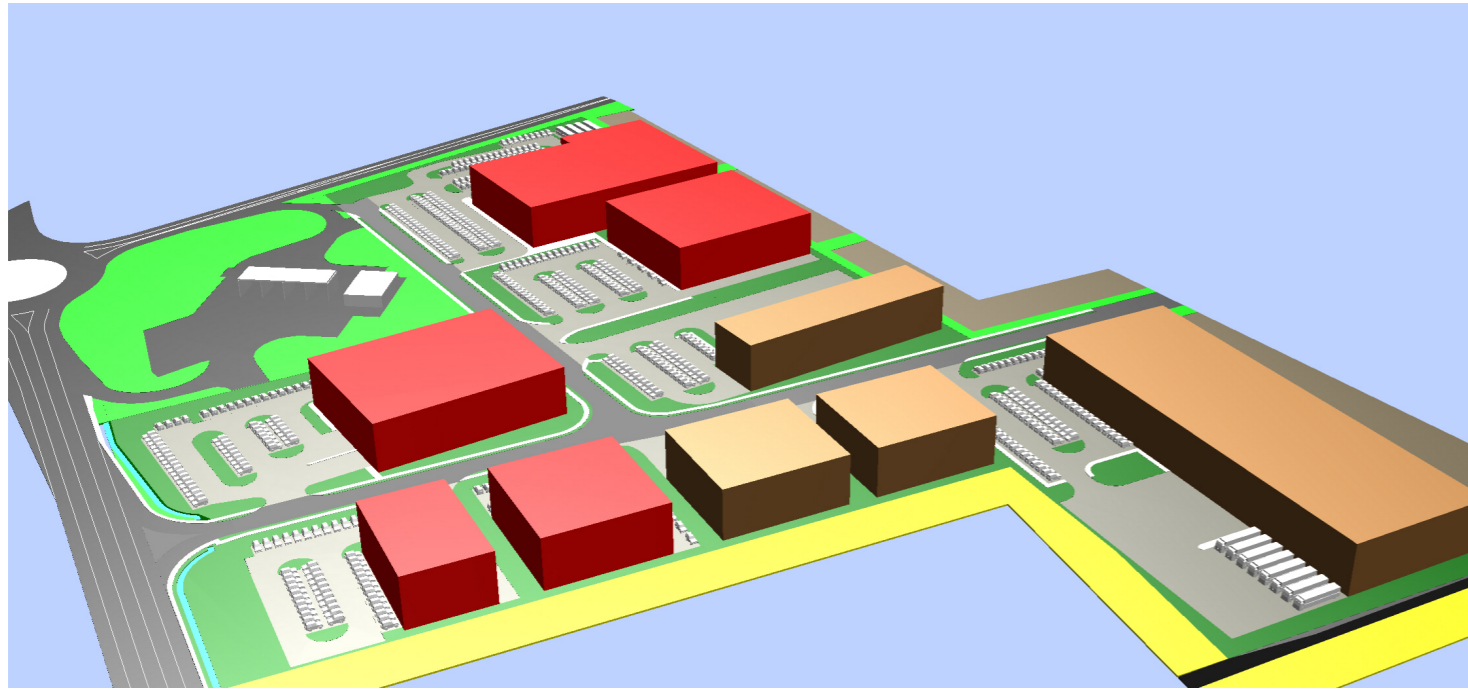
-  Teren proprietate publica de interes national
-  Teren proprietate publica de interes local
-  Terenuri proprietate privata a pers. fizice / juridice
-  Constructii existente in zona
-  Terenuri ce vor fi trecute in domeniul public
-  Conducta magistrala apa existenta
-  Limita intravilan existent
-  Zona protectie DN - interdictie de construire
-  Linie electrica existenta - LEA 110Kv
-  Linie electrica existenta - LEA 20Kv
-  Linie electrica existenta - LES 20Kv
-  Conducta transport gaze Dn400
-  Limita terenului pt care se intocmeste PUZ
-  Limite de proprietate existente
-  Limite de proprietate propuse
-  Limita zonei studiate
-  Acces auto si pietonal propus
-  Acces auto si pietonal existent

POT <sub>existent</sub> = 0,00%	POT <sub>propus</sub> = 60,00%	H <sub>maxim</sub> = 15,00m
CUT <sub>existent</sub> = 0,00	CUT <sub>propus</sub> = 0,90	P+3E (partial)
<p>CF nr.330934 S=2.245mp, Sturza Alexandru si Sturza Mihaela                  CF nr.330938 S=13.370mp, Sturza Alexandru si Sturza Mihaela                  CF nr.330941 S=2.975mp, Sturza Alexandru si Sturza Mihaela                  CF nr.339627 S=13.100mp, Sturza Alexandru si Sturza Mihaela                  CF nr.339633 S=16.500mp, Sturza Alexandru si Sturza Mihaela                  CF nr.339637 S=17.900mp, Sturza Alexandru si Sturza Mihaela                  Suprafata totala teren proprietate a beneficiarilor = 66.090mp                  Suprafata studiata in cadrul PUZ = 100.770mp</p>		

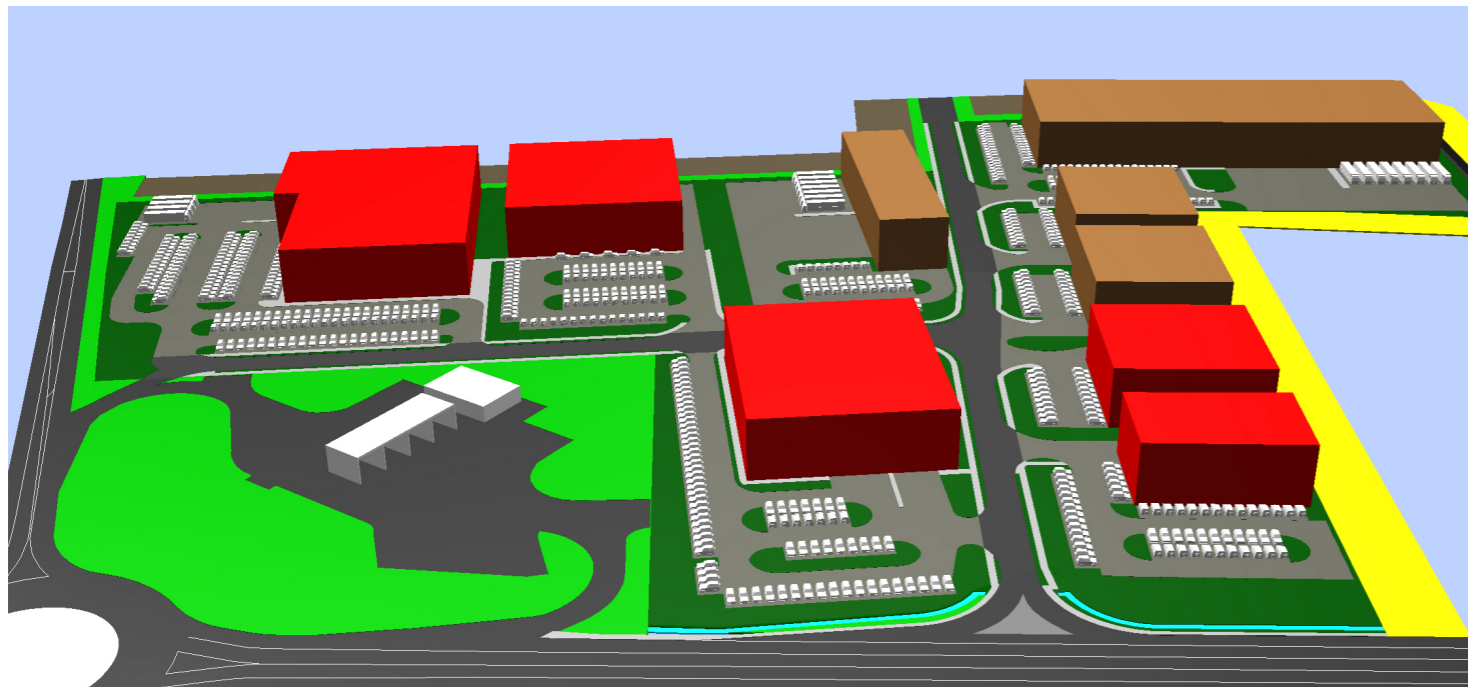



EXPERT				
VERIFICATOR				
SPECIFICATIE	NUME / PRENUME	SEMNTURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA nr. / data
	 <b>S.C. OBLIQUE S.R.L.</b> Str. Gh. Sincai, nr. 2-6, ap. 5, ARAD 310084 RO tel./fax: 0257 / 211400; 0722 / 970792; 0722 / 247559 www.geometrica.ro; office@geometrica.ro			Proiect: PUZ - AMENAJARE ZONA INDUSTRIE NEPOLUANTA, DEPOZITARE SI SERVICII Adresa constr.: Extravilan Arad, jud. Arad Beneficiar: Sturza Alexandru si Sturza Mihaela Planşa: PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR
SEF PROIECT	Arh. DINULESCU-I. N.		SCARA: 1:2000	NR. PROIECT 05/2017
PROIECTAT	Arh. DINULESCU-I. N.			FAZA: P.U.Z
	Arh. DINULESCU-I. S.		DATA: martie 2019	NR. PLANSA 05A
INTOCMIT	Arh. DINULESCU-I. S.			





## ILUSTRARE URBANISTICA



EXPERT					
VERIFICATOR					
SPECIFICATIE	NUME / PRENUME	SEMNTURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA nr. / data	
 S.C. OBLIQUE S.R.L. creat cu o versiune Allplan 2009 a Nemetschek A.G.	S.C. OBLIQUE S.R.L. Str. Gh. Sincai, nr. 2-6, ap. 5, ARAD 310084 RO tel./fax: 0257 / 211400; 0722 / 970792; 0722 / 247559 www.geometrica.ro; office@geometrica.ro			Proiect: PUZ - AMENAJARE ZONA INDUSTRIE NEPOLUANTA, DEPOZITARE SI SERVICII Extravilan Arad, jud. Arad	
	proiectant de specialitate: S.C. OBLIQUE S.R.L.			Beneficiar: Sturza Alexandru si Sturza Mihaela	
SEF PROIECT	Arh. DINULESCU-I. N.		SCARA: 1:500	FAZA: P.U.Z	
PROIECTAT	Arh. DINULESCU-I. N.			Beneficiar: Sturza Alexandru si Sturza Mihaela	
	Arh. DINULESCU-I. S.		DATA: martie 2019	Planşa: ILUSTRARE URBANISTICA	
INTOCMIT	Arh. DINULESCU-I. S.			NR. PLANSA 06A	