

Nr.490/21.12.2017
HOTĂRÂREA Nr. _____
din _____

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism aferent (RLU): **Zonă industrie nepoluantă, depozitare și servicii, extravilan municipiul Arad, conform CF nr. 331761 – Arad, CF nr. 331762 – Arad, CF nr. 331764 – Arad, CF nr. 342327 – Arad,**
beneficiari: Jude Ovidiu-Cristian, Jude Dana-Mihaela și Varga Oana-Maria

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Expunerea de motive nr.82980 din 12.12.2017,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr.67378 din 11.10.2017, în conformitate cu prevederile Ordinului 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,

Luând în considerare raportul de specialitate nr.81896 din 08.12.201 al Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea planului Urbanistic Zonal,

Analizând avizul tehnic al Arhitectului Șef nr.30 din 08.12.2017,

Ținând seama de rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;

Având în vedere 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,

Luând în considerare prevederile art. 2 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Ținând seama de Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ G.M. 010 – 2000,

Îndeplinirea procedurilor prevăzute de Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată,

În temeiul drepturilor conferite prin art. 36 alin. (1), alin. (5) lit. c), art. 45 alin. (2) lit. e) și art. 115 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 215/ 2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD HOTĂRĂȘTE

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent obiectivului de investiție: **Zonă industrie nepoluantă, depozitare și servicii, extravilan municipiul Arad, conform CF nr. 331761 – Arad, CF nr. 331762 – Arad, CF nr. 331764 – Arad, CF nr. 342327 – Arad,** conform documentației anexate care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize și cu următoarele date generale:

1. Beneficiari: Jude Ovidiu-Cristian, Jude Dana-Mihaela și Varga Oana-Maria

2. Elaborator: S.C. GEOMETRICA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Dinulescu-Ioana Nicoleta Laura, proiect nr.53/2016;

3. Suprafața aferentă lotului reglementat prin prezentul P.U.Z. este de 65.732 mp, identificată prin:

-CF nr. 331761 – Arad, având categoria de folosință arabil în extravilan – 47.044 mp, proprietari Jude Ovidiu-Cristian și Jude Dana-Mihaela;

-CF nr. 331762 – Arad, având categoria de folosință arabil în extravilan – 12.497 mp, proprietari Jude Ovidiu-Cristian și Jude Dana-Mihaela;

-CF nr. 331764 – Arad, având categoria de folosință arabil în extravilan, teren pentru drum – 5.737 mp, proprietari Jude Ovidiu-Cristian și Jude Dana-Mihaela;

-CF nr. 342327 – Arad, având categoria de folosință arabil în extravilan – 454 mp, proprietar Varga Oana Maria;

Art 2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

1. Funcțiunea principală: Zonă industrie nepoluantă, depozitare și servicii (4 loturi), pentru parcelele identificate prin CF nr. 331761 – Arad, CF nr. 331762 – Arad, CF nr. 331764 – Arad, CF nr. 342327 – Arad;

2. POT max/lot = 60%

3. CUT max/lot = 0,90%

4. Regimul de înălțime P+3E, Hmax = 15,00 m

5. Zonă verde: - minim 20%/lot

6. Dimensiunile drumurilor și acceselor vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi conform Ordonanței de Guvern nr.43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr.82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

7. Realizarea acceselor, drumurilor și extinderea utilităților se va realiza prin grija și pe cheltuiala inițiatorilor PUZ.

8. Restrângerea dreptului de folosință al proprietarilor parcelei cu extrasul CF nr. 331764 – Arad, pentru lotul 4, prin instituirea unei zone cu interdicție temporară cu privire la:

-executarea oricăror construcții, conform Legii nr.50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, cu excepția executării unui drum public.

Zona cu interdicția temporară de execuție a oricăror construcții, în vederea facilitării pe viitor a accesului în zonă, se găsește în continuarea străzii nou create și va o suprafață de 1727 mp, conform planșei de Reglementări urbanistice.

9. Interdicția temporară de execuție a oricăror construcții, conform Legii nr.50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se va greva în extrasul CF nr. 331764 – Arad și se va institui până la elaborarea și aprobarea unei documentații PUZ pentru zona menționată mai sus.

10. Se mandatează beneficiarii Jude Ovidiu-Cristian, Jude Dana-Mihaela și Varga Oana-Maria pentru a asigura în numele și pentru Municipiul Arad executarea lucrării de construire a podetului peste canalul CN 1409, conform certificatului de urbanism nr. 2096 din 4 octombrie 2017 emis de Primăria Municipiului Arad, în baza documentațiilor tehnico-economice, proiectelor de specialitate, autorizațiilor, avizelor prevăzute de lege.

11. Anterior depunerii cererii de emitere a autorizației de construire se va supune aprobării Consiliului Local al Municipiului Arad documentația tehnico-economică pentru realizarea podețului peste canalul CN 1409.

12. Recepția lucrărilor se realizează cu respectarea prevederilor legale privind recepția lucrărilor publice.

13. Lucrarea publică se transmite cu titlu gratuit, liberă de sarcini, în proprietatea publică a Statului Român, în administrarea A.N.I.F.

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 beneficiarii Jude Ovidiu-Cristian, Jude Dana-Mihaela și Varga Oana-Maria și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

EXPUNERE DE MOTIVE

referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU): **Zonă industrie nepoluantă, depozitare și servicii, extravilan municipiul Arad, conform CF nr. 331761 – Arad, CF nr. 331762 – Arad, CF nr. 331764 – Arad, CF nr. 342327 – Arad**

1. Beneficiari: Jude Ovidiu-Cristian, Jude Dana-Mihaela și Varga Oana-Maria
2. Elaborator: S.C. GEOMETRICA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Dinulescu-Ioana Nicoleta Laura, proiect nr.53/2016;
3. Suprafața aferentă lotului reglementat prin prezentul P.U.Z. este de 65.732 mp, identificată prin:
 - CF nr. 331761 – Arad, având categoria de folosință arabil în extravilan – 47.044 mp, proprietari Jude Ovidiu-Cristian și Jude Dana-Mihaela;
 - CF nr. 331762 – Arad, având categoria de folosință arabil în extravilan – 12.497 mp, proprietari Jude Ovidiu-Cristian și Jude Dana-Mihaela;
 - CF nr. 331764 – Arad, având categoria de folosință arabil în extravilan, teren pentru drum – 5.737 mp, proprietari Jude Ovidiu-Cristian și Jude Dana-Mihaela;
 - CF nr. 342327 – Arad, având categoria de folosință arabil în extravilan – 454 mp, proprietar Varga Oana Maria;

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 79563/28.11.2017 de către Jude Ovidiu-Cristian,
- raportul de specialitate nr.81896/08.12.2017, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal;
- raportul informării și consultării publicului nr.67378/11/10.2017, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;
- avizul tehnic nr.30/08.12.2017 al Arhitectului –Şef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin certificatul de urbanism nr. 114 din 30 ianuarie 2017, se înaintează spre analiză Consiliului Local al municipiului Arad.

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

1. Funcțiunea principală: Zonă industrie nepoluantă, depozitare și servicii (4 loturi), pentru parcelele identificate prin CF nr. 331761 – Arad, CF nr. 331762 – Arad, CF nr. 331764 – Arad, CF nr. 342327 – Arad;
2. POT max/lot = 60%
3. CUT max/lot = 0,90%
4. Regimul de înălțime P+3E, Hmax = 15,00 m
5. Zonă verde: - minim 20%/lot
6. Dimensiunile drumurilor și acceselor vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi conform Ordonanței de Guvern nr.43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr.82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

7. Realizarea acceselor, drumurilor și extinderea utilităților se va realiza prin grija și pe cheltuiala inițiatorilor PUZ.

8. Restrângerea dreptului de folosință al proprietarilor parcelei cu extrasul CF nr. 331764 – Arad, pentru lotul 4, prin instituirea unei zone cu interdicție temporară cu privire la:

-executarea oricăror construcții, conform Legii nr.50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, cu excepția executării unui drum public.

Zona cu interdicția temporară de execuție a oricăror construcții, în vederea facilitării pe viitor a accesului în zonă, se găsește în continuarea străzii nou create și va o suprafață de 1727 mp, conform planșei de Reglementări urbanistice.

9. Interdicția temporară de execuție a oricăror construcții, conform Legii nr.50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se va greva în extrasul CF nr. 331764 – Arad și se va institui până la elaborarea și aprobarea unei documentații PUZ pentru zona menționată mai sus.

10. Se mandatează beneficiarii Jude Ovidiu-Cristian, Jude Dana-Mihaela și Varga Oana-Maria pentru a asigura în numele și pentru Municipiul Arad executarea lucrării de construire a podețului peste canalul CN 1409, conform certificatului de urbanism nr. 2096 din 4 octombrie 2017 emis de Primăria Municipiului Arad, în baza documentațiilor tehnico-economice, proiectelor de specialitate, autorizațiilor, avizelor prevăzute de lege.

11. Anterior depunerii cererii de emitere a autorizației de construire se va supune aprobării Consiliului Local al Municipiului Arad documentația tehnico-economică pentru realizarea podețului peste canalul CN 1409.

12. Recepția lucrărilor se realizează cu respectarea prevederilor legale privind recepția lucrărilor publice.

13. Lucrarea publică se transmite cu titlu gratuit, liberă de sarcini, în proprietatea publică a Statului Român, în administrarea A.N.I.F.

PRIMAR
Ing. Gheorghe Falcă

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea documentaţiei de urbanism P.U.Z.
Zonă industrie nepoluantă, depozitare şi servicii, extravilan municipiul Arad,
conform CF nr. 331761 – Arad, CF nr. 331762 – Arad, CF nr. 331764 – Arad,
CF nr. 342327 – Arad

- beneficiari: Jude Ovidiu-Cristian, Jude Dana-Mihaela şi Varga Oana-Maria
- elaborator: S.C. GEOMETRICA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Dinulescu-Ioana Nicoleta Laura, proiect nr.53/2016;

Încadrarea în localitate

Zona luată în studiu este situată în partea de nord-vest a municipiului Arad în extravilan, situată în partea de nord a Zonei Industriale Vest.

Situaţia juridică a terenului

Suprafaţa aferentă lotului reglementat prin prezentul P.U.Z. este de 65.732 mp, identificată prin:

- CF nr. 331761 – Arad, având categoria de folosinţă arabil în extravilan – 47.044 mp, proprietari Jude Ovidiu-Cristian şi Jude Dana-Mihaela;
- CF nr. 331762 – Arad, având categoria de folosinţă arabil în extravilan – 12.497 mp, proprietari Jude Ovidiu-Cristian şi Jude Dana-Mihaela;
- CF nr. 331764 – Arad, având categoria de folosinţă arabil în extravilan, teren pentru drum – 5.737 mp, proprietari Jude Ovidiu-Cristian şi Jude Dana-Mihaela;
- CF nr. 342327 – Arad, având categoria de folosinţă arabil în extravilan – 454 mp, proprietar Varga Oana Maria;

Situaţia existentă

Conform PUG al municipiului Arad parcela este nereglementată din punct de vedere urbanistic.

Suprafaţa identificată prin CF nr. 331761 – Arad, CF nr. 331762 – Arad, CF nr. 331764 – Arad, CF nr. 342327 – Arad, are următoarele vecinătăţi:

- Nord, Est, Vest: terenuri arabile în extravilan;
- Sud: Canalul CN 1409 şi Zona Industrială Vest.

Descrierea soluţiei propuse

Obiectul PUZ constă în rezolvarea problemelor funcţionale, tehnice şi estetice din zona studiată vizând propunerea de modificare a folosinţei parcelelor cu CF nr. 331761 – Arad, CF nr. 331762 – Arad, CF nr. 331764 – Arad, CF nr. 342327 – Arad, din teren având categoriile de folosinţă arabil în extravilan, în Zonă industrie nepoluantă, depozitare şi servicii.

Reglementări urbanistice propuse:

1. Funcţiunea principală: Zonă industrie nepoluantă, depozitare şi servicii (4 loturi), pentru parcelele identificate prin CF nr. 331761 – Arad, CF nr. 331762 – Arad, CF nr. 331764 – Arad, CF nr. 342327 – Arad;
2. POT max/lot = 60%
3. CUT max/lot = 0,90%
4. Regimul de înălţime P+3E, Hmax = 15,00 m
5. Zonă verde: - minim 20%/lot
6. Dimensiunile drumurilor şi acceselor vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice şi vor fi conform Ordonanţei de Guvern nr.43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr.82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.
7. Realizarea acceselor, drumurilor şi extinderea utilităţilor se va realiza prin grija şi pe cheltuiala iniţiatorilor PUZ.

8. Restrângerea dreptului de folosință al proprietarilor parcelei cu extrasul CF nr. 331764 – Arad, pentru lotul 4, prin instituirea unei zone cu interdicție temporară cu privire la:

-executarea oricăror construcții, conform Legii nr.50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, cu excepția executării unui drum public.

Zona cu interdicția temporară de execuție a oricăror construcții, în vederea facilitării pe viitor a accesului în zonă, se găsește în continuarea străzii nou create și va o suprafață de 1727 mp, conform planșei de Reglementări urbanistice.

9. Interdicția temporară de execuție a oricăror construcții, conform Legii nr.50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se va greva în extrasul CF nr. 331764 – Arad și se va institui până la elaborarea și aprobarea unei documentații PUZ pentru zona menționată mai sus.

10. Se mandatează beneficiarii Jude Ovidiu-Cristian, Jude Dana-Mihaela și Varga Oana-Maria pentru a asigura în numele și pentru Municipiul Arad executarea lucrării de construire a podețului peste canalul CN 1409, conform certificatului de urbanism nr. 2096 din 4 octombrie 2017 emis de Primăria Municipiului Arad, în baza documentațiilor tehnico-economice, proiectelor de specialitate, autorizațiilor, avizelor prevăzute de lege.

11. Anterior depunerii cererii de emitere a autorizației de construire se va supune aprobării Consiliului Local al Municipiului Arad documentația tehnico-economică pentru realizarea podețului peste canalul CN 1409.

12. Recepția lucrărilor se realizează cu respectarea prevederilor legale privind recepția lucrărilor publice.

13. Lucrarea publică se transmite cu titlu gratuit, liberă de sarcini, în proprietatea publică a Statului Român, în administrarea A.N.I.F.

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate ale parcelei:

-amplasarea față de amplasament:

-LOT 1 – 6,00 m

-LOT 2 – 1,40 m colțul sud-estic, 6,00 m colțul nord-estic

-LOT 3 – 0,60 m colțul nord-estic, 7,25 m colțul sud-estic

-LOT 4 -15,00 m

-amplasarea în interiorul parcelei, față de limite:

-LOT 1 – sud: 6,00 m, est: 0,00 m, vest: 2,00 m, nord: 2,00 m

-LOT 2 – vest: 2,50 m, nord: 0,00 m, 14,50 m față de ax LEA 20 kv, față de limita de est prin unirea a 2 puncte: 6,00 m față de colțul nord-estic și 1,40 m față de colțul sud-estic

-LOT 3 – sud: 15,00 m, nord: 0,00 m, vest: 2,5 m, față de limita de est: între min 0,60 m pentru colțul din nord-est, de min 9,00 m pentru zona de mijloc și 16,25 m (9,00 m + 7,25 m) pentru colțul de sud-est

-LOT 4 – est: 17,40 m, nord: 2,00 m, sud: 15,00 m, vest: 2,5 m.

Se va respecta culoarul de trecere pentru funcționarea LEA 20Kv, de 24,00 m.

Nu se vor executa construcții pe 2/2,50 m de la partea superioară a taluzului canalelor de desecare din zonă: Ier și Ier 9, în perioada în care se va executa lucrarea.

Circulația: accesul carosabil și pietonal la parcela reglementată se va realiza din DN 7 (E68) Arad-Nădlac, prin strada II din Zona Industrială Vest, care este modernizată și peste un podeț ce îl va construi beneficiarii, pe cheltuiala lor, peste canalul CN 1409 aflat în proprietatea Primăriei Municipiului Arad și în administrarea ANIF. Podețul va fi dimensionat corespunzător traficului pe care-l va deservi, conform legislației și normativelor în vigoare.

Circulația în interiorul incintei se va desfășura pe drumuri de 7,00 m lățime, trotuare și zone verzi de aliniament, 2x4,50 m (2,00 trotuar și 2,50 m zonă verde), locurile de parcare vor fi în amplasate în incintă și vor fi dimensionate conform normativelor în vigoare.

Utilități: racordarea la rețelele de utilități existente în zonă (apă-canal, energie electrică) în Zona Industrială Vest. Acestea se vor executa în varianta de amplasare subterană, conform condițiilor din avizele și acordurile obținute.

Realizarea acceselor, drumurilor și extinderea utilităților se va realiza prin grija și pe cheltuiala inițiatorilor PUZ.

Prezenta documentație este întocmită în baza certificatului de urbanism nr. 114 din 30 ianuarie 2017, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ GM 010-2000 și conține următoarele avize:

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz	Termen valabilitate avize
1	E-distribuție	189952689/10.07.2017	30.01.2019
2	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	15803/10.10.2017	-
3	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.S.I.	832/17/SU-AR/28.07.2017	-
4	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.C.	923/17/SU-AR/28.07.2017	-
5	Direcția de Sănătate Publică a Jud. Arad	387/31.05.2017	-
6	A.N.I.F.	40/17.05.2017	-
7	S.C. Compania de Apă Arad S.A.	8769/15.05.2017	-
8	S.C.TELEKOM ROMANIA COMMUNIC. S.A.	227/15.06.2017	15.06.2018
9	TRANSGAZ S.A.	2812/4174/08.05.2017	08.05.2018
10	TRANSELECTRICA S.A.	50/07.06.2017	30.01.2019
11	I.P.J.Arad – Serviciul Rutier	212793/07.08.2017	-
12	O.C.P.I. Arad	PV recepție 410/2017	-
13	AUTORITATEA AERONAUTICĂ CIVILĂ ROMÂNĂ	21026/909/11.09.2017	11.09.2018
14	M.A.D.R.	289306/24.08.2017	-
15	M.A.I.	4283402/12.09.2017	-
16	S.R.I.	47714/11.05.2017	11.05.2018
17	M.A.p.N	DT/2753/12.06.2017	-
18	Direcția Județeană pentru Cultură Arad	221/U/31.07.2017	-
19	C.J. Arad – Arhitect Șef	19/23.11.2017	-
20	C.J. Arad – Direcția Tehnică – S.A.D.P.	12573/01.08.2017	-
21	P.M.Arad-Dir.Teh.-Serv.într.căi de com terestre	30379/T4/13.06.2017	-
22	Delgaz Grid	354/30.05.2017	30.05.2018
23	Certificat de Urbanism – Construire podet peste canal CN 1409	2096/04.10.2017	04.10.2018
24	Procură specială cu încheiere de autentificare	689/22.12.2016	-
25	Acord notarial pentru documentația PUZ cu încheiere de autentificare	914/06.12.2017	-
26	Acord notarial pentru documentația PUZ cu încheiere de autentificare	916/06.12.2017	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 05.12.2017, s-a emis Avizul tehnic nr.30/08.12.2017.

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

Arhitect șef
arh. Radu Drăgan

Consilier
ing. Laurențiu Florescu

VIZA JURIDICĂ

Ca urmare a cererii adresate de JUDE OVIDIU-CRISTIAN cu domiciliul în localitatea Dumbrăvița, str. Tudor Vladimirescu, nr.30B, înregistrată cu nr.79563 din 28.11.2017, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 30 Din 08.12.2017

pentru Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent
Zonă industrie nepoluantă, depozitare și servicii, extravilan municipiul Arad, conform CF nr. 331761 – Arad, CF nr. 331762 – Arad, CF nr. 331764 – Arad, CF nr. 342327 – Arad
generat de imobilul cu suprafața totală de 65.732 mp, identificată prin:

- CF nr. 331761 – Arad, având categoria de folosință arabil în extravilan – 47.044 mp, proprietari Jude Ovidiu-Cristian și Jude Dana-Mihaela;
- CF nr. 331762 – Arad, având categoria de folosință arabil în extravilan – 12.497 mp, proprietari Jude Ovidiu-Cristian și Jude Dana-Mihaela;
- CF nr. 331764 – Arad, având categoria de folosință arabil în extravilan, teren pentru drum – 5.737 mp, proprietari Jude Ovidiu-Cristian și Jude Dana-Mihaela;
- CF nr. 342327 – Arad, având categoria de folosință arabil în extravilan – 454 mp, proprietar Varga Oana Maria;

Inițiatori: Jude Ovidiu-Cristian, Jude Dana-Mihaela și Varga Oana-Maria,

Proiectant: S.C. GEOMETRICA S.R.L.,

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Dinulescu-Ioana Nicoleta Laura

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.:

Zona luată în studiu este situată în partea de nord-vest a municipiului Arad în extravilan, situată în partea de nord a Zonei Industriale Vest și limitele cadastrale ale parcelelor învecinate la est, vest, nord și sud, față de incinta reglementată, suprafața totală a zonei studiate 133.093 mp.

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:

Conform PUG al municipiului Arad parcela este nereglementată din punct de vedere urbanistic.

Suprafața identificată prin CF nr. 331761 – Arad, CF nr. 331762 – Arad, CF nr. 331764 – Arad, CF nr. 342327 – Arad, are următoarele vecinătăți:

- Nord, Est, Vest: terenuri arabile în extravilan;
- Sud: Canalul CN 1409 și Zona Industrială Vest.

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

Obiectul PUZ constă în rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de modificare a folosinței parcelelor cu CF nr. 331761 – Arad, CF nr. 331762 – Arad, CF nr. 331764 – Arad, CF nr. 342327 – Arad, din teren având categoriile de folosință arabil în extravilan, în Zonă industrie nepoluantă, depozitare și servicii.

Reglementări urbanistice propuse:

1. Funcțiunea principală: Zonă industrie nepoluantă, depozitare și servicii (4 loturi), pentru parcelele identificate prin CF nr. 331761 – Arad, CF nr. 331762 – Arad, CF nr. 331764 – Arad, CF nr. 342327 – Arad;
2. POT max/lot = 60%
3. CUT max/lot = 0,90%
4. Regimul de înălțime P+3E, Hmax = 15,00 m
5. Zonă verde: - minim 20%/lot
6. Dimensiunile drumurilor și acceselor vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi conform Ordonanței de Guvern nr.43/1997 aprobată cu modificări

prin Legea nr.82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

7. Realizarea acceselor, drumurilor și extinderea utilităților se va realiza prin grija și pe cheltuiala inițiatorilor PUZ.

8. Restrângerea dreptului de folosință al proprietarilor parcelei cu extrasul CF nr. 331764 – Arad, pentru lotul 4, prin instituirea unei zone cu interdicție temporară cu privire la:

-executarea oricăror construcții, conform Legii nr.50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, cu excepția executării unui drum public.

Zona cu interdicția temporară de execuție a oricăror construcții, în vederea facilitării pe viitor a accesului în zonă, se găsește în continuarea străzii nou create și va o suprafață de 1727 mp, conform planșei de Reglementări urbanistice.

9. Interdicția temporară de execuție a oricăror construcții, conform Legii nr.50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se va greva în extrasul CF nr. 331764 – Arad și se va institui până la elaborarea și aprobarea unei documentații PUZ pentru zona menționată mai sus.

10. Se mandatează beneficiarii Jude Ovidiu-Cristian, Jude Dana-Mihaela și Varga Oana-Maria pentru a asigura în numele și pentru Municipiul Arad executarea lucrării de construire a podețului peste canalul CN 1409, conform certificatului de urbanism nr. 2096 din 4 octombrie 2017 emis de Primăria Municipiului Arad, în baza documentațiilor tehnico-economice, proiectelor de specialitate, autorizațiilor, avizelor prevăzute de lege.

11. Anterior depunerii cererii de emitere a autorizației de construire se va supune aprobării Consiliului Local al Municipiului Arad documentația tehnico-economică pentru realizarea podețului peste canalul CN 1409.

12. Recepția lucrărilor se realizează cu respectarea prevederilor legale privind recepția lucrărilor publice.

13. Lucrarea publică se transmite cu titlu gratuit, liberă de sarcini, în proprietatea publică a Statului Român, în administrarea A.N.I.F.

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate ale parcelei:

-amplasarea față de amplasament:

-LOT 1 – 6,00 m

-LOT 2 – 1,40 m colțul sud-estic, 6,00 m colțul nord-estic

-LOT 3 – 0,60 m colțul nord-estic, 7,25 m colțul sud-estic

-LOT 4 -15,00 m

-amplasarea în interiorul parcelei, față de limite:

-LOT 1 – sud: 6,00 m, est: 0,00 m, vest: 2,00 m, nord: 2,00 m

-LOT 2 – vest: 2,50 m, nord: 0,00 m, 14,50 m față de ax LEA 20 kv, față de limita de est prin unirea a 2 puncte: 6,00 m față de colțul nord-estic și 1,40 m față de colțul sud-estic

-LOT 3 – sud: 15,00 m, nord: 0,00 m, vest: 2,5 m, față de limita de est: între min 0,60 m pentru colțul din nord-est, de min 9,00 m pentru zona de mijloc și 16,25 m (9,00 m + 7,25 m) pentru colțul de sud-est

-LOT 4 – est: 17,40 m, nord: 2,00 m, sud: 15,00 m, vest: 2,5 m.

Se va respecta culoarul de trecere pentru funcționarea LEA 20Kv, de 24,00 m.

Nu se vor executa construcții pe 2/2,50 m de la partea superioară a taluzului canalelor de desecare din zonă: Ier și Ier 9, în perioada în care se va executa lucrarea.

Circulația: accesul carosabil și pietonal la parcela reglementată se va realiza din DN 7 (E68) Arad-Nădlac, prin strada II din Zona Industrială Vest, care este modernizată și peste un podeț ce îl va construi beneficiarii, pe cheltuiala lor, peste canalul CN 1409 aflat în proprietatea Primăriei Municipiului Arad și în administrarea ANIF. Podețul va fi dimensionat corespunzător traficului pe care-l va deservi, conform legislației și normativelor în vigoare.

Circulația în interiorul incintei se va desfășura pe drumuri de 7,00 m lățime, trotuare și zone verzi de aliniament, 2x4,50 m (2,00 trotuar și 2,50 m zonă verde), locurile de parcare vor fi în amplasate în incintă și vor fi dimensionate conform normativelor în vigoare.

Utilități: racordarea la rețelele de utilități existente în zonă (apă-canal, energie electrică) în Zona Industrială Vest. Acestea se vor executa în varianta de amplasare subterană, conform condițiilor din avizele și acordurile obținute.

Realizarea acceselor, drumurilor și extinderea utilităților se va realiza prin grija și pe cheltuiala inițiatorilor PUZ.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 05.12.2017, se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 114 din 30 ianuarie 2017 emis de Primăria Municipiului Arad.

Arhitect-șef
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 –Amenajare zonă industrie nepoluanta, depozitare și servicii

Inițiatorul documentației–Jude Ovidiu Cristian, Jude Dana Mihaela, Varga Oana Maria
Amplasament –extravilan municipiul Arad
Proiectant – **SC GEOMETRICA SRL**, arh. RUR Nicoleta Laura M Dinulescu Ioana, Proiect nr.53/2016

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 înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr.14571/08.03.2017, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind intenția de elaborare P.U.Z.

- întocmire anunț privind intenția de elaborare P.U.Z. și postat pe site-ul www.primariaarad.ro în data de 20.03.2017.

- anunțul de intenție a fost afișat în data de 20.03.2017 pe panou amplasat pe parcela studiată, la dosar fiind depuse fotografiile care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de 30.03.2017 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.

Prin adresa înregistrată cu nr.31211/09.05.2017 dl.Luca Petru Adrian domiciliat în com.Dumbrăvița str.Traian Vuia nr.3A jud.Timiș în calitate de proprietar al terenurilor înscrise în CF 336306 și CF 336258 Arad, pentru care s-a emis Certificatul de urbanism nr.252/21.02.2017, contestă proiectul PUZ pentru următoarele motive:

-nu respectă principiul corelării cu proiecte urbanistice existente și cu cele aflate în procedură de avizare/aprobare pe Zona Industrială Vest

-nu respectă principiul corelării tramelor stradale proiectate și avizate pentru Zona Industrială Vest, respectiv a principiilor continuității străzii și al asigurării accesului proprietarilor învecinați (ceea ce presupune interzicerea străzilor în buclă, care nu se continuă până la limita proprietăților învecinate.

Având în vedere că în zonă se întocmesc mai multe planuri urbanistice zonale, se impune corelarea acestora, în special a tramelor stradale propuse, astfel încât să fie asigurată o circulație firească și fluidă în zonă.

În urma reanalizării soluției urbanistice propuse s-a făcut recomandarea retragerii zonei edificabile de pe terenul în suprafață de 25165 mp din partea de nord a incintei reglementate, cu lățimea drumului.

Răspunsul a fost comunicat d-lui Luca Petru Adrian și SC Geometrica SRL prin adresa nr.ad.31211/A2/17.05.2017 .

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

- prin adresa nr.53405 din 11.08.2017, înregistrată la Primăria Municipiului Arad , beneficiarul solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind consultarea propunerilor P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare și postarea acestuia pe site-ul www.primariaarad.ro și afișare la sediu în data de 24.08.2017.

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 24.08.2017 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 07.09.2017 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

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

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

Au fost trimise 6 scrisori de notificare către aceștia, privind posibilitatea consultării documentației PUZ la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, pentru a putea sesiza probleme legate de propunerea din plan.

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

Au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii parcelelor învecinate: SC SMART DIESEL SRL, DIRECȚIA PATRIMONIU, SC REMAT INVEST SRL, SC CONARG PROPERTIES SRL, Ardelean Ioan, Luca Petru Adrian și Ana.

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 revizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat prin HCLM Arad nr. 95/28.04.2011 și va fi adus la cunoștință Consiliului Local al Municipiului Arad în scopul fundamentării deciziei de aprobare/neaprobare a documentației.

Arhitect Șef,
arh. Radu Drăgan

Consilier,
Angelica Giura

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 elaborarii	53 /2016
Faza :	PUZ – plan urbanistic Zona
Amplasament:	Extravilan Arad, jud. ARAD
Proiectant general:	S.C GEOMETRICA S.R.L
Beneficiar:	Jude Ovidiu-Cristian, Jude Dana-Mihaela si Varga Oana-Maria
Sef de proiect:	Arh. Dinulescu Nicoleta
Proiectant:	Arh. Dinulescu Sergiu
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 lucrarii 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-Vest a Municipiului Arad, are o suprafata totala de 65.732mp, identificat prin urmatoarele extrase de carte funciara: CF nr.342327- beneficiar Varga Oana Maria – suprafata 454mp, CF nr.331764 – beneficiar Jude Ovidiu Cristian si Jude Dana Mihaela – suprafata 5.737mp, CF nr.331762 – beneficiar Jude Ovidiu Cristian si Jude Dana Mihaela – suprafata 12.497mp, CF nr.331761 – beneficiar Jude Ovidiu Cristian si Jude Dana Mihaela – suprafata 47.044mp. Lucarea se elaboreaza pe baza comenzii beneficiarului nostru, Jude Ovidiu Cristian, nr.53/2016 inregistrata la SC GEOMETRICA SRL.

Documentatia PUZ 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 si Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM 010-2000.

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-Vest. Destinatia de folosinta actuala este cea de terenuri arabile in extravilan, suprafata lor totala fiind de 65.732mp.

1.3 Surse de documentare:

- a) Baza documentara:
 Planul urbanistic general al municipiului Arad – SC Proiect Arad SA
 Legea 50/1991
 GM 010-2000
 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 in imediata vecinatate a Zonei Industriale Vest, infiintata in anul 1998, ce se intinde pe o suprafata de 150ha si are ca destinatie activitati de servicii, depozitare si industrie.

2.2 Incadrarea in localitate:

Terenul luat in studiu apartine beneficiarilor nostrii – JUDE OVIDIU-CRISTIAN, JUDE DANA-MIHAELA SI VARGA OANA-MARIA, – proprietari ai terenurilor in cauza cu suprafata totala de 65.732mp conform extraselor CF nr. 331762 – avand suprafata de 12.497mp, 331764 – avand suprafata de 5.737mp, 342327 – avand suprafata de 454mp, 331761 – avand suprafata de 47.044mp; cele 4 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 si este grevat de o linie electrica de medie tensiune (20 KW). In cadrul PUZ se vor respecta distantele de protectie impuse de catre detinatorii de utilitati ce vor fi specificate in avizele de specialitate.

Terenul in cauza este situat in partea Nord-Vestica a Municipiului Arad, la nord de Zona Industriala Vest. Se invecineaza la nord, vest si est cu terenuri arabile, iar la sud cu terenuri arabile si centura ocolitoare DN7/E68.

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 de -2.00m si respectiv -3.00m fata de nivelul actual al terenului ceea ce da posibilitatea construirii pe acest teren si a unor cladiri cu demisol. Variatia nivelului apei subterane este legata de cantitatile de precipitatii cazute in zona.,

2.4 Circulatia:

Accesul in incinta se va realiza din DN 7 (E68) prin intermediul unui drum existent betonat, ce face legatura intre zona studiata si drumul principal. Pentru accesul peste canalul situat la limita sudica a terenului, se va obtine autorizatie de construire in vederea realizarii unui pod carosabil.

2.5 Ocuparea terenurilor:

In momentul de fata terenul in cauza are destinatia de teren arabil in extravilan nereglementat urbanistic si este grevat de o linie electrica de medie tensiune (20 KW). In cadrul PUZ se vor respecta distantele de protectie impuse de catre detinatorii de utilitati ce vor fi specificate in avizele de specialitate.

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.

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 .

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 4 loturi cu suprafate cuprinse intre 9.992mp – 25.165mp pe care se vor amplasa constructii specifice functiunii propuse cu un regim de inaltime maxim P+3E, si o suprafata de teren de 1.495mp destinata amplasarii de utilitati. Suprafata totala a terenului ce urmeaza a fi reglementata este de 65.732mp.

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

Accesul in incinta se va realiza din DN 7 (E68) prin intermediul unui drum existent betonat, ce face legatura intre zona studiata si drumul principal. Pentru accesul peste canalul situat la limita sudica a terenului se va obtine autorizatie de construire in vederea realizarii unui pod carosabil.

Circulatia in interiorul incintei se va desfasura pe drumuri cu latime de 7m, ce vor beneficia de trotuare si zone verzi de aliniament cu latime insumata de 4,50m. 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. Imbracamintea 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%.

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.

Aspectul exterior al constructiilor:

- **FATADE:**
Pentru fatade se vor putea folosi urmatoarele materiale: panouri tabla cutata sau perforata, zugraveli lavabile structurate sau simple, placaje aparente casete AL, placi compozite cu miez din polietilena, sau placaje ceramice, tamplarii PVC sau AL .
- **ACOPERISURI:**
Se vor realiza invelitori in doua ape pe sarpanta metalica acoperita tabla sau materiale similar omologate; invelitori tip terasa.
- **IMPREJMUIRI:**
Imprejmuirea parcelelor se va face cu elemente cu inaltime maxima 2,5m, din materiale de preferinta transparente la frontul stradal si opace in rest.

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.

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 efectuat in zona de catre SC Atelier A SRL s-au constatat urmatoarele:

- stratificatia terenului: in forajele F1, F2, F3, umplutura cu grosime de 80cm, iar pana la adancimea de -3,60m s-a interceptat un complex argilos prafos nisipos cafeniu-galbui plastic consistent. In forajul F4, umplutura cu grosimea de 80cm urmata de un strat de argila negricioasa plastic vartoasa pana la adancimea de -1,10m, urmeaza un complex argilos prafos nisipos pana la -3,60m iar pana la -5,00m, un complex nisipos cu pietris si bolovanis cafeniu-galbui saturat de indesare medie. In forajele F5 si F6, umplutura 60cm, argila cafenie plastic vartoasa pana la adancimea de -2.10m iar pana la adancimea de -3.20m intalnim nisip cu pietris marunt, cafeniu-galbui
- apa subterana a fost interceptata la adancimea de -2.00m si respectiv -3.00m. Variatia nivelului apei subterane este legata de cantitatile de precipitatii cazute in zona. Se prevede un regim ascensional maxim al apei subterane pana la adancimea de -0.80m fata de CTN.
- zona seismica "D", $ag=0.20$, $Tc=0.7$ sec

3.4 Modernizarea circulatiei:

Accesul in incinta se va realiza din DN 7 (E68) prin intermediul unui drum existent betonat, ce face legatura intre zona studiata si drumul principal. Accesul peste canalul situat la limita sudica a terenului se va face prin intermediul unui pod carosabil pentru care se va solicita de la ANIF un aviz in vederea obtinerii autorizatiei de construire peste acest pod. Realizarea podului in cauza face obiectul unei documentatii tehnice separate, care nu va fi cuprinsa in cadrul acestui PUZ.

a) Drumul de incinta:

Se doreste crearea unei artere rutiere moderne care sa asigure accesul 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 dintr-o strada de categoria a III-a cu latime de 7m. Sistemul rutier utilizat de accesul carosabil va fi alcatuit ca o structura de tip elastic.

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.

Accesul in incinta se va face prin intermediul unei strazi nou create cu latime de 7m si avand de o parte si de alta trotuar cu zona verde adiacenta drumului cu latime de 4,50m.

b) Parcajele:

In zona studiata vor fi amplasate parcuri in interiorul fiecarui lot nou creat, dimensionate conform suprafetei construite si functiunii propuse, respectandu-se prevederile HGR 525/1996 anexa 5 si fara afectarea domeniului public. Se interzice construirea de parcuri auto pe platforme in aer liber sub LEA 20kV, conform aviz E-distribuite Banat cu nr. 189952689 din 10.07.2017

c) Trotuarele:

Accesul pietonal se va asigura prin proiectarea de trotuare cu o latime de 2.00m ce vor fi despartite de spatiul carosabil de spatii verzi cu o latime de 2.50m. Imbracamintea 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.

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 4 loturi cu o suprafata cuprinse intre 9.990mp si 25.165mp, la care se adauga un lot cu suprafata de 1.495mp cu destinatia – zona amplasare utilitati si inca un lot cu destinatia – drum de incinta privat. Pe cele 4 loturi se vor putea ridica constructii cu regim de inaltime maxim P+3E, ce vor deservii functiuni specifice zonei reglementate.

BILANT TERITORIAL AFERENT INCINTA PROPUNERI				
TERITORIUL AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Loturi noi propuse			59.128,00	89,95
Circulatii carosabile propuse			2.577,00	3,92
Circulatii pietonale propuse			956,00	1,45
Zone verzi de aliniament			1.576,00	2,40
Zona echipare tehnico - edilitara			1.495,00	2,28
TOTAL GENERAL	65.732,00	100,00	65.732,00	100,00

BILANT TERITORIAL AFERENT LOTURI PROPUSE				
TERITORIUL AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Suprafata construita			34.216,00	57,87
Circulatii carosabile si pietonale			10.367,00	17,53
Zone verzi de amenajate			12.818,00	21,68
Suprafata cu interdictie de construire			1.727,00	2,92
SUPRAFATA TOTALA LOTURI	59.128,00	100,00	59.128,00	100,00

b) Relationari intre functiuni:

Deoarece terenul in cauza se afla amplasat in vecinatatea nordica a Zonei Industriale Vest, consideram ca prin propunerile urbanistice din cadrul actualului PUZ se respecta intocmai specificul zonei, iar relationarea intre cele doua entitati va fi una armonioasa.

c) Gradul de ocupare al zonei cu fond construit:

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

d) Asigurarea cu servicii 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:

Zona studiata nu se afla intr-o zona de risc major din punct de vedere al elementelor naturale aflate in zona.

g) Distanțe față de zone protejate:

În conformitate cu NTE 003/04/2000, care stabilește limitele zonei de protecție privind culoarul de trecere pentru funcționarea LEA 20kV ca fiind de 24m, nu se vor amplasa construcții de nici un fel în acest perimetru.

h) Principalele disfuncționalități:

Principala disfuncționalitate este aceea că terenul în cauză este traversat de o linie electrică LEA 20kV, ce generează o zonă de protecție cu interdicție de construire.

l) Indici urbanistici propuși:

Regimul de înălțime maxim propus va fi de P+3E

POT_{minim}=20,00%

CUT_{minim}=0,20

POT_{maxim}=60,00%

CUT_{maxim}=0,90

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare:

La proiectele privind extinderea rețelelor de alimentare cu apă potabilă și canalizare, se va ține cont de prevederile Ordinului 275/2012.

a) Alimentarea cu apă:

Asigurarea alimentării cu apă se va face prin racordarea la rețeaua de apă existentă în zonă conform aviz nr. 8769 din 15.05.2017 emis de Compania de Apă Arad. La întocmirea prezentei documentații s-a avut în vedere că propunerile pentru alimentarea cu apă a sitului studiat să fie în concordanță cu prevederile PUG. Necesarul de apă și presiunea pentru rețeaua de distribuție a apei se va asigura de la conductele de alimentare cu apă existente în zonă, prin extinderea acestora.

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 - echipare edilitară. Normativul de pază pentru stingerea incendiilor și STAS 1343/90 stabilesc consumurile de apă necesare în caz de incendiu.

Conform breviar calcul și normativelor în vigoare, situației din teren și a posibilităților de alimentare cu apă, se va proiecta o rețea de incintă, ce va alimenta consumatorii propuși.

Conducta se va monta pe un pat de nisip de 15 cm, iar deasupra ei se va executa un strat de protecție din nisip de 15 cm, deasupra căruia se va monta folie de avertizare tip apă caldă și fir de detecție.

b) Canalizare: - menajera, pluvială**Rețele de canalizare menajera:**

Deoarece în zona studiată există rețea de canalizare menajera conform aviz nr. 8769 din 15.05.2017 emis de Compania de Apă Arad, se propune extinderea rețelei de canalizare menajera, în vederea racordării noilor consumatori.

Rețele de canalizare pluvială:

Preluarea apelor de ploaie 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 convențional curate în concordanță cu NTPA-001 vor fi evacuate în canalul de desecare IER – conform aviz ANIF nr.40 din 17.05.2017.

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) Telecomunicatii:

In zona nu exista retea de telefonie conform aviz SC Telekom Romania Communications SA nr. 227 din 15.06.2017. Obiectivele propuse vor utiliza reseaua de telefonie mobila.

d) Alimentare cu energie electrica:

Noul consumator se va racorda la reseaua electrica existenta in zona, LEA 20kV, conform aviz E-distribuite Banat – nr.189952689 din 10.07.2017. Se vor executa lucrari in vederea repositionarii stalpului nr.56 pe o locatie adiacenta drumului de acces in zona, noul stalp fiind echipat cu legaturi duble si priza de pamant de minim 12,5 ohmi. Deasemenea se vor inlocui legaturile simple la stalpii nr.57 si nr.58 cu legaturi duble realizate cu izolatori suport 24kV si se vor monta prize de pamant de minim 12,5 ohmi.

Se vor respecta distantele de siguranta specificate in avizul de amplasament eliberat de SC Enel Distributie Banat SA. Pentru instalatiile electrice proiectate stabilirea solutiilor se va face cu respectarea prevederilor legilor si normativelor in vigoare.

e) Alimentare cu gaze naturale:

In zona nu exista retea de distributie a gazelor naturale – conform aviz Delgaz Grid SA nr. 354 din 30.05.2017.

f) Alimentarea cu energie termica:

In zona nu exista retea de termoficare. Alimentarea cu caldura se va face cu ajutorul unor centrale termice proprii cu combustibil solid sau pe curent electric.

Pentru instalatia de caldura, proiectarea si stabilirea solutiilor se va face cu respectarea prevederilor legilor si normativelor in vigoare.

g) Gospodarie comunală:

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 amplasamentului.

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.

4. CONCLUZII:

Prin realizarea obiectivului propus se mobileaza partea de vest a intravilanului municipiului Arad, la nord de Zona Industrială Vest – existenta, se creaza noi locuri de munca si se imbogatesc fondul construit al localitatii cu constructii realizate din materiale durabile, de buna calitate.

In urma elaborarii si aprobarii prezentului PUZ, se va trece la obtinerea autorizatiilor in vederea construirii obiectivelor propriu-zise, ca mai apoi sa se treaca la realizarea efectiva a cladirilor si dotarilor aferente zonei de productie 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.

Intocmit:
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 50/1991 actualizata si normele sale de aplicare conform Ordinului nr. 839/2009
- Legea Fondului Fuciar nr.18/1991 republicata
- Legea Administratiei locale nr.215/2002
- Legea privind circulatia juridica a terenurilor nr. 54/1998
- Legea cadastrului si publicitatii imobiliare nr. 7/1996, actualizata
- Legea privind calitatea in constructii nr.10/1995
- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr.82/1998 pt aprobarea O.G nr. 43/1997
- Legea apelor nr. 107/1996 actualizata
- H.G 1076/2006 al Ministrului apelor, padurilor si protectiei mediului la planurile de urbanism si de amenajare a teritoriului
- Codul Civil actualizat
- Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si recomandarilor privind mediul de viata al populatiei
- Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia nr.213/1998

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:

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.

Deoarece in zona studiata exista retea de canalizare menajera conform aviz nr. 8769 din 15.05.2017 emis de Compania de Apa Arad, se propune extinderea retelei de canalizare menajera, in vederea racordarii noilor consumatori. Apele uzate menajere rezultate de la fiecare lot, vor fi dirijate printr-o retea de canalizare de incinta ce se va racorda la reseaua de canalizare existenta, situata la limita sudica a terenului.

Preluarea apelor de ploaie aferente terenului studiat, se va face prin guri de scurgere cu sifon si depozit respectiv rigole carosabile, amplasate pe platformele carosabile si racordate la reseaua de canalizare proiectata, respectiv prin jgheaburi si burlane de pe acoperisurile imobilelor, burlane ce vor fi dirijate printr-o retea de canalizare de incinta, si se vor deversa gravitational in separatorul de hidrocarburi – clasa 1 – cu deznisipator incorporat, filtru coalescent si opturator automat. Apele pluviale conventional curate in concordanta cu NTPA-001 vor fi evacuate in canalul de desecare IER – conform aviz ANIF nr.40 din 17.05.2017

In vederea protejarii patrimoniului natural si construit, se vor respecta prevederile avizului Nr.442 din 31.07.2017 emis de Ministerul Culturii si Identitatii Nationale – Directia Judeteana pentru Cultura Arad, ce prevad ca:

- Inaintea executarii lucrarilor de construire, titularul investitiei sa solicite aviz DJC Arad, care se va acorda doar dupa efectuarea diagnosticului arheologic intruziv, pentru aprofundarea informatiilor existente referitoare la patrimoniul arheologic din perimetrul identificat, in vederea descarcarii de sarcina arheologica a terenurilor.

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 toate conditiile impuse de avizele solicitate prin CU, respectiv:

- *Avizul Ministerului Agriculturii si dezvoltarii rurale – Nr.289306 din 24.08.2017*

- Titularul obiectivului de investitii amplasat pe terenul agricol este obligat sa ia masuri prealabile executarii constructiei obiectivului, de decopertare a stratului de sol fertil de pe suprafetele amplasamentelor aprobate, pe care sa-l depoziteze si sa-l niveleze, pe terenuri neproductive sau slab productive, indicate de Directia pentru Agricultura Judeteana Arad, in vederea punerii in valoare sau a ameliorarii acestora, conform prevederilor art.100 din legea nr.18/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

- Titularul investitiei va lua masuri corespunzatoare de a nu degrada terenurile si culturile din zona limitrofa, altele decat cele prevazute in documentatie, prin depozitarea de materiale de constructie ori deseuri, reziduuri etc.

- *Avizul emis de Autoritatea Aeronautica Civila Romana – Nr.21026/909 din 11.09.2017*

La elaborarea proiectului tehnic de executie se va tine seama de urmatoarele:

- respectarea distantei, a amplasamentelor si a datelor precizate in documentatia transmisa spre avizare

- respectarea inaltimii maxime a obiectivelor de 15m, respectiv cota absoluta maxima de 120,94m (105,94m cota absoluta fata de nivelul Marii Negre a terenului natural + 15m inaltimea maxima a constructiilor)

- utilizarea unor echipamente si procese tehnologice care sa nu produca noxe de orice tip (gaze, lichide, solide), care au caracter de concentratori de vapori, pentru asigurarea vizibilitatii

- utilizarea unor echipamente si procese tehnologice care sa nu reprezinte surse de fum, rezultate prin arderea combustibililor – pentru asigurarea vizibilitatii

- furnizarea de coordonate geografice in sistemul WGS – 84, precum si a cotei terenului in sistem Marea Neagra 75 determinate numai de agenti geodezi autorizati AACR

- realizarea obiectivelor in conformitate cu prevederile legislatiei nationale in vigoare si a reglementarilor aeronautice aplicabile

- *Avizul Ministerului Afacerilor Interne, Inspectoratul General al Politiei Romane – Nr.212793 din 07.08.2017*

-inainte de inceperea lucrarilor de construire, constructorul va solicita aviz pentru semnalizarea rutiera temporara conform "Normelor Metodologice comune M.A.I./M.T nr. 1112/411/2000 privind conditiile de inchidere sau instituire a restrictiilor de circulatie in vederea executarii de lucrari in zona drumului public si/sau pentru protejarea drumului

- *Avizul Ministerului Afacerilor Interne, Departamentu pentru Situatii de Urgenta – Nr.832/17/SU-AR din 28.07.2017*

-in vederea obtinerii Autorizatiei de Construire pentru cladirile cu aria desfasurata mai mare de 600mp, se va solicita aviz privind securitatea la incendiu, conform prevederilor coroborate ale Legii 307/2006 privind apararea impotriva incendiilor, cu H.G.R 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de constructii si amenajari care se supun avizarii si/sau autorizarii privind securitatea la incendiu si cu cele ale O.M.A.I nr. 129/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizarea si autorizarea de securitate la incendiu si protectie civila

- *Avizul Ministerului Apararii nationale – Nr. DT 3351 din 12.06.2017*

-respectarea cu strictete a limitelor amplasamentelor si zonelor functionale prevazute in documentatie, neafectarea sub nici o forma a activitatilor militare, terenurilor, constructiilor sau instalatiilor de orice fel, aflate in administrarea Ministerului apararii Nationale

-in vederea obtinerii Autorizatiei de Construire este necesara obtinerea avizului Statului Major General daca constructiile propuse apar pe Lista obiectivelor de investitii si de dezvoltare, precum si criteriilor de realizare a acestora, cuprinsa in H.G nr.62 din 07.02.1996, cu modificarile si completarile ulterioare

- *Avizul Ministerului Afacerilor Interne, Directia Generala Logistica – Nr. 4.283.402 din 12.06.2017*

-se vor respecta cu strictete limitele amplasamentului si solutiile tehnice de realizare prevazute in documentatie

-in cazul producerii unor perturbatii sau prejudicii de orice natura la adresa sistemelor si instalatiilor aflate in administrarea M.A.I, avizul se considera automat suspendat, pana cand se vor lua masurile necesare remedierii prejudiciului, daunele fiind suportate de cel care a produs avaria

- *Avizul Agentiei Nationale de Imbunatatiri Funciare – Nr. 40 din 17.05.2017*

-la realizarea noilor constructii 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, pentru 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

-se va permite accesul personalului si a utilajelor specifice pentru intretinerea si repararea lucrarilor de imbunatatiri funciare din zona, aflate in administrarea A.N.I.F

a. Utilizări permise

- se va autoriza execuția construcțiilor cu funcțiunea de industrie, depozitare, servicii
- se vor autoriza lucrari de lotizari, dezmembrari sau alipiri dupa caz

b. 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, in cazul in care se doresc a se amplasa alte functiuni decat cele prevazute in actualul P.U.Z.

-ridicarea interdicției temporare de construire instituita pe lotul 4 se va putea ridica numai in unei documentații de urbanism aprobate (P.U.Z), cu respectarea prevederilor și condițiilor puse de acestea

c. Interdicții permanente

- nu se vor autoriza activitati care prin natura lor pot crea servituti asupra terenurilor limitrofe.
- nu se vor amplasa constructii cu regim de inaltime mai mare de P+3E
- nu se vor amplasa constructii cu inaltime maxima mai mare de 15m (masurata la coama in cazul constructiilor cu invelitoare tip sarpanta sau la atic in cazul constructiilor cu invelitoare tip terasa)

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii:

Se vor respecta prevederile avizelor solicitate in C.U

- *Avizul Agentiei Nationale de Imbunatatiri Funciare – Nr. 40 din 17.05.2017*

-nu se vor executa constructii la o distanta mai mica de 2,5m fata de partea superioara a taluzului canalelor de desecare din zona ler si ler 9

- *Avizul E-distributie Banat – Nr. 189952689 din 10.07.2017*

-se va respecta culoarul de trecere, functionare pt LEA 20kV minim 24m (12m masurat din axul LEA de o parte si de cealalta), conform NTE003/04/00

-se interzice construirea de parcuri auto pe platforme in ael liber sub LEA 20kV

-distanța minima pe verticala între conductorul inferior al LEA 20kV la sageata maxima si partea superioara a imprejmuirii va fi de 3m iar între cond. Si sol distanta va fi de minim 7m conform NTE 003/04/00

- distanta minima de apropiere pe orizontala între axul LEA 20kV si cel mai apropiat element al constructiilor cu pericol de incendiu, va fi de 1,5 ori inaltimea deasupra solului a celui mai inalt stalp din zona, conform NTE003/04/00

- autorizatia de construire se emite numai dacă distanta dintre doua cladiri aflate pe loturi diferite si alaturate este mai mare sau egala cu înălțimea clădirii celei mai inalte, inaltimea maxima a cladirilor fiind de 15m.

a. Orientarea față de punctele cardinale:

- autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, astfel incat sa se asigure gradul de insorire minim admis, adica o ora si jumătate in timpul solstitiului de iarna.

b. Amplasarea față de aliniament:

- Cladirile se vor amplasa retrase fata de aliniament, dupa cum urmeaza:

- **LOT 1** – 6,00m

- **LOT 2** – 1,40m in coltul sud-estic, respectiv 6,00m in coltul nord-estic

- **LOT 3** – 0,60m in coltul nord-estic, respectiv 7,25m in coltul sud-estic

- **LOT 4** – 15,00m

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

Pentru oricare din situatiile in care constructiile propuse nu se pot incadra in prevederile prezentului Regulament de Urbanism, este necesara elaborarea si aprobarea prealabila a unui nou P.U.Z, in vederea evaluarii corecte a consecintelor includerii noii constructii in contextul existent.

c. Amplasarea în interiorul parcelei:

In functie de marimea parcelei, pe suprafata acesteia pot fi amplasate una sau mai multe constructii principale si constructii anexe. Distanța minima între doua constructii amplasate pe aceeași parcela va fi egala cu jumătatea înaltimii constructiei celei mai inalte, dar nu mai mica de 3m.

In interiorul fiecarei parcele, constructiile se vor amplasa in regim cuplat (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei) cu conditia obtinerii acordului notarial al proprietarului terenului invecinat pe a carui limita se doreste amplasarea constructiei. In regim izolat, constructiile se vor amplasa retras cu 2,00m fata de limita de proprietate. Detalierea zonelor edificabile pentru fiecare lot se regaseste mai jos.

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 si celor prevazute in plansa de Reglementari Urbanistice, memoriu de prezentare si prezentul Regulament Local de Urbanism.

- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri, astfel incat sa se asigure accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin 2 fatade ale cladirilor, precum și accesul autospecialelor de intervenție la intrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto).

Constructiile se vor amplasa astfel incat sa se incadreze in suprafetele edificabile propuse, definite dupa cum urmeaza:

- **LOT 1** – zona edificabila se va stabili prin retragerea fata de limitele de proprietate astfel: la 6m fata de limita sudica (front stradal), 0,00m fata de limita estica, 2m fata de limita vestica si 2m fata de limita nordica.

- **LOT 2** – zona edificabila se va stabili prin retragerea fata de limitele de proprietate astfel: la 2,5m fata de limita vestica, 0,00m fata de limita nordica si 14,5m fata de ax LEA 20kV. Fata de limita estica

trasarea limitei zonei edificabile se va face prin unirea a 2 puncte: unul amplasat la 6m fata de coltul nord-estic al terenului si cel de-al doilea amplasat la 1,40m fata de coltul sud-estic.

- **LOT 3** – zona edificabila se va stabili prin retragerea fata de limitele de proprietate astfel: la 15m fata de limita sudica, 0,00m fata de limita nordica si 2,5m fata de fata de limita vestica. Fata de limita estica trasarea limitei zonei edificabile se va face prin unirea a 4 puncte: pc.1 amplasat la 0,60m fata de coltul nord-estic prin care se va duce o perpendiculara pe limita nordica de proprietate pana la distanta de 35,80m, ajungandu-se in pc.2, unde se va trasa o perpendiculara pe segmentul anterior cu inaltimea de 9m pana in pc.3, ca apoi sa se traseze o noua perpendiculara pe linia ce uneste pc.2 si pc.3 cu lungimea de 23,60m pana in pc.4.
- **LOT 4** – zona edificabila se va stabili prin retragerea fata de limitele de proprietate astfel: la 17,40m fata de limita estica, 2m fata de limita nordica si 15,00m fata de limita sudica si 2,5m fata de limita vestica respectiv sud-vestica.

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

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

Se vor respecta toate condițiile impuse de avizele solicitate prin CU, respectiv:

- *Avizul Direcției Tehnice a Municipiului Arad – Nr. 30379/T4 din 13.06.2017*
 - podul carosabil ce se va construi peste canalul Ier sa fie dimensionat in functie de traficul pe care il va genera activitatea zonei industriale nou create
 - dimensionarea drumurilor si acceselor la Zona Industriala Vest vor respecta normativele tehnice in vigoare asemenea drumurilor publice si vor respecta prevederile O.G. nr. 43/1997, republicata, privind regimul drumurilor, aprobat de Legea nr. 82/1998
 - accesele la carosabilul strazii nr. II din Zona Industriala Vest vor respecta cotele actuale ale carosabilului si trotuarului existent
 - accesele vor fi amenajate astfel incat apele pluviale colectate de pe suprafata acestora sa fie dirijate spre cel mai apropiat mijloc de colectare

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 si autorizatiei 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 si 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 si cu accesul pietonilor.

Accesul in incinta se va realiza din partea de sud a incintei, din DN 7 (E68) prin intermediul unui drum existent betonat, ce face legatura intre zona studiata si zona industriala vest. Pentru accesul peste canalul situat la limita sudica a terenului exista autorizatie de construire in vederea realizarii unui pod carosabil.

Accesul in incinta se va face prin intermediul unei strazi nou create cu latime de 7m si avand de o parte si de alta trotuar cu zona verde adiacenta drumului cu latime de 4,50m.

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

Realizarea acceselor si a drumurilor propuse se va face prin grija si 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.

b. Accese pietonale:

- autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- accesesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- accesesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistemul prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinii 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 accesesele pietonale.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara:

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 reteaua 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 obliga sa construiasca retele noi pe cheltuiuala proprie, daca acestea nu exista in zona
- In zona exista urmatoarele utilitati:
- Apa potabila si canalizare – conform aviz nr. 8769 din 15.05.2017 emis de Compania de apa Arad
 - Curent electric – conform aviz nr. 189952689 din 10.07.2017

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.

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 sistem ingropat.
- 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 in constructii, precum si a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrari specifice.
- realizarea extinderilor sau a maririlor de capacitate ale rețelelor edilitare publice se autorizeaza dupa obtinerea de catre investitor (beneficiar) a avizelor autoritatilor administratiei publice centrale de specialitate si a serviciilor publice descentralizate, precum si de catre regiile de specialitate subordonate consiliilor locale.

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 si dimensiunile terenurilor pentru constructii:

a. Parcelarea:

Autorizarea executarii parcelarilor, in baza prezentului regulament, este permisa numai daca pentru fiecare lot in partese respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- Front la strada de minim 8m pentru cladiri insiruite si de minim 12m pentru cladiri izolate sau cuplate
 - Suprafata minima a parcelei de 150mp pentru cladiri insiruite si, respectiv, de minim 200mp pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate
 - Adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei
- Sunt considerate construibile doar loturile ce se incadreaza in prevederile de mai sus

In urma lotizarilor propuse se vor realiza un numar de 4 loturi destinate constructiilor, dupa cum urmeaza:

- **LOT 1** – S=13.169mp, avand o forma trapezoidala, cu adancimea de 194,50m si latime variabila intre 75,45m (la frontul stradal) si 59,95m pe limita posterioara
- **LOT 2** – S=9.992mp, avand o forma neregulata, cu adancimea maxima de 147,45m si cea minima de 63,25m, cu o latime la frontul stradal de 85,00m
- **LOT 3** – S=10.802mp, avand o forma neregulata, cu adancimea maxima de 147,45m si cea minima de 137,05m, cu o latime la frontul stradal de 75,00m
- **LOT 4** – S=25.165mp, avand o forma neregulata, cu adancimea maxima de 281,65m si cea minima de 170,60m, cu o latime maxima de 99,90m

Pentru a fi construibile, terenurile dintr-o zona parcelata trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:

- Sa aiba asigurat accesul la un drum public
- Sa fie asigurata echiparea tehnico-edilitara necesara
- Forma si dimensiunile loturilor sa permita amplasarea unor constructii pe suprafata lor, cu respectarea regulilor de amplasare si conformare din prezentul regulament

10. Regul cu privire la amplasarea de spatii verzi, imprejmuiri si parcaje:

a. Spatii verzi:

-suprafata zonelor verzi amenajate in interiorul fiecarui lot va reprezenta un procent de minim 20% din intreaga suprafata a lotului, incadrandu-se in prevederile HGR 525/1996.

- zona verde de aliniament, amenajata in interiorul incintei va fi plantata cu gazon decorativ.
- spatiile verzi vor fi realizate cat mai compact.

b. Imprejmuiri:

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
- imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice

Aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al cladirilor.

Imprejmuirea parcelelor se va face cu elemente cu inaltime maxima 2,5m, din materiale de preferinta transparente la frontul stradal si opace in rest.

Imprejmuirile cu caracter temporar se vor aproba doar pe durata executarii lucrarilor de constructii, dupa care se vor dezafecta. Se recomanda ca aceste imprejmuiri sa fie bine ancorate si sa fie prevazute cu dispozitive de semnalizare si protectie a circulatiei auto si pietonale si sa fie vopsite in culori distincte fata de cele ale mediului ambiant pentru o mai buna vizibilitate.

Toate tipurile de imprejmuiri pot purta panouri de reclama comerciala, in conditiile legii.

Nu se vor autoriza imprejmuiri la o distanta mai mica de 2,50m fata de fata de partea superioara a taluzului canalelor de desecare din zona Ier si Ier 9

c. Parcaje:

Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acceselor in afara domeniului public. Numarul locurilor de parcare se determina in functie de destinatia si capacitatea constructiei, conform prevederilor H.G.R nr. 525/1996

- stationarea autovehiculelor se va face pe platformele special amenajate in cadrul fiecarei incinte
- nu se va accepta parcare pe spatiile publice sau pe zona verde de aliniament adiacenta strazilor nou create
- se vor respecta normele legale privind protectia mediului natural si construit impotriva factorilor poluanti generati de functionarea parcajelor si garajelor

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA:

11. Unitati si subunitati functionale:

Funcțiunea existentă: - conform prevederilor PUG aprobat cu HCL nr.371/22.12.2015: teren arabil in extravilan

Funcțiunea propusă: - industrie nepoluanta, depozitare si servicii

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

ZONIFICARE FUNCTIONALA		
Tipul unitatii functionale	Situatia existenta	Situatia propusa
A – teren agricol	teren agricol in intravilan	
IDS – industrie nepoluanta, depozitare si servicii		Conform capitol IV pc a – utilizarea functionala a terenurilor
Cc - cai de comunicatie rutiera	strazi existente	pod rutier peste canal desecare ler strazi noi propuse (III), trotuare pietonale alei carosabile de incinta alei pietonale de incinta
SP – spatii plantate		zone verzi amenajate in int. parcelelor sone verzi de aliniament adiacente strazi
TE – echipare edilitara	alimentare cu energie electrica – LEA 20kv	aductiune apa potabila, canalizare menajera si pluviala rezervor pt incendiu statie pompare

a.Industrie si depozitare – subzone:

- industrie nepoluanta, depozitare si servicii – IDS

b.Cai de comunicatie - subzone

- cai de comunicatie rutiera, strada cat. III – Cc

- circulatii pietonale adiacente stazi propuse - Cp

c.Spatii plantate – subzone

- zone verzi de aliniament - SP

d.Echipare edilitara – subzone

- zona destinata echiparii edilitare – TE

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 si depozitare si servicii conexe, retea de drumuri interioare, echipare edilitara, zone verzi

a.1.1. Activitati de productie in industria prelucratoare:

- industrie alimentara
- fabricarea bauturilor
- fabricarea articolelor de imbracaminte
- fabricarea produselor din lemn si pluta, prelucrarea lemnului
- fabricarea articolelor din paie si alte materiale vegetale impletite
- fabricarea produselor din minerale nemetalice
- fabricarea constructiilor metalice si a produselor din metal
- fabricarea calculatoarelor, a produselor electronice si optice
- fabricarea echipamentelor electrice
- fabricarea de masini, utilaje si echipamente
- fabricarea autovehiculelor de transport rutier, remorci, semiremorci, piese componente
- fabricarea de mobila

- fabricarea bijuteriilor si articolelor similare din metale si pietre pretioase, si imitatii
- fabricarea articolelor pentru sport
- fabricarea jocurilor si jucariilor
- fabricarea de dispozitive, aparate si instrumente medicale si stomatologice
- fabricarea instrumentelor muzicale
- fabricarea articolelor de voiaj si marochinarii
- fabricarea incaltamintei
- activitati de tiparire si reproducere pe suporti a inregistrarilor
- fabricarea produselor de manufactura

a.1.2. Activitati de reparare, respectiv:

- repararea, intretinerea si instalarea masinilor si echipamentelor
- repararea articolelor fabricate din metal
- repararea echipamentelor electrice, electronice , electrotehnice, optice, echipamente de comunicatii, periferice

a.1.3. Activitati de servicii conexe :

- servicii de transport marfa cu autocamioane
- servicii de transport cu taxiuri
- servicii de depozitare, manipulare, logistica
- servicii de posta si curierat
- activitati de cercetare, dezvoltare
- activitati de design specializat
- activitati de ambalare
- servicii privind sisteme de securitate, paza si protectie
- activitati de curatenie a cladirilor
- activitati de intretinere peisagistica
- activitati de desfacere a produselor proprii , fabricate in cadrul unitatii economice
- activitati ale centrelor de intermediere telefonica - call center
- activitati de testari si analize tehnice
- activitati de publicitate
- activitati de contabilitate si audit financiar
- activitati de consultanta pentru afaceri si management
- activitati de servicii suport prestate intreprinderilor (multiplicare, editare, etc)

a.2 Utilizari permise cu conditii :

Activitati permise cu conditia elaborarii PUZ:

- activitati de organizare a expozitiilor, targurilor

a.2.1. Activitati de comert:

- comert cu autovehicule, autoturisme, motociclete, biciclete
- comert cu piese si accesorii auto
- comert cu masini unelte si masini agricole
- comert cu articole si aparate electrocasnice
- comert cu articole de mobilier si decoratiuni interioare
- comert cu flori, plante decorative
- comert cu unelte si echipamente de gradinarit

a.2.2. Activitati de servicii:

- servicii de inchiriere si leasing cu autoturisme, cu masini si echipamente agricole, cu masini si echipamente pentru constructii, cu masini si echipamente pentru birouri
- servicii legate de constructii, lucrari de finisaje, lucrari de instalatii
- servicii de spalare, curatare autoturisme (spalatorie auto)
- servicii de intretinere si reparare autoturisme (autoservice), masini si echipamente agricole masini si echipamente pentru constructii, motociclete, biciclete

Pe lotul 4, s-a instituit o zona cu interdictie temporara de construire , in continuarea strazii nou create, cu o latime de 17,40m, in vederea facilitarii pe viitor a accesului in zona. Interdictia temporara de construire se poate ridica doar in urma elaborarii PUZ.

Pe lotul 2, s-a instituit o zona de protectie, cu interdictie de construire , pe o distanta de 12m masurata dreapta/stanga fata de axul liniei electrice existente LEA 20kv. Interdictia de construire se poate ridica cu conditia devierii, dasfiitarii sau ingroparii liniei electrice existente.

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, dar nu va depasi inaltimea maxima de 15m impusa de avizele obtinute in baza Certificatului de Urbanism nr.114 din 30.01.2017.

d. Procentul de ocupare si coeficientul de utilizare al terenului

Procentul de ocupare al terenului va fi cuprins intre $POT_{minim}=20\%$ si $POT_{maxim}=60\%$, iar coeficientul de utilizare a terenului va fi cuprins intre $CUT_{minim}= 0,2$ si $CUT_{maxim}= 0,9$ pentru intreaga zona studiata.

e. 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: panouri tabla cutata sau perforata, zugraveli lavabile structurate sau simple, placaje aparente casete AL, placi compozite cu miez din polietilena, sau placaje ceramice, tamplarii PVC sau AL .

● **ACOPERISURI:**

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

● **GARAJE:**

Parcarea autovehiculelor se va face in interiorul fiecarei parcele, 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 la frontul stradal si opace in rest.

Nu se vor autoriza imprejurimi la o distanta mai mica de 2,50m fata de fata de partea superioara a taluzului canalelor de desecare din zona Ier si Ier 9

f. Stationarea autovehiculelor:

Stationarea autovehiculelor se va putea face doar in interiorul parcelelor.

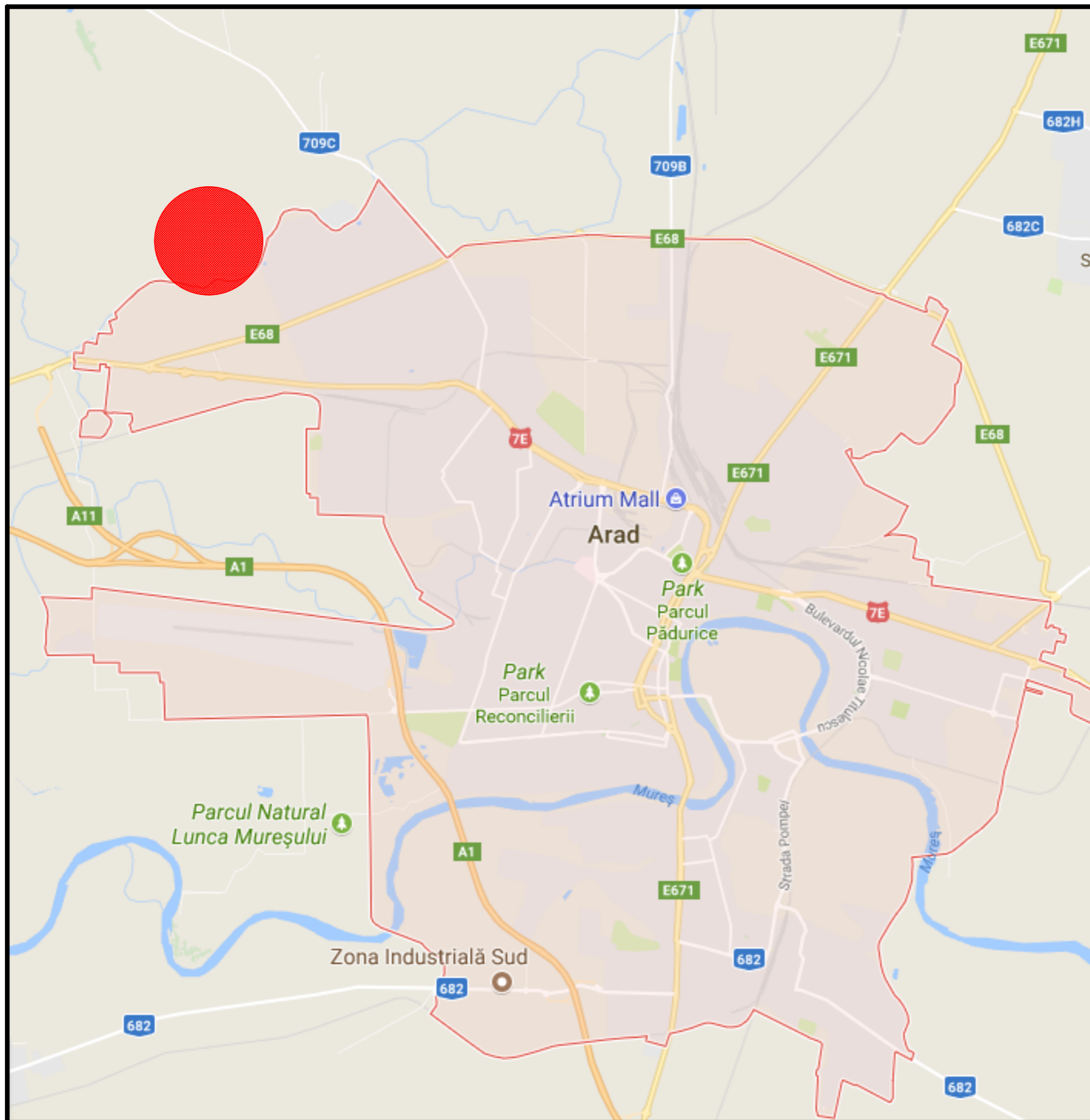
V.UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA:

Funcțiunea propusa zonei este cea de industrie nepoluantă, 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



INCADRARE IN TERITORIU sc. 1 : 10.000



INCADRARE IN ZONA



S.C. GEOMETRICA 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

creat cu o versiune Allplan 2009 a Nemetschek A.G. proiectant arh: S.C. GEOMETRICA S.R.L.

SEF PROIECT	Arh. DINULESCU N.L.	SCARA: 1:10.000
PROIECTAT	Arh. DINULESCU N.L. Arh. DINULESCU-I. S.	
INTOCMIT	Ing. MUNTEANU D.	oct. 2017
Proiect: PUZ - AMENAJARE ZONA INDUSTRIE NEPOLUANTA, DEPOZITARE SI SERVICII		NR. PROIECT 53/2016
Adresa constr.: Extravilan Arad, jud. Arad		FAZA: AVIZE
Beneficiar: Jude Ovidiu-Cristian si Dana-Mihaela,Varga Oana-Maria		NR. PLANSA 01A
Plansa: INCADRAREA IN TERITORIU		

SITUATIA EXISTENTA

sc. 1 : 2.000

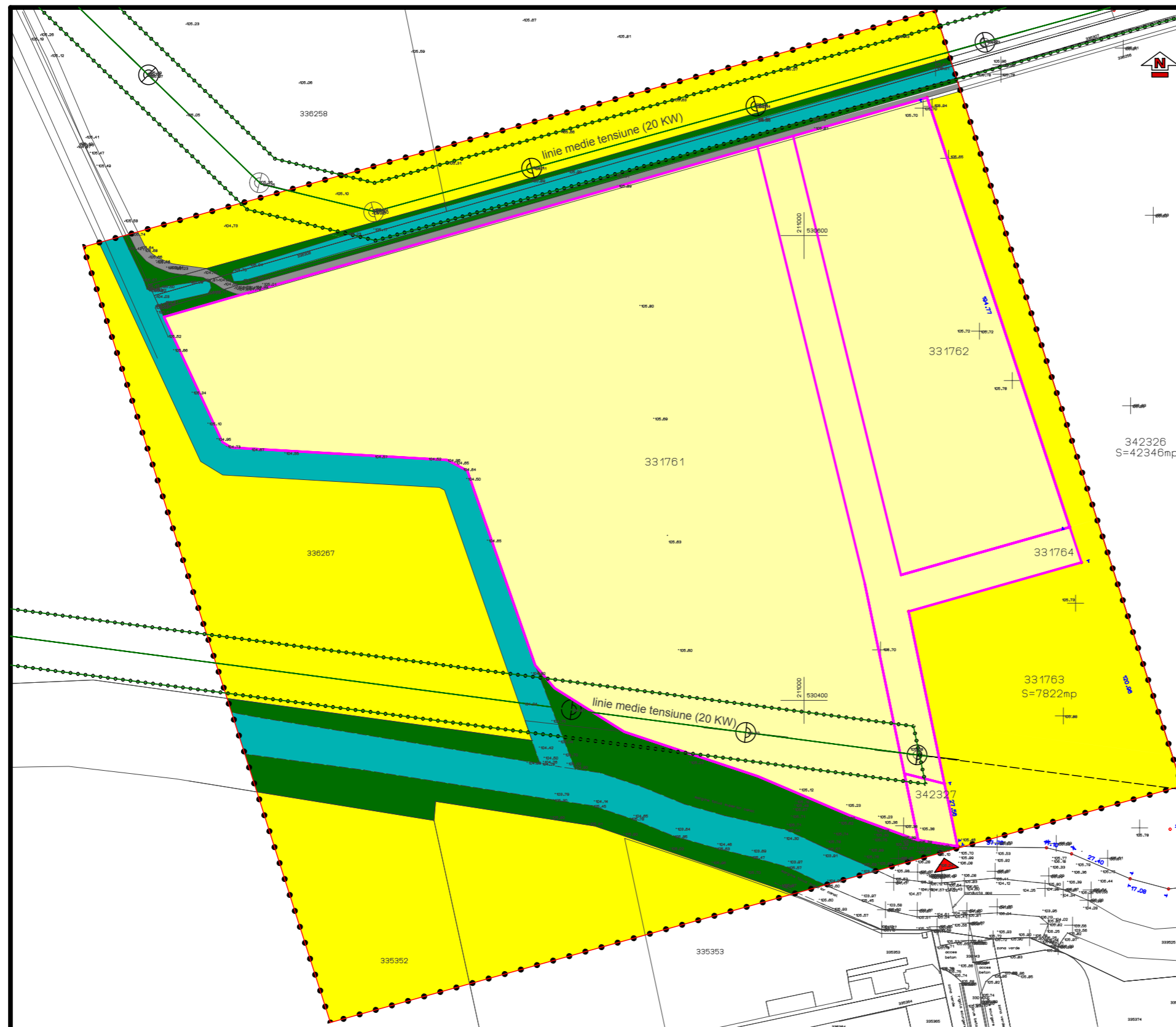
LEGENDA:


- Teren agricol proprietate a beneficiarilor aflat sub incidenta PUZ
- Drum de pamant existent in zona studiata
- Terenuri agricole existente in zona studiata
- Canal de desecare aflat in zona studiata
- Taluz canal de desecare - zona verde
- Linie electrica existenta - LEA 20KW
- Limita zone de protectie - LEA 20KW
- Limita de proprietate a terenului beneficiarului
- Limita zonei studiate in cadrul PUZ
- Acces auto si pietonal in incinta

CF nr.331761 S=47.044mp, Jude Ovidiu-Cristian si Jude Dana-Mihaela
 CF nr.331762 S=12.497mp, Jude Ovidiu-Cristian si Jude Dana-Mihaela
 CF nr.331764 S=5.737mp, Jude Ovidiu-Cristian si Jude Dana-Mihaela
 CF nr.342327 S=454mp, Varga Oana Maria
 Suprafata totala teren proprietate a beneficiarilor = 65.732mp
 Suprafata studiata in cadrul PUZ = 133.093mp

POT_{existent} = 0,00%
 CUT_{existent} = 0,00

POT_{propus} = 60,00%
 CUT_{propus} = 0,90





S.C. GEOMETRICA 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
















creat cu o versiune Allplan 2009 a Nemetschek A.G. proiectant arh: S.C. GEOMETRICA S.R.L.

SEF PROIECT	Arh. DINULESCU N.L.	SCARA:
PROIECTAT	Arh. DINULESCU N.L. Arh. DINULESCU-I. S.	1:2000
INTOCMIT	Ing. MUNTEANU D.	oct. 2017
Proiect: PUZ - AMENAJARE ZONA INDUSTRIE NEPOLUANTA, DEPOZITARE SI SERVICII		NR. PROIECT
Adresa constr.: Extravilan Arad, jud. Arad		53/2016
Beneficiar: Jude Ovidiu-Cristian si Dana-Mihaela, Varga Oana-Maria		FAZA:
Plansa: SITUATIA EXISTENTA		AVIZE
		NR. PLANSA
		02A

REGLEMENTARI URBANISTICE

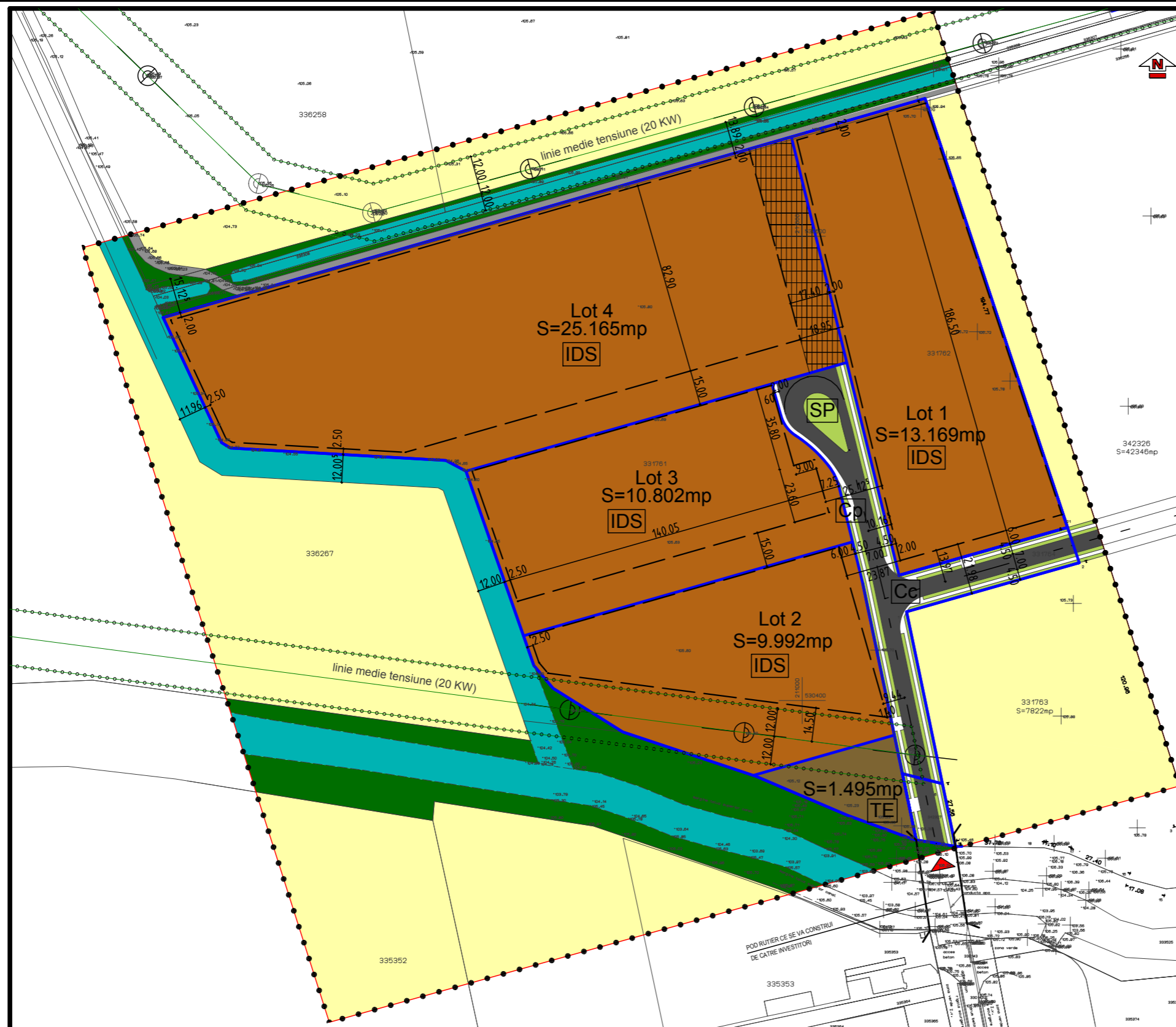
sc. 1 : 2.000

LEGENDA:

-  Limita zonei edificabile propusa in interiorul fiecarui lot
-  Loturi propuse in interiorul incintei (IDS)
-  Zona verde de aliniament propusa in interiorul incintei (SP)
-  Circulatii carosabile propuse in interiorul incintei (Cc)
-  Circulatii pietonale propuse in interiorul incintei (Cp)
-  Drum de pamant existent in zona studiata
-  Terenuri arabile existente in zona studiata
-  Canal de desecare aflat in zona studiata
-  Taluz canal de desecare
-  Zona echipare edilitara ce deserveste incinta (TE)
-  Zona protectie utilitati - suprafata cu interdictie de construire
-  Suprafata cu interdictie temporara de construire
-  Limita de proprietate a terenului
-  Limita zonei studiate in cadrul PUZ
-  Acces auto si pietonal in incinta

CF nr.331761 S=47.044mp, Jude Ovidiu-Cristian si Jude Dana-Mihaela
 CF nr.331762 S=12.497mp, Jude Ovidiu-Cristian si Jude Dana-Mihaela
 CF nr.331764 S=5.737mp, Jude Ovidiu-Cristian si Jude Dana-Mihaela
 CF nr.342327 S=454mp, Varga Oana Maria
 Suprafata totala teren proprietate a beneficiarilor = 65.732mp
 Suprafata studiata in cadrul PUZ = 133.093mp

POT_{existent} = 0,00% POT_{propus} = 60,00% H_{maxim} = 15m
 CUT_{existent} = 0,00 CUT_{propus} = 0,90 Regim de inaltime P+3



BILANT TERITORIAL AFERENT ZONEI STUDIATE

TERITORIUL AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Loturi noi propuse			59.128	44,43
Teren arabil	112.457	84,50	46.725	35,11
Canale de desecare	10.373	7,79	10.373	7,79
Circulatii carosabile	1.157	0,87	3.734	2,80
Circulatii pietonale			956	0,72
Zone verzi - taluz canal de desecare	9.106	6,84	9.106	6,84
Zone verzi de aliniament			1.576	1,19
Zona echipare tehnico - edilitara			1.495	1,12
Suprafata totala teren	133.093	100,00	133.093	100,00

NOTA: mobilarea finala a fiecarei unitati functionale se va realiza prin planurile de situatie aferente obiectivului de investitii la faza de autorizare a constructiilor

BILANT TERITORIAL AFERENT INCINTA PROPUNERI

TERITORIUL AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Loturi noi propuse			59.128	89,95
Circulatii carosabile propuse			2.577	3,92
Circulatii pietonale propuse			956	1,45
Zone verzi de aliniament			1.576	2,40
Zona echipare tehnico - edilitara			1.495	2,28
Suprafata totala teren	65.732	100,00	65.732	100,00

BILANT TERITORIAL AFERENT LOTURI PROPUSE

TERITORIUL AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Suprafata construita			34.216	57,87
Circulatii carosabile si pietonale			10.367	17,53
Zone verzi amenajate			12.818	21,68
Suprafata cu interdictie de construire			1.727	2,92
Suprafata totala loturi	59.128	100,00	59.128	100,00



S.C. GEOMETRICA S.R.L.

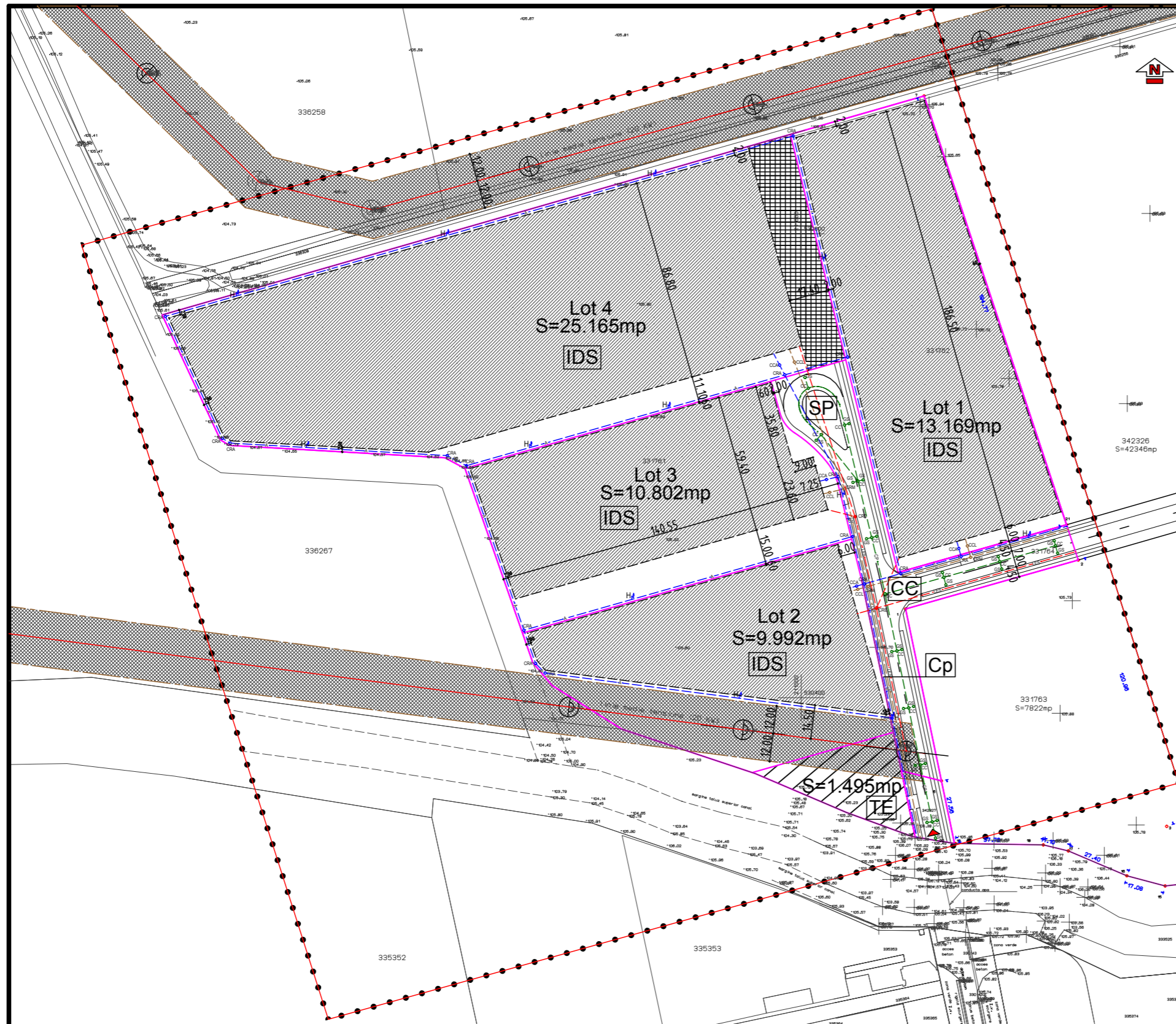
Str. Gh. Sincai, nr. 2-6, ap. 5, ARAD 310084 RO
 tel./fax: 0257 / 211400; 0722 / 970792; 0722 / 247559
 www.geometrica.ro; office@geometrica.ro

creat cu o versiune Allplan 2009 a Nemetschek A.G. proiectant arh: S.C. GEOMETRICA S.R.L.





















SEF PROIECT	Arh. DINULESCU N.L.	SCARA: 1:2000
PROIECTAT	Arh. DINULESCU N.L.	
	Arh. DINULESCU-I. S.	
INTOCMIT	Ing. MUNTEANU D.	oct. 2017
Proiect:	PUZ - AMENAJARE ZONA INDUSTRIE NEPOLUANTA, DEPOZITARE SI SERVICII	NR. PROIECT 53/2016
Adresa constr.:	Extravilan Arad, jud. Arad	
Beneficiar:	Jude Ovidiu-Cristian si Dana-Mihaela, Varga Oana-Maria	FAZA: AVIZE
Plansa:	REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE	NR. PLANSA 03A

REGLEMENTARI - ECHIPARE EDILITARA

sc. 1 : 2.000



LEGENDA:

-  Zona edificabila propusa in interiorul parcelei
-  LEA Linie electrica existenta (LEA)
-  LES Linie electrica propusa (LES)
-  A Conducta apa rece propusa
-  CM Conducta canalizare menajera propusa
-  CP Conducta canalizare pluviala propusa
-  CRM Camin racord canalizare menajera
-  CRA Camin racord retea ara rece
-  CCL Camin canal lot
-  CCA Camin contor apa
-  CC Camin canal pluvial
-  GS Gura de scurgere
-  SH Separator de hidrocarburi
-  H Hidrant exterior
-  Zona echipare tehnico-edilitara ce deservește incinta
-  Zona protectie utilitati - suprafata cu interdictie de construire
-  Suprafata cu interdictie temporara de construire
-  Limita de proprietate a terenului
-  Limita zonei studiate in cadrul PUZ
-  Acces auto si pietonal in incinta

CF nr.331761 S=47.044mp, Jude Ovidiu-Cristian si Jude Dana-Mihaela
 CF nr.331762 S=12.497mp, Jude Ovidiu-Cristian si Jude Dana-Mihaela
 CF nr.331764 S=5.737mp, Jude Ovidiu-Cristian si Jude Dana-Mihaela
 CF nr.342327 S=454mp, Varga Oana Maria
 Suprafata totala teren proprietate a beneficiarilor = 65.732mp
 Suprafata studiata in cadrul PUZ = 133.093mp

POT_{existent} = 0,00%
 CUT_{existent} = 0,00

POT_{propus} = 60,00%
 CUT_{propus} = 0,90



S.C. GEOMETRICA S.R.L.

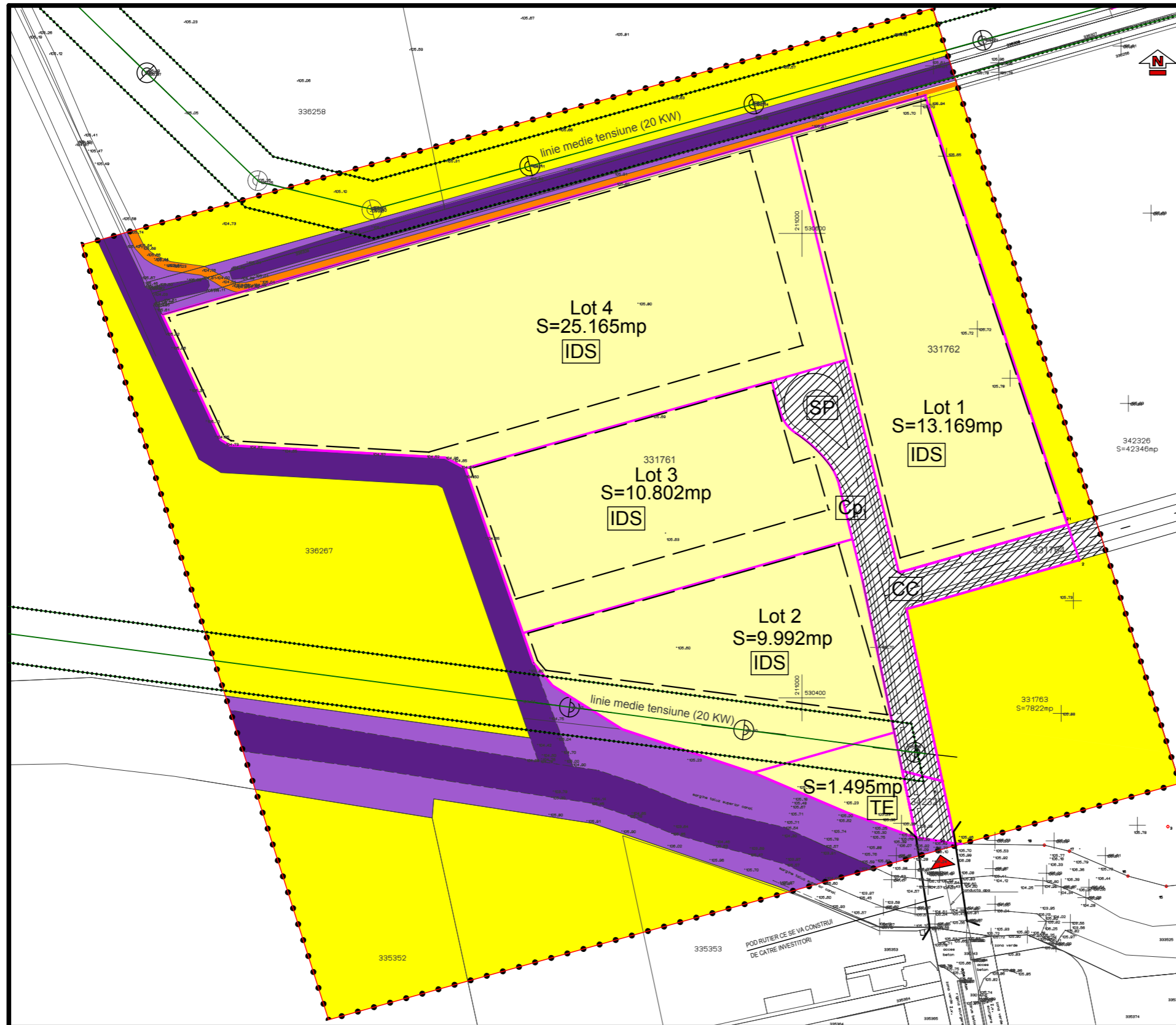
Str. Gh. Sincai, nr. 2-6, ap. 5, ARAD 310084 RO
 tel./fax: 0257 / 211400; 0722 / 970792; 0722 / 247559
 www.geometrica.ro; office@geometrica.ro

creat cu o versiune Allplan 2009 a Nemetschek A.G. proiectant arh: S.C. GEOMETRICA S.R.L.

SEF PROIECT	Arh. DINULESCU N.L.	SCARA: 1:2000
PROIECTAT	Arh. DINULESCU N.L. Arh. DINULESCU-I. S.	
INTOCMIT	Ing. MUNTEANU D.	oct. 2017
Proiect: PUZ - AMENAJARE ZONA INDUSTRIE NEPOLUANTA, DEPOZITARE SI SERVICII		NR. PROIECT 53/2016
Adresa constr.: Extravilan Arad, jud. Arad		FAZA: AVIZE
Beneficiar: Jude Ovidiu-Cristian si Dana-Mihaela, Varga Oana-Maria		NR. PLANSA 04A
Plansa: REGLEMENTARI - ECHIPARE EDILITARA		

PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

sc. 1 : 2.000



LEGENDA:

- Teren proprietate privata a beneficiarului ce urmeaza a fi lotizat (PUZ)
- Teren ce trece din proprietate privata in domeniul public (PUZ)
- Drum de pamant existent in zona studiata - domeniul public
- Terenuri arabile existente in zona studiata - proprietate privata
- Canal de desecare aflat in zona studiata - domeniul public
- Taluz canal de desecare aflat in zona studiata - domeniul public
- Limita zonei edificabile propuse
- Linie electrica existenta LEA 20kv
- Zona protectie utilitati - suprafata cu interdictie de construire
- Limita de proprietate a terenurilor aflate in interiorul incintei (PUZ)
- Limita zonei studiate in cadrul PUZ
- Acces auto si pietonal in incinta

CF nr.331761 S=47.044mp, Jude Ovidiu-Cristian si Jude Dana-Mihaela
 CF nr.331762 S=12.497mp, Jude Ovidiu-Cristian si Jude Dana-Mihaela
 CF nr.331764 S=5.737mp, Jude Ovidiu-Cristian si Jude Dana-Mihaela
 CF nr.342327 S=454mp, Varga Oana Maria
 Suprafata totala teren proprietate a beneficiarilor = 65.732mp
 Suprafata studiata in cadrul PUZ = 133.093mp

POT_{existent} = 0,00%
 CUT_{existent} = 0,00

POT_{propus} = 60,00%
 CUT_{propus} = 0,90



S.C. GEOMETRICA S.R.L.

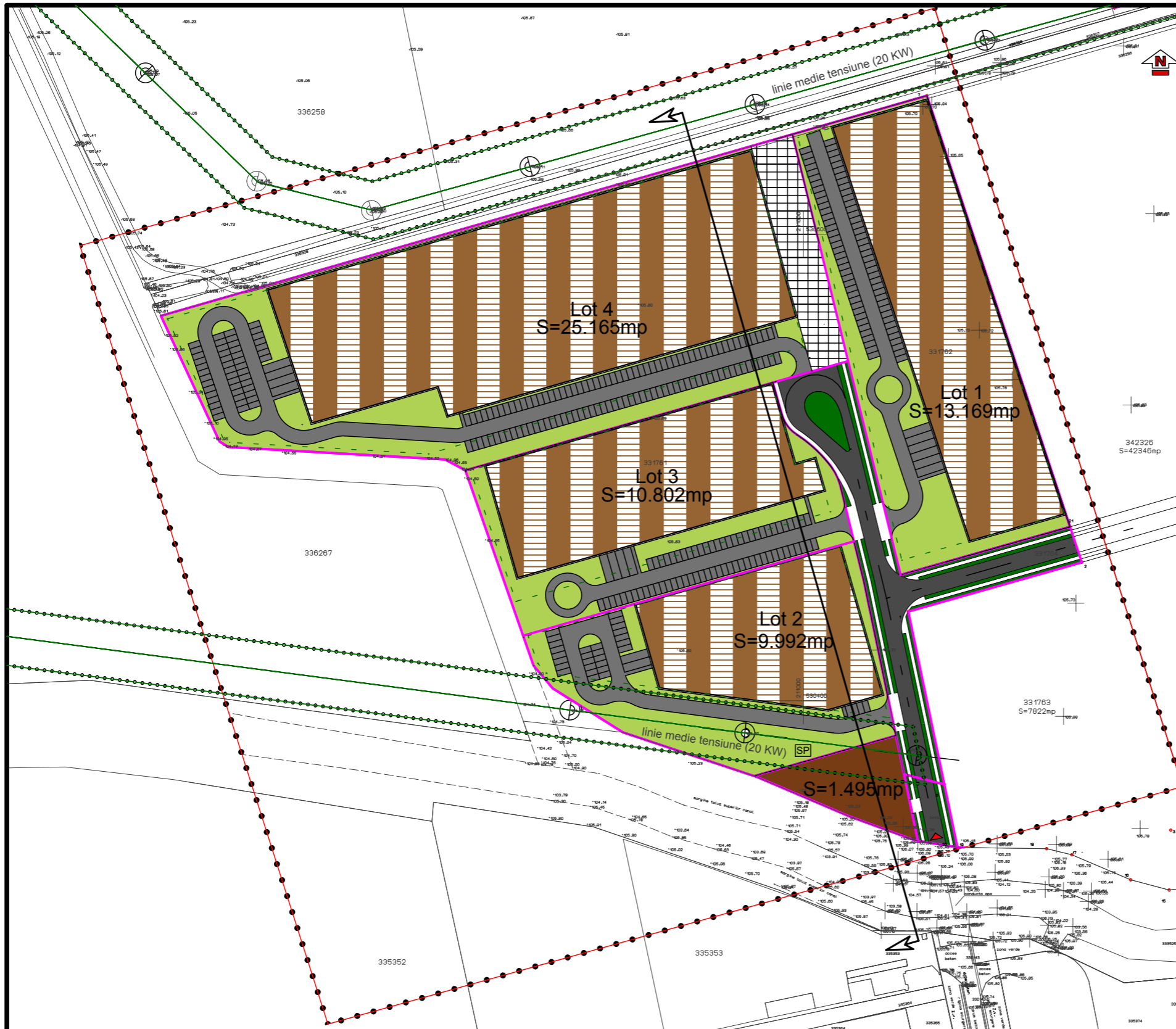
Str. Gh. Sincai, nr. 2-6, ap. 5, ARAD 310084 RO
 tel./fax: 0257 / 211400; 0722 / 970792; 0722 / 247559
 www.geometrica.ro; office@geometrica.ro

creat cu o versiune Allplan 2009 a Nemetschek A.G. proiectant arh: S.C. GEOMETRICA S.R.L.

SEF PROIECT	Arh. DINULESCU N.L.	SCARA: 1:2000
PROIECTAT	Arh. DINULESCU N.L.	
	Arh. DINULESCU-I. S.	
INTOCMIT	Ing. MUNTEANU D.	oct. 2017
Proiect: PUZ - AMENAJARE ZONA INDUSTRIE NEPOLUANTA, DEPOZITARE SI SERVICII		NR. PROIECT 53/2016
Adresa constr.: Extravilan Arad, jud. Arad		FAZA: AVIZE
Beneficiar: Jude Ovidiu-Cristian si Dana-Mihaela, Varga Oana-Maria		
Plansa: PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR		NR. PLANSA 05A

POSSIBILITATI DE MOBILARE

sc. 1 : 2.000



LEGENDA:

- Constructii industriale nepoluanta, depozitare si servicii propuse
- Circulatii carosabile parcuri si platforme loturi - propuse
- Circulatii carosabile - strada categoria III - propus
- Circulatii pietonale - trotuare - propuse
- Zona verde amenajata in interiorul loturilor - propusa
- Zona verde de aliniament adiacenta strazi propuse
- Zona amplasare echipare editilara
- Zona cu interdictie temporara de construire
- Limita edificabila pentru fiecare lot in parte
- Linie electrica existenta - LEA 20kv
- Zona de protectie linie electrica - LEA 20kv
- Limita de proprietate a terenurilor aflate in interiorul incintei (PUZ)
- Limita zonei studiate in cadrul PUZ
- Acces auto si pietonal in incinta

BILANT LOTURI PROPUSE - POSSIBILITATI DE MOBILARE

Nr. lot	Suprafata lot	Teritoriul aferent	PROPUS	
			mp	%
Lot nr.1	13.169mp	Suprafata construita	7.840	59,54
		Circulatii carosabile si pietonale	2.692	20,44
		Zone verzi amenajate	2.637	20,02
Lot nr.2	9.992mp	Suprafata construita	5.021	50,25
		Circulatii carosabile si pietonale	1.989	19,91
		Zone verzi amenajate	2.982	29,84
Lot nr.3	10.802mp	Suprafata construita	6.475	59,95
		Circulatii carosabile si pietonale	2.163	20,02
		Zone verzi amenajate	2.164	20,03
Lot nr.4	25.165mp	Suprafata construita	14.880	59,14
		Circulatii carosabile si pietonale	3.523	14,00
		Zone verzi amenajate	5.035	20,00
		Suprafata cu interdictie temporara de construire	1.727	6,86

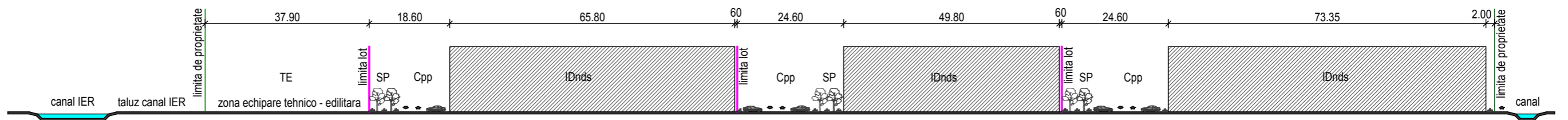
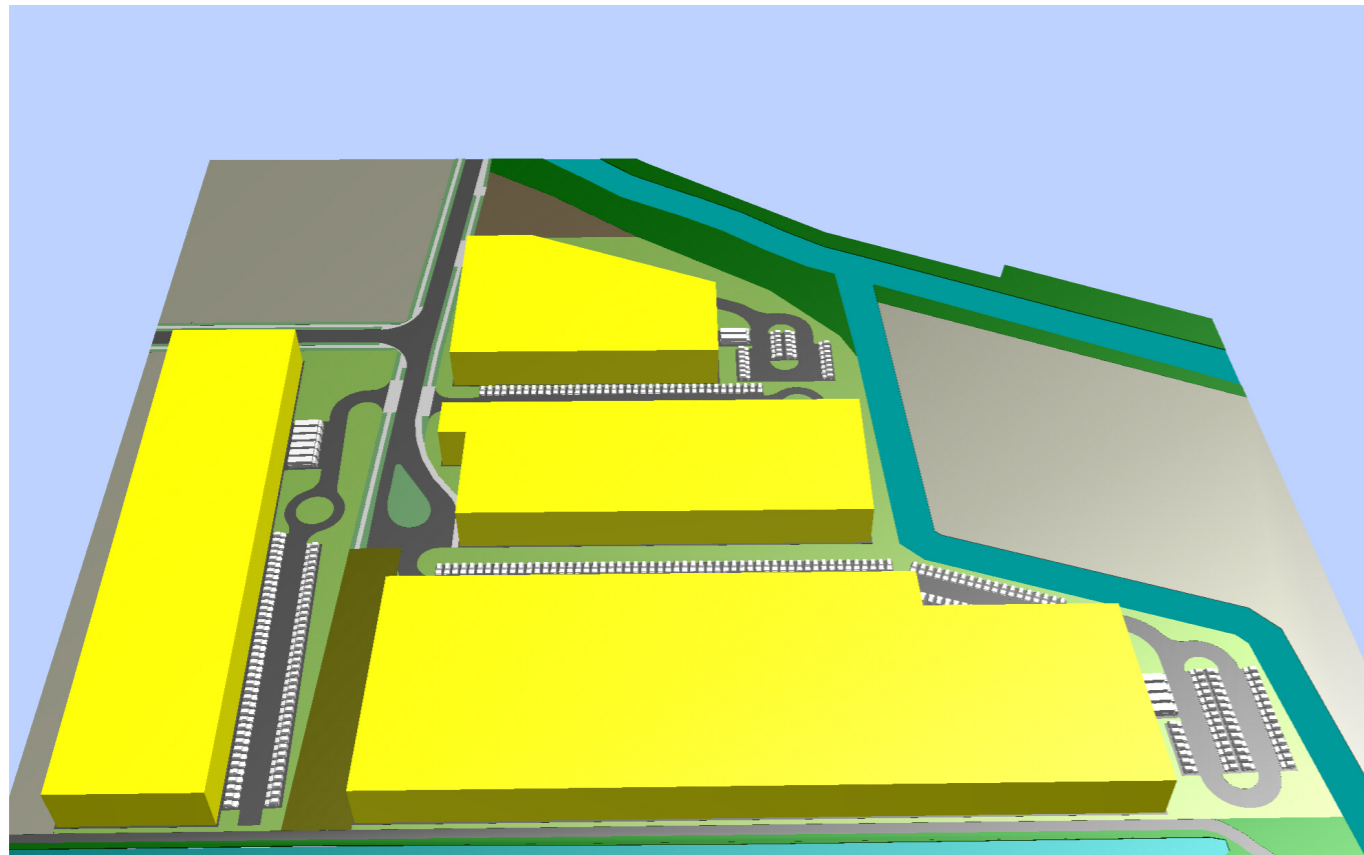


S.C. GEOMETRICA S.R.L.

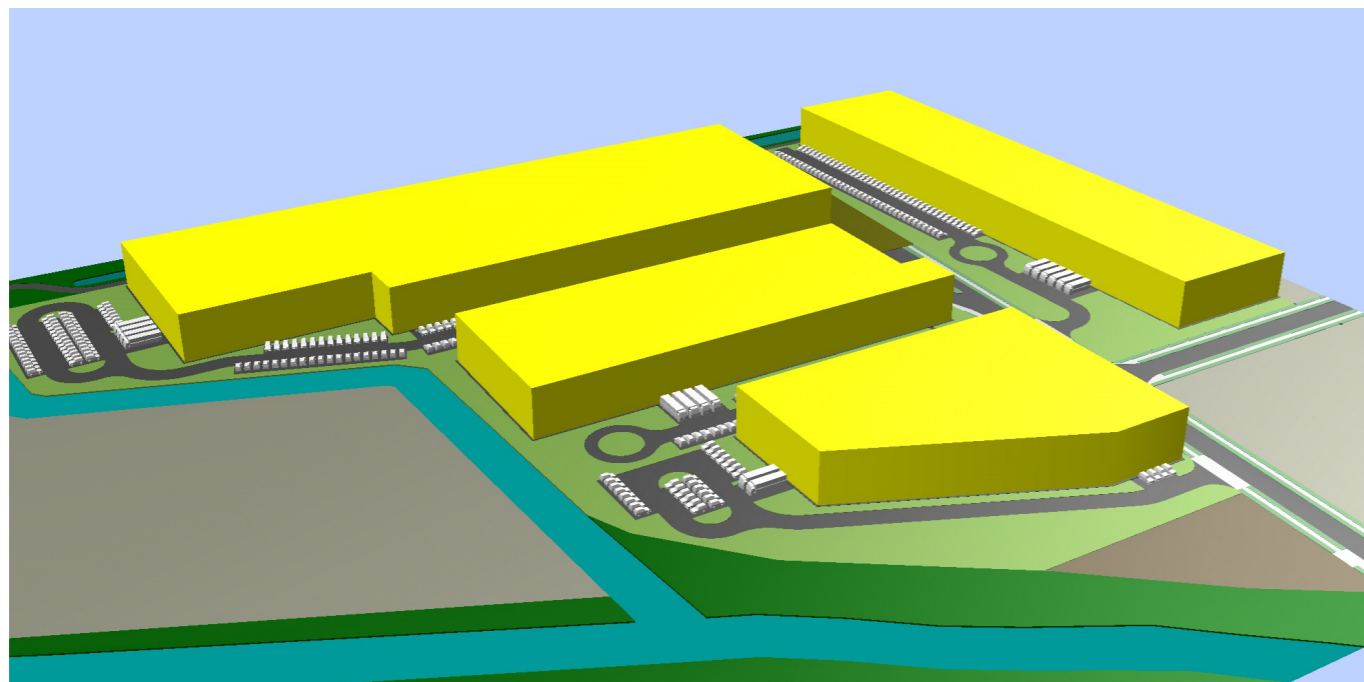
Str. Gh. Sincai, nr. 2-6, ap. 5, ARAD 310084 RO
tel./fax: 0257 / 211400; 0722 / 970792; 0722 / 247559
www.geometrica.ro; office@geometrica.ro

creat cu o versiune Allplan 2009 a Nemetschek A.G. proiectant arh: S.C. GEOMETRICA S.R.L.


SEF PROIECT	Arh. DINULESCU N.L.	SCARA: 1:2000
PROIECTAT	Arh. DINULESCU N.L.	
	Arh. DINULESCU-I. S.	
INTOCMIT	Ing. MUNTEANU D.	oct. 2017
Proiect: PUZ - AMENAJARE ZONA INDUSTRIE NEPOLUANTA, DEPOZITARE SI SERVICII		NR. PROIECT 53/2016
Adresa constr.: Extravilan Arad, jud. Arad		FAZA: AVIZE
Beneficiar: Jude Ovidiu-Cristian si Dana-Mihaela, Varga Oana-Maria		NR. PLANSA 06A
Plansa: POSSIBILITATI DE MOBILARE		



SECTIUNE sc. 1 : 1.000



ILUSTRARE URBANISTICA

		S.C. GEOMETRICA 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	
		creat cu o versiune Allplan 2009 a Nemetschek A.G. proiectant arh: S.C. GEOMETRICA S.R.L.	
SEF PROIECT	Arh. DINULESCU N.L.	SCARA: 1:1000	
PROIECTAT	Arh. DINULESCU N.L. Arh. DINULESCU-I. S.		
INTOCMIT	Ing. MUNTEANU D.	oct. 2017	
Proiect: PUZ - AMENAJARE ZONA INDUSTRIE NEPOLUANTA, DEPOZITARE SI SERVICII		NR. PROIECT 53/2016	
Adresa constr.: Extravilan Arad, jud. Arad		FAZA: AVIZE	
Beneficiar: Jude Ovidiu-Cristian si Dana-Mihaela,Varga Oana-Maria		NR. PLANSA 07A	
Plansa: ILUSTRARE URBANISTICA			