

## FOAIE DE CAPĂT

**Proiect nr.:** 78 / 2018

**Faza:** P.U.Z.

**Denumire proiect:** ZONĂ SERVICII - CENTRU DE PREGĂTIRE ȘI FORMARE PROFESIONALĂ

**Conținut volum:** Documentație aprobare P.U.Z. și R.L.U. în Consiliul Local al mun. Arad

**Amplasament:** Extravilan Mun. Arad, DJ 709C dreapta, km 6+113

**Beneficiar:** Asociația pentru Promovarea Valorilor Naturale și Culturale ale Banatului și Crișanei "EXCELSIOR"

**C.U.I.** 18483684

**Adresa:** Mun. Arad, Str. Suceava nr. 18

S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

Arad, Str. Oituz nr. 119a  
C.U.I. RO23713160  
I.R.C. J02/682/2008  
Tel. 0726 375 327

Denumire proiect: ZONĂ SERVICII – CENTRU DE PREGĂTIRE ȘI  
FORMARE PROFESIONALĂ  
Amplasament: Extravilan Mun. Arad, DJ 709C, jud. Arad  
Beneficiar: ASOCIAȚIA "EXCELSIOR"  
Pr.nr. 78/2018  
Faza: PUZ

---

## FIȘĂ DE RESPONSABILITĂȚI

### A. ÎNSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI:

**Șef proiect:** arh. DORIANA BALOGH

### B. COLECTIV DE ELABORARE:

**Urbanism:** arh. DORIANA BALOGH

**Instalații sanitare exterioare:** ing. PETRE TĂTARU

**Instalații electrice exterioare:** ing. FLORIN ȘANDRU

**Drumuri și sistematizare verticală:** ing. ALEXANDRU FRUJA

**Întocmit:** arh. DORIANA BALOGH

S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

Arad, Str. Oituz nr. 119a  
C.U.I. RO23713160  
I.R.C. J02/682/2008  
Tel. 0726 375 327

Denumire proiect: ZONĂ SERVICII – CENTRU DE PREGĂTIRE ȘI  
FORMARE PROFESIONALĂ  
Amplasament: Extravilan Mun. Arad, DJ 709C, jud. Arad  
Beneficiar: ASOCIAȚIA "EXCELSIOR"  
Pr.nr. 78/2018  
Faza: PUZ

## BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE

### A. PIESE SCRISE:

I.	FOAIE DE CAPĂT	1
II.	FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI	2
III.	BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE	3
IV.	AVIZE ȘI ACORDURI	
	<b>Certificat de Urbanism Nr. 250 din 12.02.2018</b>	
	<b>Extras de Carte Funciară nr. 337432 Arad</b>	
	<b>Extras de Carte Funciară nr. 337433 și 333519 Arad</b>	
	<b>Aviz de oportunitate nr. 10/03.05.2018</b>	
	<b>Raport de informare și consultare a publicului ETAPA 1 nr. 33006/A6/02.05.2018</b>	
	<b>Raport de informare și consultare a publicului ETAPA 2 nr. 407733/A6/28.06.2018</b>	
	<b>Adresă Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente nr. 40773/A6/28.06.2018</b>	
	<b>Avizul C.J. Arad nr.24/26.11.2018</b>	
	<b>Adresă C.J. Arad Dir. Tehnică Investiții nr. 21910/22.11.2018 ref. la acord drept servitute în CF 337433 Arad</b>	
	<b>Adresă C.J. Arad Dir. Tehnică Investiții nr. 21575/09.11.2018 ref. la amplasare Les 20 kV adiacent DJ 709C</b>	
	<b>Acord prealabil Serviciul Administrare Drumuri și Poduri CJ Arad nr. 12.577/09.07.2018</b>	
	<b>Aviz OCPI nr. 560/2018</b>	
	<b>Aviz de amplasament Compania de Apă Arad nr. 10578/22.06.2018</b>	
	<b>Aviz de amplasament Enel nr. 225388645/17.07.2018</b>	
	<b>Aviz de amplasament Telekom nr. 205/31.05.2018</b>	
	<b>Aviz de amplasament Delgaz Grid nr. 207/22.06.2018</b>	
	<b>Notificare DSP Arad nr. 553/06.06.2018</b>	
	<b>Aviz ISU Arad "Vasile Goldiș" PSI nr. 736/18/SU-AR/24.09.2018</b>	
	<b>Aviz ISU Arad "Vasile Goldiș" PC nr. 826/18/SU-AR/24.09.2018</b>	
	<b>Aviz MADR</b>	
	<b>Aviz ANIF nr. 112/12.07.2018</b>	
	<b>Aviz ANIF nr. 174/14.09.2018</b>	
	<b>Decizi etapei de încadrare APM Arad nr. 14309/03.09.2018</b>	
	<b>Aviz de principiu Inspectoratul de Poliție jud. Arad - Serviciul Circulație nr. 207.267/06.07.2018</b>	
	<b>Aviz de principiu Direcția Tehnică a Primăriei Mun. Arad nr. 50303/T6/05.07.2018</b>	
	<b>Aviz de gospodărire a apelor nr. 78/06.08.2018</b>	
	<b>Aviz de principiu AACR nr. 21877/1191/18.09.2018</b>	
	<b>Acord Transelectrica nr. 8675/24.07.2018</b>	
	<b>Aviz Transgaz nr. ETA/3585/06.07.2018</b>	
	<b>Aviz Min. Culturii nr. 391/11.06.2018</b>	
	<b>Aviz MAI nr. 420.760/12.09.2018</b>	
	<b>Aviz SRI nr. 53.987/19.07.2018</b>	
	<b>Aviz MApN nr. DT-4737/06.07.2018</b>	
	<b>STUDIUL GEOTEHNIC</b>	
	<b>Studiu OSPA nr. 562/10.05.2018</b>	
VI.	MEMORIU DE PREZENTARE P.U.Z.	
VII.	REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	
VIII.	PLAN ACȚIUNE IMPLEMENTARE SOLUȚIE PUZ	

**B. PIESE DESENATE:**

1. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	01 S
2. SITUAȚIA EXISTENTĂ	01 A
3. REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE	02 A
4. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ - REGLEMENTĂRI EDILITARE	03 A/1
5. REGLEMENTĂRI EDILITARE	03 A
6. CIRCULAȚIA JURIDICĂ A TERENURILOR	04 A
7. SECȚIUNE CARACTERISTICĂ	05 A
8. ILUSTRARE URBANISTICĂ	06 A

**Întocmit:**

**arh. Doriana BALOGH**

S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

Arad, Str. Oituz nr. 119a  
C.U.I. RO23713160  
I.R.C. J02/682/2008  
Tel. 0726 375 327

Denumire proiect:

ZONĂ SERVICII – CENTRU DE PREGĂTIRE ȘI FORMARE  
PROFESIONALĂ

Amplasament:

Extravilan Mun. Arad, DJ 709C km 6+113, jud. Arad

Beneficiar:

ASOCIAȚIA "EXCELSIOR"

Pr.nr.

78/2018

Faza:

PUZ

# MEMORIU DE PREZENTARE

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumire proiect: **ZONĂ SERVICII - CENTRU DE PREGĂTIRE ȘI FORMARE PROFESIONALĂ**
- Număr proiect: 78/2018
- Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal
- Beneficiar: **Asociația** pentru Promovarea Valorilor Naturale și Culturale ale Banatului și Crișanei **"EXCELSIOR"**
- Proiectant: S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

### 1.2. Obiectul studiului

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda beneficiarului Asociația **"EXCELSIOR"**. Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 250/12.02.2018, eliberat de Primăria Mun. Arad, pentru terenul situat în extravilanul Mun. Arad, DJ 709C Arad – Iratoșu dreapta, km 6+113, având o suprafață de **11.700 mp**, conform Extrasului C.F. nr. 337432 Arad.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) construcții noi:
  - clădire P+1 servicii cu spațiile specifice de educație profesională,
  - clădire P+1 administrativă,
  - teren sport în aer liber pentru formare profesională în domeniul sportului,
- b) dotări tehnico-edilitare (puț forat, stație pompe, bazin vidanjabil, etc.),
- c) sistematizarea verticală a terenului,
- d) drumuri și platforme de incintă, parcaje, acces carosabil racordat la DJ 709C
- e) alei pietonale,
- f) împrejmuire teren,
- g) amenajare zone verzi.

### 1.3. Surse de documentare - REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE

Amplasamentul se situează în extravilanul Mun. Arad, pe terenuri agricole.

Nu există prevederi PUG Arad pentru această zonă.

Documentația faza P.U.Z. se elaborează în conformitate cu Metodologia de elaborare și Conținutul cadru al planului urbanistic zonal indicativ GM - 010 - 2000.

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

Nu există documentații de urbanism care se desfășoară concomitent cu prezentul P.U.Z.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. Evoluția zonei

Amplasamentul analizat este situat în zona nord-vestică a intravilanului Municipiul Arad, la cca. 3 km față de limita intravilanului municipiului, respectiv la 2,6 km nord-vest față de Trupul Izolat "Cartierul Westfield" și constă dintr-o suprafață de 11.700 mp de teren cu folosință "arabil în extravilan".

Zona care face obiectul acestui studiu este situată în extravilanul municipiului Arad, în apropierea unor trupuri izolate cu funcțiuni unități agricole și agro-industriale, respectiv cartierul Westfield și este străbătută de drumul județean DJ 709C Arad – Iratoșu. Intravilanul municipiului se află la cca. 3 km sud-est față de amplasament.

Zona studiată are specific agricol, fiind în prezent cultivată, deservită de canale de desecare.

## **2.2. Încadrarea în localitate**

Zona studiată este amplasată în extravilanul Mun. Arad, la cca. 3 km nord-vest față de limita intravilanului municipiului, respectiv la 2,6 km nord-vest față de Trupul Izolat "Cartierul Westfield" și este ușor accesibilă datorită poziției sale în proximitatea drumului județean DJ 709C Arad – Iratoșu.

Terenul se află la nord-est de DJ 709 C, pe partea dreaptă a acestuia, la km 6+113.

Vecinătățile terenului sunt:

- Nord: canalul de desecare Cn 1149 și terenuri arabile în extravilan,
- Est: terenuri arabile în extravilan
- Vest: canalul de desecare 1149 și terenuri arabile în extravilan
- Sud: carosabilul DJ 709C și parcela înscrisă în CF 337433Arad.

Terenul este accesibil dinspre DJ 709C, prin servitute de trecere asupra terenului înscris în CF 337433 Arad, aflat în proprietatea privată a statului, administrat de Primăria Mun. Arad.

Parcela studiată are formă trapezoidală, cu frontul la DJ 709C de 49,51 m și adâncimea de 260,41m.

## **2.3. Elemente ale cadrului natural**

Terenul studiat este cultivat până la demararea lucrărilor de execuție propuse.

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între 104,80 NMN (sud) și 103,90 NMN (nord).

Terenul nu prezintă particularități din punct de vedere al reliefului, rețele hidrografice, condiții geotehnice, riscuri naturale. Din punct de vedere peisagistic, terenul este plat, cu o ușoară cădere spre canalul de desecare care îl delimitează la vest și nord.

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

### **2.3.1. Date ale studiului geotehnic**

Din punct de vedere **geomorfologic**, terenul studiat se află în Câmpia Mureșului ce prezintă orizonturi plane, fără zone depresionare semnificative. Terenul din amplasament se prezintă relativ plan orizontal, cu denivelări nesemnificative de ordinul a  $0,20 \div 0,50$  m, având stabilitatea generală asigurată.

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

**Seismicitatea:** conform Codului de proiectare seismică P100-1/2013, condițiile locale de teren studiat sunt caracterizate prin valorile perioadei de colț  $T_c = 0,7$  sec și valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare  $a_g = 0,20$  g, pentru cutremure având interval mediu de recurență  $IMR = 100$  ani.

**Adâncimea maximă de îngheț** este stabilită conform STAS 6054-77 la 0,70 m  $\div$  0,80 m.

Stratificația terenului este următoarea:

- umplutură și sol vegetal până la 0,6 – 0,7 m
- praf argilos cafeniu plastic vârtos cu trecere la praf nisipos argilos cafeniu, sub 1,2 m spre nisip prăfos cafeniu plastic vârtos până la 1,5 m
- nisip fin cafeniu gălbui până la 2,1 m și nisip grosier cafeniu cenușiu cu pietriș și liant în masă până la 2,9 m
- nisip cu pietriș cafeniu ruginiu cenușiu, uneori cu intercalații argiloase până la adâncimea de investigare.

**Nivelul apelor subterane** apare la adâncimi de 4,5 – 5,0 m față de nivel teren actual. NH-ul poate prezenta variații importante de nivel, în funcție de volumul precipitațiilor din zonă.

#### **Recomandari:**

Luând în considerare condițiile de fundare menționate, până la completarea gradului de cunoaștere al amplasamentului, recomandăm următoarele: o fundare directă, la adâncimi mai mari de 1,2 m, pe stratul de nisip prăfos cafeniu plastic vârtos.

## **2.4. Circulația**

Calea de circulație din zonă este drumul județean DJ 709C Arad – Iratoșu. Acesta se află în sudul zonei studiate și este circulat cu o frecvență medie. Drumul este amenajat corespunzător, într-o stare tehnică bună, cu o bandă de circulație pe sens, cu un prospect de 9,70 m (incluzând zona de siguranță a drumului).

Accesul carosabil la incintă se poate realiza direct dinspre DJ 709C, la km 6 + 113, prin traversarea parcelei înscrisă în CF 337433 Arad, proprietatea Consiliului Județean Arad.

## **2.5. Ocuparea terenurilor**

În zona studiată, terenurile au preponderent folosință „arabil în extravilan”, canale de desecare, căi de comunicație, teren neproductiv.

Pe o rază de 1.000 m există trupuri izolate cu funcțiune unități agricole sau agro-industriale.

Nu există conflicte între funcțiunile existente, iar funcțiunea propusă se integrează în zonă, prin servicii oferite unui segment din populația din zonă și din municipiu.

De-a lungul DJ 709C există zone verzi de protecție a carosabilului:

- terenul situat la nord de DJ 709C (pe partea dreaptă a drumului), proprietatea Consiliului Județean Arad, este înscris în Extrasul CF nr. 337433 Arad (nr. CAD 337433) și are categoria de folosință "teren neproductiv"
- terenul care include DJ 709C și partea stângă a drumului, proprietatea Consiliului Județean Arad, este înscris în Extrasul CF nr. 333519 Arad (nr. CAD 333519) și are categoria de folosință "drum".

În zonă studiată nu există rețele de transport energie electrică aeriene, alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră sau alimentare cu gaze naturale.

Zona nu este expusă riscurilor naturale, terenul are stabilitatea asigurată. Zona nu este inundabilă.

Pe teren nu există fond construit. Pe parcursul elaborării prezentului P.U.Z., terenul studiat a fost obiectul unor tranzacții imobiliare, astfel încât în prezent, acesta este proprietatea privată a unei persoane juridice – Asociației "Excelsior" – conform Extrasului de Carte Funciară nr. 337432 Arad.

În zonă nu există și nu este necesar transportul în comun.

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

Disfuncționalitățile observate în zonă sunt

- absența utilităților – energie electrică, alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră sau alimentare cu gaze naturale
- necesitatea înscrierii dreptului de servitute asupra imobilului înscris în CF 337433 Arad, în vederea asigurării accesului carosabil și a dotării cu utilități

## **2.7 Echipare edilitară**

### **2.7.1. Alimentarea cu apă**

Zona nu este dotată cu rețele edilitare de alimentare cu apă potabilă.

### **2.7.2. Canalizare menajeră**

Zona nu este dotată cu rețele edilitare de canalizare menajeră.

### **2.7.3. Canalizare pluvială**

La vest și nord, terenul este delimitat de canalul de desecare Cn 1149, având o lățime medie de 6,70 m și o adâncime de 1,20 m. Acesta poate prelua apele pluviale provenite de pe acoperișul clădirii propuse și de pe platforma din incintă.

### **2.7.4. Alimentarea cu gaze naturale**

Zona nu este dotată cu rețele transport gaze naturale.

### **2.7.5. Alimentarea cu energie electrică**

Zona nu este dotată cu rețele edilitare de transport energie electrică. La cca. 700 m vest, în zona fermei AJVPS, de pe partea dreaptă a DJ 709C, există o linie electrică de medie tensiune LEA 20 kV, de la care pot fi

alimentații consumatorii propuși, prin intermediul unui post de transformare în anvelopă 20 kV/0,4 kV.

## **2.8. Probleme de mediu**

În zonă nu există fond construit care să afecteze cadrul natural (acesta nu prezintă o valoare semnificativă în zona studiată).

Zona nu este expusă riscurilor naturale, nu se află în perimetrul inundabil al unui curs de apă (râul Mureș se află la cca. 9 km sud de amplasamentul studiat). Stabilitatea terenului este asigurată conform studiului geotehnic preliminar întocmit pentru terenul propriu-zis.

Terenul nu dispune de posibilitatea racordării la rețelele publice de apă potabilă, canalizare menajeră și gaze naturale. Aceste utilități vor fi rezolate prin soluții locale. Apele pluviale pot fi dirijate către canalul de desecare aflat la limita vestică și nordică a incintei.

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

**Disfuncționalitățile** remarcate în zonă din punct de vedere al protecției mediului se referă la absența rețelelor edilitare de alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră sau alimentare cu gaze naturale, energie electrică.

## **2.9. Opțiuni ale populației**

Populația din municipiu nu este afectată de realizarea în zonă a unei zone destinate serviciilor în domeniul formării profesionale a adulților. Din punct de vedere al administrației locale, investiția propusă se încadrează în planul de dezvoltare a zonei.

S-a parcurs procedura de informare a populației conform Ord. 2701/2010 și s-a răspuns la observații și sesizări.

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

# **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

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

Nu au fost întocmite alte documentații pentru acest amplasament, anterior sau concomitent cu prezentul P.U.Z.

## **3.2. Prevederi ale PUG**

Amplasamentul se situează în extravilanul Mun. Arad, pe terenuri agricole. Nu există prevederi PUG Arad pentru această zonă.

## **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Zona nu are un cadru natural valoros. Terenul va fi sistematizat pentru egalizarea cotei lui naturale și pentru racordul carosabil la DJ 709C. Terenul este liber de construcții.

### **3.3.1. Condițiile studiului geomorfologic**

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

Se recomandă o fundare directă, la adâncimi mai mari de 1,00 m, pe stratul argilos vântat maroniu plastic consistent.

Apa subterană a fost interceptată la adâncimea de 3,50 m și 4,80 m față de cota terenului natural. NH-ul poate prezenta variații de nivel, în funcție de volumul precipitațiilor din zonă.

## **3.4. Modernizarea circulației**

Deservirea rutieră a obiectivului proiectat urmează a se asigura dinspre DJ 709C dreapta, km 6+113, prin racord carosabil în "T" la acesta. Pentru realizarea accesului traversând parcela înscrisă în CF nr. 337433 Arad, s-a obținut acordul pentru servitute de trecere carosabilă și pietonală.

Amenajarea accesului rutier se va realiza în conformitate cu prevederile normativului C.D. 173/2001 și a buletinului tehnic AND 600-2010 (Normativ pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice), privind amenajarea intersecțiilor la nivel din interiorul localităților, asigurându-se și relația de viraj la stânga.

Lucrările rutiere amenajate ca o intersecție în "T", constau în principal din următoarele:

- amenajarea accesului rutier prin racordarea directă a drumului de acces în incintă la marginea părții carosabile a drumului județean cu raze de racordare  $R = 9,00$  m;



- amenajarea drumului de incintă în zona accesului va avea lățimea de 7,00 m și structura rutieră cu beton rutier; drumul de incintă propriu-zis va avea lățimea 3,50m, cu spațiu de manevră întoarcele la capătul lui și în zona mediană și cu zone de refugiu dispuse din 30 în 30 m;

- în interiorul incintei se vor amenaja 2 grupuri de parcaje, cu un total de 23 locuri de parcare pentru autoturisme clienți și angajați, dispuse la 90°, având dimensiunile 2,50 m × 5,00 m.

Lucrările proiectate respectă, de asemenea, prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată în M.O. nr. 237/29.04.1998.

#### **Execuția lucrărilor:**

Pentru perioada execuției lucrărilor în zona drumului public, beneficiarul și executantul vor fi obligați să respecte normele de protecția muncii și siguranța circulației, astfel încât să se evite producerea de accidente de circulație.

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

#### **Circulația interioară:**

Lucrările de drumuri propuse pentru realizarea investiției sunt următoarele:

- sistematizare verticală;
- amenajări acces carosabil în incintă din DJ 709C;
- asigurarea semnalizării rutiere;
- lucrări de circulație carosabile în incintă;
- lucrări de platforme de parcare pentru autoturisme pe teren privat;
- lucrări de amenajare circulației pietonale;
- lucrări de amenajare zone verzi.

Pentru deservirea circulației interioare se va amenaja un drum de incintă, precum și platforme distincte pentru parcare autoturismelor. Structura rutieră prevăzută va fi rigidă din beton rutier și dale prefabricate din beton în zona parcarilor, așezate pe o fundație din balast și piatră spartă. Partea carosabilă va fi încadrată cu borduri prefabricate din beton.

Pentru asigurarea circulației pietonale se vor amenaja trotuare pietonale perimetrice clădirilor propuse, executate din pavaj.

Amenajarea spațiilor verzi se va realiza prin așterenerea și mobilizarea pământului vegetal, după care se face însămânțarea cu gazon.

### **3.5. Zonificare funcțională – reglementari, bilanț teritorial, indici urbanistici**

Se propune amplasarea unor construcții cu **funcțiunea dominantă servicii** – centru de pregătire și formare profesională. **Funcțiunile complementare** acestea sunt: birouri administrative, sport și agrement, platforme carosabile/parcaje și drumuri, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi. **Funcțiunea admisă** zonei este **organizare evenimente**, conform planșă Reglementări Urbanistice anexată, cu regim de înălțime maxim P+1.

Asociația "Excelsior" va pune la dispoziția celor interesați servicii constând în organizarea cursurilor de formare profesională pentru adulți în domeniile agricultor pentru culturi de câmp ecologice, antreprenor în economia socială, animator sportiv, alpinist utilitar, instructor sportiv, lucrător calificat în culturi de câmp și legumicultură, organizator evenimente sportive, operator în ferme ecologice mixte, tehnician în reconstrucția ecologică, operator calculator electronic și rețele, precum și alte domenii.

În sala P+1 pentru servicii / sport vor fi ocazional 150-200 de persoane per eveniment (inclusiv spectatori). În general vor fi prezente într-un schimb 4-5 persoane, plus câte o grupa sau două de cursanți, de până la 20-25 persoane fiecare. În birourile administrative vor lucra cca. 5 persoane, într-un singur schimb.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) construcții noi:
  - clădire P+1 servicii cu spațiile specifice de educație profesională,
  - clădire P+1 administrativă,
  - teren sport în aer liber pentru formare profesională în domeniul sportului.
- b) dotări tehnico-edilitare (puț forat, stație pompe, bazin vidanjabil, etc.),
- c) sistematizarea verticală a terenului,
- d) drumuri și platforme de incintă, parcaje, acces carosabil racordat la DJ 709C
- e) alei pietonale,
- f) împrejmuire teren,

g) amenajare zone verzi.

**Zona studiată** are suprafața de **30.000 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la amenajarea accesului carosabil la incinta reglementată, prin racord la drumul existent DJ 709C (traversând parcela înscrisă în CF 337433 Arad) și racord la rețeaua electrică cea mai apropiată (fermă agricolă la cca. 800 m pe partea stângă a DJ 709C).

**Zona propusă spre reglementare** are suprafața de **11.700 mp**. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la schimbarea destinației existente din teren arabil în zonă cu funcțiune servicii.

Nu sunt propuse zonificări ale terenului, acesta fiind destinat unei singure funcțiuni, cea de **servicii**, cu funcțiuni admise sport și agrement.

#### **Construcții propuse:**

##### **A. Construcție P+1 servicii formare profesională**

Sc = max. 3.000 mp

Sd = max. 4.500 mp

Clădirea propusă va fi amenajată în vederea desfășurării serviciilor de formare profesională, cu spațiile specifice. Aceasta va fi realizată având o structură de rezistență metalică, beton armat sau lemn stratificat, cu închideri exterioare cu panouri tip sandwich.

##### **B. Construcție P+1 birouri administrative**

Sc = max. 1.000 mp

Sd = max. 2.000 mp

Clădirea propusă va fi amenajată pentru zona administrativă a activităților propuse în incintă. Aceasta va avea o structură de rezistență metalică sau din beton armat, cu închideri exterioare cu panouri tip sandwich sau zidărie.

##### **C. Amenajare teren sport**

Sc = max. 2.925 mp

Dacă este necesar, terenul de sport poate fi acoperit temporar cu structuri ușoare, pentru continuarea activităților și în caz de timp nefavorabil (în anotimpul rece).

În jurul construcțiilor propuse și a terenului de sport se vor realiza alei pietonale. În incintă vor fi amenajate drumuri și platforme de parcare autovehicule clienți și angajați. Zona liberă din jurul clădirilor, având o pondere de minim 30,00 % (asimilată funcțiunii agrement și sport) din suprafața terenului, va fi amenajată ca zonă verde.

#### **BILANȚ TERITORIAL ZONA STUDIATĂ 30.000 mp**

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Carosabile DJ 709C și amenajări	986	3,29	1.100	3,67
02.	Canale de desecare	2.488	8,29	2.488	8,29
03.	Zonă servicii și sport / agrement	-	-	7.020	23,40
04.	Zonă pietonală	-	-	200	0,67
05.	Drumuri incintă, parcaje	-	-	770	2,56
06.	Zonă tehnico-edilitară	-	-	200	0,67
07.	Zone verzi amenajate	1.410	4,70	4.920	16,40
08.	Teren arabil în extravilan	25.116	83,72	13.302	44,34
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>30.000</b>	<b>100</b>	<b>30.000</b>	<b>100</b>

**BILANȚ TERITORIAL INCINTĂ CU PROPUNERI 11.700 mp**

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Teren arabil în extravilan	11.700	100,00	-	-
02.	Zonă servicii – pregătire și formare profesională și zonă administrativă	-	-	4.095	35,00
03.	Zonă pregătire sportivă în aer liber / teren acoperit	-	-	2.925	25,00
04.	Alei pietonale	-	-	200	1,71
05.	Drumuri incintă, carosabile, parcaje	-	-	770	6,58
06.	Zonă tehnico-edilitară	-	-	200	1,71
07.	Zone verzi amenajate subzonă servicii (min. 30% din suprafața zonei)	-	-	3.510	30,00
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>11.700</b>	<b>100</b>	<b>11.700</b>	<b>100</b>

INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN ZONA REGLEMENTATĂ		EXISTENT	PROPUS
01.	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	0,00 %	60,00 %
02.	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	0,00	0,90

REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT		EXISTENT	PROPUS
01.	Amplasare	Extravilanul Mun. Arad	Intravilanul Mun. Arad
02.	Proprietate	Teren proprietate privată, conf. Extras C.F. nr. 337432 Arad (Nr. cad 337432)	

**3.5.1. Sistemizarea verticală**

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între 104,80 NMN (sud) și 103,90 NMN (nord). Cota ± 0,00 este prevăzută la +105,00 NMN, iar CTS la +104,70 NMN. Căderea de teren din zona nordică, înspre Cn 1149, va fi amenajată cu un amfiteatru în aer liber, folosindu-se denivelarea naturală a terenului.

**3.5.2. Criterii compoziționale și funcționale**

Sunt popuse construcții rectangulare, dispuse în zona mediană a incintei, paralele cu latura estică de proprietate.

**3.5.3. Regimul de aliniere**

Construcțiile propuse vor fi amplasate la:

- vest: minim 4,50 m față de limita de proprietate, dar nu mai puțin de H/2
- est: minim 8,00 m față de limita de proprietate

Teren sport: minim 8,00 față de limita de proprietate de la frontul stradal.

**3.5.4. Regimul de înălțime**

Regimul de înălțime maxim propus pentru construcții este **P+1**, cu înălțimea maximă de **max. 10,00 m la cornișă și max. 15,00 m la coamă** față de cota ± 0,00.

### 3.5.5. Modul de utilizare al terenului

Au fost stabilite valori maxime pentru procentul de ocupare al terenului și de utilizare a terenului:

- P.O.T. 60,00 %
- C.U.T. 0,90

### 3.5.6. Plantații

Se vor amenaja spații verzi înierbate, sau cu plantații de arbori de înălțime mică / medie pentru umbrire, într-un procent de minim 30,00% avându-se în vedere prevederile HGR 525/1996 actualizată pentru funcțiunea complementară sport și agrement.

## 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

### 3.6.1. Alimentarea cu apă potabilă

Necesarul de apă pentru uz menajer va fi asigurat de la puțuri forate de mică sau medie adâncime, propuse în incintă. Apa potabilă pentru clienți și angajați va fi asigurată prin aprovizionare cu pet-uri, amplasate în clădirile propuse.

Pe amplasament se propun doua puturi forate, unul pentru alimentarea cu apa potabila a obiectelor sanitare din cladiri si unul pentru refacerea rezervei de incendiu.

Rețelele de apa propusa se vor realiza din teava de polietilena de inalta densitate (PEHD) si se vor monta ingropat la o adâncime de 1m sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

Cerinta de apa rece potabila necesara zonei studiate pentru consumul igienico-sanitar este:

$$Q_{s_{zi\ med}} = 3,660 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{s_{zi\ max}} = 4,758 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{s_{o\ max}} = 0,555 \text{ mc/h}$$

Debitul total simultan necesar la bransamentul de apa rece pentru consum menajer (put forat PF1) este:

$$Q_c = 2,95 \text{ l/s}$$

### 3.6.2. Necesarul de apa pentru stingerea incendiilor

Debite necesare pentru instalațiile de stingere conform P118-2/2013:

→hidranți interiori: 2 jeturi simultane:  $Q_{ii} = 2 \times 2.1 \text{ l/s} = 4.2 \text{ l/s}$

→hidranți exteriori:  $Q_{ie} = 20 \text{ l/s}$

#### **Rezerva de apă pentru incendiu pentru instalatiile automate de stingere**

Timpul teoretic de funcționare a instalațiilor automate de stingere, conform P118-2/2013 este:

→ $T_{hi} = 60 \text{ min}$  – pentru hidranti interiori

→ $T_{he} = 180 \text{ min}$  – pentru hidranti exteriori

#### **Rezerva de apă necesară pentru funcționarea instalațiilor de stins incendiu pe timpul teoretic de stingere este:**

→ $V_{hi} = Q_{ii} \times T_{hi} = 4.2 \times 60 \times 60 = 15\ 120 \text{ litri} = 15.12 \text{ mc}$

→ $V_{he} = Q_{ie} \times T_{he} = 20 \times 180 \times 60 = 216\ 000 \text{ litri} = 216 \text{ mc}$

→ **$V_r = V_{he} = 231\ 120 \text{ litri} = 232 \text{ mc}$  – volum util rezerva apa pentru stingere.**

#### **Debitul necesar refacerii rezervei de incendiu în termen de 24 ore:**

$Q_i = 232\ 000 / 24 \times 3600 = 2,68 \text{ l/s}$

Alimentarea cu apa a rezervorului pentru stingerea incendiilor se face de la putul forat (PF2) de pe amplasament, acesta avand debitul necesar de 2.7 l/s.

Alimentarea cu apa a hidranților exteriori si hidrantilor interiori se realizeaza de la rezervorul de acumulare suprateran, prin intermediul unei stații de pompare supraterana (alcatuită dintr-un grup de pompare cu 2 pompe (1A+1R). Rețeaua exterioară de alimentare a hidranților exteriori este din țeava de polietilenă de înaltă densitate PEHD. Din aceasta retea se va alimenta fiecare hidrant exterior cu teava din PEHD.

Instaltia de stingere cu hidranti interiori este cpmputa din cutii de hidranti echipati cu furtune plate Dn50, cu lungimea de 20 m, ajutoraj universal pentru jet compact si pulverizat, cu robinet hidrant 2". Reteaua interioara de stingere cu hidranti interiori este formata din conducte din otel avand diametru de DN50 si Dn65, fiind alimentata cu apa din retea exteriora de stingere, comuna pentru hidranti interiori si exteriori.

Instalația de stins incendiu cu hidranți exteriori se compune dintr-o rețea ramificată de conducte și 4 hidranți exteriori supraterani de incendiu, amplasați astfel încât fiecare punct al clădirii să fie stropit de un debit minim simultan de 20 l/s.

Hidranții exteriori propusi sunt de tip suprateran, DN100, PN10.

#### **Instalații de înmagazinare și pompare apă pentru incendiu:**

Rezervorul de înmagazinare propus este amplasat conform planului de situație, având volumul util de 232 mc. Rezervorul va fi echipat cu robinete de închidere cu plutitori pentru umplere, două racorduri pentru sorburile pompelor, racord de întoarcere apă în rezervor, racord alimentare la mașina pompieri, robinet de golire, preaplin.

Grupul de pompare propus pentru instalația de hidranți interiori și exteriori se compune din:

- 1 pompă activă, având  $Q=20$  l/s;  $H=50$ mCA,
- 1 pompă de rezervă, având  $Q=20$  l/s;  $H=50$ mCA,
- 1 pompă pilot, cu recipient de hidrofor.

Alimentarea electrică a grupului de pompare se face direct din rețeaua furnizorului, excepție pompa de rezervă, care este dublu alimentată, rețea - generator de curent.

Comanda pompei de incendiu este dată de automatizarea din stația de pompare, automatizare care funcționează astfel:

- În cazul unui incendiu, prin acționarea unui hidrant presiunea scade, pompa de menținere a presiunii (pompa pilot) nu mai poate face față și intră automat în funcțiune pompa de hidranți.
- Pompa de incendiu se pornește manual.

Oprirea pompei se poate face automat doar în cazul senzorului de „lipsa apă” sau manual la terminarea incendiului, dar numai din interiorul stației de pompare pentru stingere.

### **3.6.3. Canalizare menajeră**

**Apele uzate fecaloid – menajere de la clădiri** sunt canalizate și deversate într-un bazin vidanjabil propus (BV) cu capacitatea utilă de 50 mc.

Bazinul pentru ape uzate fecaloid-menajere va fi vidanajat de un operator specializat, prin grija beneficiarului. Apele uzate menajere, vor respecta prevederile normativului NTPA 002/2002 din HG 188/2002 modificată și completată prin HG 352/2005.

Apele uzate menajere provenite de la corpurile de clădire propuse vor fi colectate printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4 și se vor deversa gravitațional în bazinul vidanjabil (BV) propus pe amplasament.

Debitele totale de ape uzate menajere evacuate de la zona studiată sunt:

$$Q_{s\text{ zi med}} = 3,660 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{s\text{ zi max}} = 4,758 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{s\text{ o max}} = 0,555 \text{ mc/h}$$

Debitul simultan de apă uzată evacuată este:

$$q_c = 7,89 \text{ l/s}$$

### **3.6.4. Canalizare pluvială**

Apele pluviale provenite de pe acoperișuri sunt prin conducte din PVC-SN4 și cămine de canalizare și sunt dirijate spre canalul de desecare Cn1149 de langa amplasament.

Apele pluviale provenite de pe platforma se vor prelua prin rigole carosabile și printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4 și sunt dirijate gravitațional spre cele două separatoare de hidrocarburi cu deznisipator propuse, cu debitul  $Q = 6$  l/s fiecare, de unde sunt dirijate spre canalul de desecare Cn1149 de langa amplasament.

Separatoarele de hidrocarburi se vidanjează de către firme autorizate, atât decantoarele de namol cât și cele de uleiuri.

Toate apele evacuate în canalul de desecare Cn1149 și cele evacuate pe spații verzi vor fi conform NTPA 001 / 2002.

Conductele de canalizare se vor monta îngropat sub limita de îngheț la adâncimi cuprinse între 70cm și 300cm sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

### **3.6.5. Alimentare cu gaze naturale și alimentarea cu energie termică**

În zonă nu există rețele de transport gaze naturale.

Energia termică necesară încălzirii spațiilor propuse va proveni de la centrale cu funcționare pe combustibil solid – peleşi.

În spațiile de servicii se va asigura o temperatură cuprinsă între 18°C - 20°C, iar în birourile administrative se va asigura temperatura de 21-22°C.

### **3.6.6. Alimentare cu energie electrică**

Energia electrică necesară activităților propuse va fi furnizată de la linia electrică de medie tensiune LEA 20 kV din vecinătate, existentă la cca. 700 m vest – vis a vis de ferma AJVPS, de-a lungul unui drum de exploatare care deșășează în DJ 709C. Linia LEA 20 kV de la care se va realiza alimentarea investiției propuse este amplasată pe partea dreaptă a DJ 709C. De la stâlpul cel mai apropiat se va realiza racord cu un cablu Les 20 kV, care va fi montat îngropat până la incinta cu propuneri, la postul de transformare în anvelopă 20 kV/0,4 kV propus pe amplasament. Cablul Les 20 kV propus va fi montat îngropat, la min. 7,50 m față de axul DJ 709C, în afara zonei de siguranță a drumului, pe domeniul public cuprins între DJ 709C și terenurile agricole (CF 333519 Arad și CF 337433 Arad), prin 2 subtraversări a DG 709C, datorită distanțelor necesare de amplasare a cablului în afara zonei de siguranță a drumului. La vest de incinta cu propuneri, cablul Les 20 kV va subtraversa canalele de desecare existente.

Pentru noul obiectiv se estimează un necesar de putere electrică simultan absorbită de cca. 0,2 MW ( $P_1 = 2 \text{ MW}$ ).

Pentru noile obiective, consumatorii de energie electrică sunt constituiți în principal din: iluminatul normal, iluminatul exterior, circuite de prize monofazate și trifazate pentru utilizare generală, instalații pentru alimentarea utilajelor din spațiile tehnice (centrale de ventilație-climatizare, stație pompe, etc.), alimentarea sistemelor de siguranță (antiincendiu, antiefracție, control acces, supraveghere, etc.). Clădirea va fi dotată cu instalații de protecție: instalații de împământare generală, echipotențializare și de protecție contra loviturilor de trăsnet.

### **3.6.7. Gospodărie comunală**

Clădirile propuse vor avea amenajată o zonă pentru depozitarea deșeurilor în vederea transportării lor la rampa de gunoi ecologică a Mun. Arad. Se va asigura accesul autovehiculelor de transport la această platformă. Deșeurile vor fi colectate selectiv, în vederea reciclării acestora.

### **3.6.8. Transport în comun, parcaje**

În zonă nu există transport în comun.

Vor fi amenajate 23 locuri parcare autoturisme angajați/clienti, conform cu specificul activității desfășurate și prevederilor HG 525/1996.

Astfel, va fi prevăzut câte un loc de parcare pentru 10 angajați, plus un spor de 50% pentru clienți.

### **3.7. Protecția mediului**

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

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

#### **3.7.1. Diminuarea, eliminarea surselor de poluare**

Poluarea solului și apei nu este posibilă deoarece:

- în zonă nu se desfășoară activități ce să creeze noxe ce sunt periculoase pentru sol;
- sursele de apă menajeră sunt colectate în sisteme inelare și deversate într-un bazin vidanjabil
- sursele de apă pluvială de pe platformele carosabile sunt colectate și trecute printr-un separator de hidrocarburi înainte de a fi deversate ca ape convențional curate în canalul de desecare Cn 1149
- nu se creează emisii de gaze sau alte substanțe toxice ce pot periclita - în combinație cu precipitațiile - calitatea apei sau solului;

Poluarea aerului, fonică sau prin emisii de gaze este posibilă numai în zonele cu trafic auto intens – drumul DJ 709C – dar se încadrează în limitele legal admise.

### **3.7.2. Prevenirea producerii de riscuri naturale**

Zona – prin poziția ei – nu are surse de risc naturale.

### **3.7.3. Apele uzate**

Evacuarea apelor menajere rezultate de la obiectele sanitare montate în clădire se va face gravitațional în bazinul vidanjabil propus.

### **3.7.4. Colectarea deșeurilor**

În municipiul Arad colectarea deșeurilor se face centralizat, de firmă specializată, pe întreg teritoriul orașului cu utilaje adecvate. Pentru incintă se vor asigura containere EU de 1,1 mc sau pubele de 120 l; se prevede preselecția pe principalele tipuri de deșeurii urbane - vegetale, hârtie, sticlă, plastic, etc.

După colectare, toate deșeurile sunt transportate și depuse la rampă ecologică a municipiului, gestionarea lor făcându-se în concordanță cu normele EU în domeniu de firma austriacă A.S.A.

### **3.7.5. Terenuri degradate**

Nu există terenuri degradate în zona studiată.

### **3.7.6. Perdele de protecție**

Nu este cazul. În incinta studiată sunt propuse plantații decorative și zone verzi înierbate în proporție de minim 30,00 %.

### **3.7.7. Bunuri de patrimoniu**

În zonă nu sunt bunuri de patrimoniu; nu se pune problema de refacere sau reabilitare urbană sau peisagistică în zona propusă investițiilor.

De asemenea, nu sunt surse ce ar putea constitui potențial balnear, turistic sau alte obiective istorice ce ar putea atrage un flux mare de oameni.

### **3.7.8. Încadrarea în prevederile PUG**

Incinta studiată se află în extravilanul mun. Arad, astfel că zona nu este reglementată prin PUG aprobat. Propunerile prezentului PUZ completează prevederile PUG Arad, deoarece va fi continuată extinderea și dezvoltarea economică a zonei de-a lungul DJ 709C.

Soluțiile locale propuse de asigurare a apei de consum și canalizării menajere creează condițiile reducerii sau diminuării la minim a poluării zonei.

Prin PUZ se propune schimbarea destinației terenului care face obiectul investiției propuse, din teren arabil în extravilan în zonă cu funcțiune servicii.

### **3.8. Soluții propuse pentru eliminarea sau diminuarea disfuncționalităților**

Alimentarea cu energie electrică a obiectelor propuse se va realiza prin extinderea rețelei electrice care alimentează ferma agricolă existentă la 800 m nord-vest față de amplasamentul studiat, prin montaj îngropat al cablului, pe domeniul public (de-a lungul DJ 709C) sau cu acordul proprietarilor terenurilor traversate.

În ceea ce privește absența utilităților publice apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, au fost propuse prin proiect soluții locale care să asigure eliminarea posibilității poluării în zonă: puțuri forate și bazin vidanjabil, respectiv separator de hidrocarburi pentru apele pluviale care vor fi deversate ca ape convențional curate în Cn 1149.

Se va înscrie ca sarcină în Extrasul CF nr. 337433 Arad dreptul de servitute asupra imobilului care trebuie traversat în vederea asigurării accesului carosabil și pietonal la incinta reglementată (cca. 150 mp) și a dotării cu utilități a incintei reglementate.

### **3.9. Obiective de utilitate publică**

Zona studiată adăpostește dotări de interes public:

- Drumul județean DJ 709C, de interes județean
- Canalul de desecare Cn 1149, de interes local.

Se propun intervenții la dotările de interes public existente, și anume racord carosabil la DJ 709C, respectiv asigurarea canalizării pluviale spre Cn 1149.

Nu se propun noi obiective de utilitate publică.

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

### **3.9.1. Tipuri de proprietate teren**

În zona studiată există terenuri proprietate publică de interes județean (DJ 709C – CF 333519 Arad), terenuri proprietate privată a statului de interes local (teren înscris în CF 337433 Arad, Cn 1149) și terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Nu există în zonă terenuri proprietate privată de interes național sau județean.

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

Amenajarea accesului carosabil dinspre DJ 709C și racordul la rețeaua de alimentare cu energie electrică se va realiza din fonduri private.

### **3.9.2. Circulația terenurilor**

Circulația terenurilor în vederea realizării obiectivelor prezentului P.U.Z. nu cuprinde măsuri pentru incinta reglementată. În vecinătate, pe domeniul public, se va realiza racordul la DJ 709C și la rețelele edilitare de alimentare cu energie electrică. Statutul juridic al acestora se va reglementa la faza D.T.A.C., în conformitate cu legislația în vigoare.

- terenul situat la nord de DJ 709C (pe partea dreaptă a drumului), proprietatea Consiliului Județean Arad, este înscris în Extrasul CF nr. 337433 Arad (nr. CAD 337433) și are categoria de folosință "teren neproductiv". Pentru asigurarea accesului carosabil și pietonal a fost obținut acordul proprietarului terenului prin Adresa nr. 21.910/22.11.2018 C.J. Arad – Direcția Tehnică Investiții
- terenul care include DJ 709C și partea stângă a drumului, proprietatea Consiliului Județean Arad, este înscris în Extrasul CF nr. 333519 Arad (nr. CAD 333519) și are categoria de folosință "drum". Pentru amplasarea în montaj îngropat a unui cablu Les 20 kV în vecinătatea DJ 709C, în afara zonei de siguranță a drumului, a fost obținut acordul proprietarului terenului prin Adresa nr. 21.575/09.11.2018 C.J. Arad – Direcția Tehnică Investiții.

Se va înscrie ca sarcină în Extrasul CF nr. 337433 Arad dreptul de servitute asupra imobilului, care trebuie traversat în vederea asigurării accesului carosabil la incinta reglementată și a dotării cu utilități, în favoarea imobilului înscris în CF nr. 337432 Arad, care afectează o suprafață de 330 mp a domeniului public.

Maniera, etapele concrete și termenele de realizare se mulează evident după posibilitățile financiare ale investitorului, cu respectarea prevederilor legale în domeniu.

## **4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE**

### **4.1. Înscrierea în prevederile PUG**

Din cele prezentate în capitolele 3.2; 3.4; 3.5; 3.6; 3.7; 3.8 rezultă fără echivoc că propunerile pentru acest P.U.Z. se încadrează în prevederile generale ale P.U.G. Municipiul Arad referitoare la intravilanul localității. Prevederile actualului PUZ preiau caracteristicile PUG aprobat, propunând funcțiunea dominantă **servicii** și funcțiuni admise sport și agrement.

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

- realizarea racordului la DJ 709C, rețele edilitare;
- funcțiune servicii, cu funcțiuni complementare birouri administrative și funcțiuni admise sport și agrement.

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

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

### **4.3. Aprecieri ale elaboratorului PUZ**

Ca elaborator al documentației, considerăm că ea reflectă potențialul și cerințele zonei, respectiv municipiului, asigurând o continuitate a dezvoltării economice într-o zonă ce oferă premize în acest sens.



Realizarea zonei servicii este oportună și necesară pentru asigurarea formării profesionale continue în diverse categorii de activitate, cu impact ulterior în dezvoltarea economică a municipiului și a localităților din jur.

Prin domeniile abordate în programele de formare, centrul va contribui la îmbunătățirea condițiilor de viață pentru cetățenii Mun. Arad și comunitățile limitrofe, prin accesul la formare profesională în domenii relevante unui stil de viață sănătos și dezvoltării durabile, dar și prin efectele asupra comunității și asupra mediului de viață ca urmare a aplicării de către cursanți a conceptelor și deprinderilor însușite în cadrul orelor de curs și de lucrări practice.

Restricțiile posibile - funcționale, de destinație, calitate, indici ocupare teren etc. sunt cele din capitolele de propuneri și detaliate în regulamentul aferent PUZ-ului.

Pentru **etapele următoare**, în vederea creării condițiilor de finalizare a prevederilor PUZ considerăm necesare următoarele operații și acțiuni pentru etapele următoare:

- aprobarea PUZ prin HCLM;
- asigurarea de fonduri private pentru realizarea prioritară a racordului la DJ 709C și a asigurării utilităților

### **Întocmit:**

**Urbanism:** arh. Doriană BALOGH      **RUR-DE**

**Instalații sanitare exterioare:** ing. Petre TĂTARU

**Instalații electrice exterioare:** ing. Florin ȘANDRU

**Drumuri și sistematizare verticală:** ing. Alexandru FRUJA

S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

Arad, Str. Oituz nr. 119a  
C.U.I. RO23713160  
I.R.C. J02/682/2008  
Tel. 0726 375 327

Denumire proiect: ZONĂ SERVICII – CENTRU DE PREGĂTIRE ȘI FORMARE PROFESIONALĂ

Amplasament: Extravilan Mun. Arad, DJ 709C km 6+113, jud. Arad

Beneficiar: ASOCIAȚIA "EXCELSIOR"

Pr.nr. 78/2018

Faza: PUZ

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM UTR nr. 1 AFERENT "ZONĂ SERVICII - CENTRU DE PREGĂTIRE ȘI FORMARE PROFESIONALĂ"

## I. Dispoziții generale

### 1. Rolul RLU

Prin Regulamentul de Urbanism local se stabilește amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor.

Acestea au fost stabilite prin planșa **Reglementări Urbanistice**.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor Planului Urbanistic Zonal referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor în zona studiată, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism.

Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe terenul care face obiectul prezentului proiect.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai în spiritul actualului regulament. Aprobarea unor modificări se poate face numai cu respectarea filierei de avizare-approbare pe care a urmat-o și documentația inițială.

### 2. Baza legală a elaborării R.L.U.

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate și cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții – necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

### 3. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru incinta studiată, care face parte din extravilanul Municipiului Arad.

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

- stabilirea de indici urbanistici, regim de înălțime, aliniamente, în concordanță cu funcțiunea propusă în incinta studiată – zonă servicii – în concordanță cu funcțiunile admise zonei

**Zona studiată** are suprafața de **30.000 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la amenajarea accesului carosabil la incinta reglementată, prin racord la drumul existent DJ 709C (traversând parcela înscrisă în CF 337433 Arad) și racord la rețeaua electrică cea mai apropiată (fermă agricolă la cca. 800 m pe partea stângă a DJ 709C).

**Incinta studiată** are suprafața de **11.700 mp** conform Extras CF nr. 337432 Arad. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la schimbarea destinației existente pentru incinta studiată, din teren arabil în extravilan în zonă cu funcțiune servicii – centru de formare profesională în diverse domenii de activitate (agricultură, sport, organizator evenimente, cursuri IT, etc.).

**Funcțiunea principală** solicitată de investitor este **zonă servicii** cu spații adecvate domeniilor de educare profesională. **Funcțiunile complementare** acestora sunt: birouri administrative, zonă amenajări sportive, platforme carosabile și drumuri, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi.

Astfel, prin PUZ se propune schimbarea destinației terenului care face obiectul investiției propuse, din teren arabil în extravilan în zonă cu funcțiune servicii în intravilan.

## II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

### 1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Sistematizarea terenului va fi rezolvată astfel încât să nu deranjeze vecinătățile.

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

### 2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

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

Se vor respecta intrările și ieșirile carosabile, precum și sensurile de circulație impuse.

Se vor lua măsuri de siguranță pentru construcțiile edilitare.

Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de amplasament obținute conform **Certificatului de Urbanism nr. 250/12.04.2018**, eliberat de Primăria Mun. Arad.

Se vor respecta condițiile prevăzute în **Adresa nr. 21.575/09.11.2018 a C.J. Arad – Direcția Tehnică Investiții, SADP:**

- cablul electric Les 20 kV se va amplasa în motaj îngropat pe domeniul public al jud. Arad, paralel cu DJ 709C, la min. 7,50 m față de axul drumului, în afara zonei de siguranță a drumului public; subtraversarea se va executa obligatoriu prin forare orizontală sub ampriza și zona de siguranță a DJ 709C, în tub de protecție, cu respectarea prevederilor Ordinului MT nr. 1.835/22.12.2017.

Se vor respecta condițiile prevăzute în **Acordul prealabil al C.J. Arad – Serviciul Administrare Drumuri și Poduri nr. 12.577/09.07.2018:**

- amenajarea accesului din drumul județean DJ 709C km 6+113 dreapta la obiectul de investiție, trebuie să respecte prevederile din "Norme privind amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice", indicativ AND 600/2010, publicate în Buletinul Tehnic Rutier, anul VI, nr. 4/2010
- împrejmuirea terenului se va amplasa în afara zonei de siguranță a drumului județean, pe limita de proprietate
- structura rutieră pentru acces va fi cel puțin similară cu cea a drumului județean existent, sau va fi alăctuită conform calculelor de dimensionare rezultate din componența traficului rutier pe acest sector de drum
- în cadrul amenajării accesului din drumul județean, se va asigura racordarea liniei roșii cu marginea îmbrăcăminții asfaltice a drumului județean
- continuitatea scurgerii apelor pluviale prin șanțul paralel cu drumul județean se va face prin executarea unui podeț a cărui secțiune și lungime va fi dimensionată corespunzător; se vor asigura colectarea, dirijarea și evacuarea apelor pluviale în afara zonei drumului județean, nici o pantă a suprafețelor nou create nu va fi spre drumul județean
- se vor reface marcajele rutiere și se vor planta indicatoare rutiere pentru reglementarea circulației în zona de acces la obiectiv, conform STAS 1848-1/2011 și 1848-7/2015
- pentru execuția de utilități în zona drumului județean, se vor respecta condițiile din ordinul M.T. nr. 1.835/22.12.2017 "Norme tehnice privind condițiile de proiectare și amplasare a construcțiilor, instalațiilor și a mijloacelor de publicitate în zona drumurilor, podurilor, pasaje, viaducte, în tuneluri rutiere, precum și amenajarea căilor de acces la drumurile publice".

Se vor respecta prevederile **Avizului nr. 112/12.07.2018 și 174/14.09.2018 al A.N.I.F.**

**Arad:**

- apele pluviale colectate de pe acoperișul clădirilor propuse sunt considerate ape convențional curate și vor fi dirijate gravitațional spre canalul de desecare Sânpaul 1 (Cn 1149) existent la limita vestică și nordică a incintei. Apele provenite de pe platformele carosabile vor fi conform NTPA 001/2002, colectate și evacuate în Cn 1634 după trecerea lor printr-un separator de hidrocarburi
- subtraversarea canalului de desecare Sânpaul 1 (Cn 1119, 1149, 222) va fi realizată printr-un foraj orizontal la min. 1,50 m sub cota fund canal proiectat, subtraversările vor fi pozate în tub de protecție semnalizat corespunzător conform STAS 9312/1987
- la realizarea construcțiilor noi se va avea în vedere ca acestea să asigure funcționalitatea amenajărilor de îmbunătățiri funciare atât pe perioada execuției, cât și după finalizarea acestora
- lucrările de îmbunătățiri funciare aflate în zonă, afectate accidental în timpul execuției lucrărilor, vor fi aduse la parametrii de funcționare de către beneficiarul avizului
- nu se vor executa construcții pe 2,50 m față de partea superioară a taluzului canalelor de desecare din zonă în perioada în care se va executa lucrarea

- se va permite accesul personalului și a utilajelor specifice pentru întreținerea și repararea lucrărilor de îmbunătățiri funciare din zonă aflate în administrarea ANIF.

Se vor respecta condițiile prevăzute în **Decizia Etapei de Încadrare APM Arad nr. 14309/03.09.2018:**

- vor fi prevăzute spații verzi și plantate cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii, în suprafață de 3.510 mp (29,10 % din suprafața totală a incintei).

Se vor respecta condițiile prevăzute în **Avizul de principiu nr. 207.267/06.07.2018 al I.P.J. Arad – Serviciul Circulație:**

- înainte de începerea lucrărilor, constructorul va solicita aviz pentru semnalizarea rutieră temporară
- zona afectată drumului public va fi adusă la starea inițială

Se va respecta **Avizul de Gospodărire a Apelor nr. 78/06.08.2018:**

- beneficiarul va obține de la proprietarul canalului de desecare acceptul pentru deversarea apelor uzate preepurate de pe amplasament

Se va respecta **Avizul de principiu al Autorității Aeronautice Civile Române nr. 21877/1191/18.09.2018:**

- respectarea amplasamentelor și a datelor precizate în documentația transmisă spre avizare
- respectarea înălțimii maxime a obiectelor de 15 m, respectiv cota absolută maximă de 120 m NMN (105 m NMN + 15 m Hmax construcții)

Se vor respecta prevederile **Avizului nr. 176/U/11.06.2018 al Direcției Județene pentru Cultură Arad:**

- în cazul în care în timpul lucrărilor de excavare și decapare sol vegetal apar puncte cu vestigii arheologice, beneficiarul va opri lucrările și va anunța DJC Arad și Primăria mun. Arad asupra descoperirilor, în condițiile art. 4, alin. 3 din Legea nr. 462/2003.

Se vor respecta condițiile prevăzute în **Avizul MApN nr. DT-4570/06.07.2018:**

- neafectarea sub nici o formă a activităților militare, terenurilor, construcțiilor sau instalațiilor de orice fel aflate în administrarea MApN.

Se vor respecta condițiile prevăzute în **Avizul MADR nr. 133/13.08.2018:**

- beneficiarul va lua măsuri corespunzătoare de a nu degrada terenurile și culturile din zona limitrofă, altele decât cele prevăzute în documentație, prin depozitarea de materiale ori deșeuri de pietriș, moloz, nisip, prefabricate, construcții metalice, reziduuri, resturi menajere, guoaie și altele asemenea
- beneficiarul nu va ocupa terenurile limitrofe și va evita afectarea acestora prin reziduri provenite din activitatea de producție și prin scurgeri de orice fel

### **3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, cu respectarea Codului Civil și a reglementărilor urbanistice în vigoare.

Limita de proprietate la frontul stradal se află în afara zonei de siguranță a DJ 709C (de lățime 1,50 m de la marginea carosabilului), astfel că împrejmuirea la frontul stradal poate fi amplasată pe limita de proprietate.

Aliniamente minime obligatorii ale perimetrului constructibil (conform planșă Reglementări Urbanistice Zonificare 02 A) – include construcții P+1 propuse și parțial amenajări platforme carosabile și parcaje – față de limitele de proprietate:

- sud (spre DJ 709C): minim 69,00 m față de limita de proprietate
- vest: minim 4,50 m față de limita de proprietate, dar nu mai puțin de H/2
- est: minim 8,00 m față de limita de proprietate

Teren sport:

- sud (spre DJ 709C): minim 8,00 m față de limita de proprietate

- est: minim 7,00 m față de limita de proprietate
- vest: minim 0,50 m față de limita de proprietate – în cazul acoperirii cu structuri ușoare în sezonul rece, se va păstra rezerva demontării acesteia în cazul necesității intervenției la Cn 1149, a cărei zonă de protecție este de 2,50 m de la partea superioară a taluzului canalului.

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

Amplasarea birourilor administrative necesare funcționării zonei propuse se recomandă să se realizeze astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru biouri.

### **3.2. Amplasarea față de drumurile publice:**

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

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țitei sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

Accesul carosabil a incintă se va asigura din DJ 709C, prin intermediul unei intersecții în "T" simplă, cu raze de girație de 9,00 m, amplasată la km 6+113.

Lucrările rutiere amenajate ca o intersecție în „T”, constau în principal din următoarele:

- amenajarea accesului rutier prin racordarea directă a drumului de acces în incintă la marginea părții carosabile a drumului județean cu raze de racordare de 9,00 m;
- amenajarea drumului de acces în incintă cu lățimea de 7,00 m și realizarea unei structuri rutiere cu îmbrăcăminte asfaltică;
- dirijarea circulației și reglementarea priorității pentru circulația de pe DJ 709C s-a prevăzut prin realizarea de marcaje orizontale și prin amplasarea de indicatoare de circulație conform SR 1848-1 din dec. 2011, asigurând prioritate pentru traficul de pe drumul public;
- în interiorul incintei se va amenaja carosabilul de incintă de lățime 3,50 m, cu zone de depășire de lățime 2,00 m și platforme de parcare autoturisme.

- **Utilizări permise**

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

- **Utilizări admise cu condiții**

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

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

- **Utilizări interzise**

Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare împieteează asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor.

### **3.3. Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile**

Nu este cazul

### **3.4 Amplasarea față de căi ferate din administrația S.N.C.F.R.**

Nu este cazul.

### **3.5. Amplasarea față de aeroporturi**

Nu e cazul.

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

Nu este cazul.

### **3.7. Amplasarea față de aliniament**

Aliniamentul stradal este situat la min. 8,00 m față de limita de proprietate dinspre DJ 709C la sud, pentru terenul de sport propus, respectiv la min. 69,00 m pentru clădirile administrative și servicii.

### **3.8. Amplasarea în interiorul parcelei**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

A. Sediul administrativ și construcție servicii – centru formare profesională

- pe latura vestică, retragerea minimă obligatorie față de limitele de proprietate este de min. 4,50 m, dar nu mai puțin de H/2

- pe latura estică a parcelei, construcțiile propuse vor fi amplasate la min. 8,00 m

- pe latura sudică, construcțiile propuse vor fi amplasate la min. 69,00 m față de limita de proprietate.

B. Teren de sport – formare profesională, cu posibilitate acoperire cu structuri ușoare și demontabile în sezonul rece

- pe latura vestică, retragerea minimă obligatorie față de limitele de proprietate este de min. 1,50 m, se va păstra rezerva demontării acesteia în cazul necesității intervenției la Cn 1149, a cărei zonă de protecție este de 2,50 m de la partea superioară a taluzului canalului.

- pe latura estică a parcelei, terenul propus va fi amplasat la min. 8,00 m

- pe latura sudică, terenul propus va fi amplasat la min. 8,00 m față de limita de proprietate, respective min. 26,00 m din ax DJ 709C (în afara zonei de protecție a acestuia)

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil;

- distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte;

- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;

- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri înalte sau aglomerate), precum și accesul autospecialelor de intervenție la intrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto);

- în cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la o doua fațadă nu e posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,50 m lățime și 1,90 m înălțime (în cazul curților interioare);

- se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de avizatori

## **4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

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

Se va înscrie ca sarcină în Extrasul CF nr. 337433 Arad dreptul de servitute asupra imobilului care trebuie traversat în vederea asigurării accesului carosabil la incinta reglementată, înscrisă în CF 337432 Arad și a dotării cu utilități.

Se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor de min. 3,50 m lățime. Pentru a doua latură a halei se asigură accese pentru forțele (personalul) de intervenție, prin treceri pietonale de minimum 1,50 m lățime și 1,90 m înălțime sau prin accesul direct al autospecialelor dinspre drumul privat existent la sud de incinta reglementată.

Rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor.

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

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

- **Utilizări permise**

Construcțiile ale căror accese carosabile (direct sau prin servitute) respectă normele de siguranță și fluentă a traficului.

- **Utilizări admise cu condiții**

Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri.

- **Utilizări interzise**

Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

## **5. Reguli cu privire la echiparea edilitară**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele de apă, canalizare menajeră și energie electrică, conform condițiilor impuse de avizatori.

### **Realizarea de rețele tehnico - edilitare**

Extinderea de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime după caz, în condițiile contractelor încheiate cu administratorii rețelelor edilitare din Mun. Arad.

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

Se recomandă ca toate rețelele edilitare stradale: apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică, gaze naturale și telecomunicații să se realizeze subteran.

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

Rețelele de apă, de canalizare, alimentare cu gaze, cu energie electrică și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a municipiului.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Indiferent de modul de finanțare, lucrările prevăzute mai sus intră în proprietatea publică.

Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrație publice specializate.

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

### **Parcelare**

Nu este permisă parcelarea ulterioară a terenului.

### **Înălțimea construcțiilor**

Regimul de înălțime maxim propus este **P+1**, cu înălțimea maximă de **10,00 m la cornișă**, respectiv **15,00 m la coamă**, considerate față de cota  $\pm 0,00$ .

### **Aspectul exterior al construcțiilor**

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

Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pașișe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice zonei.

Sunt interzise imitațiile de materiale.

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

Procentul maxim de ocupare a terenului este de maxim **60%** din suprafața totală a terenului.

**Coeficientul de utilizare** a terenului este de maxim **0,90**.



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

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

### **Parcaje**

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

Va fi prevăzut câte un loc de parcare pentru 10 angajați, plus un spor de 50% pentru clienți.

Vor fi necesare un minim de 20 locuri parcaje autoturisme mici (angajați/clienți).

### **Spații verzi și plantate**

Pentru funcțiunea dominantă a zonei – servicii în domeniul formării profesionale preponderant caracter sportiv, se vor amenaja spații verzi înierbate în suprafață de minim 30,00% avându-se în vedere prevederile HGR 525/1996 actualizată pentru funcțiunea complementară sport și agrement.

### **Împrejurimi:**

Împrejuririle pe limitele de proprietate se vor realiza de preferință din gard transparent de înălțime max. 2,00 m.

## **III. Zonificarea funcțională**

**Unitatea principală are destinația unități servicii în regim de înălțime maxim P+1E – "Isi1".**

### **Subunități:**

**ISi1 – Servicii P+1**

**Cc – Drum incintă, platformă carosabilă**

**Cc1 – Acces carosabil din DJ 709C**

**P – Platformă parcaje**

**SP1 – Zone verzi amenajate**

**SP2 – Zonă amenajări sportive**

**TE – Zonă amenajări tehnico-edilitare**

**PRc – Zonă protecție drum județean (DJ 709C)**

**PRcn – Zonă protecție canal de desecare (Cn 1149)**

### **1. Obiective și modalități de operare**

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

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

### **2. Utilizări funcționale**

#### **2.1. Funcțiunea dominantă**

Funcțiunea propusă în incintă este **servicii**.

#### **2.2. Utilizări permise, funcțiuni complementare zonei**

Birouri administrative, sport și agrement, platforme carosabile/parcaje și drumuri, amenajări tehnico-edilitare.

#### **2.3. Utilizări permise cu condiții**

Organizare evenimente.

#### **2.4. Utilizări interzise**

Este interzisă amplasarea funcțiunii de depozitare deșeurilor toxice și industrie poluantă.

## 2.5. Interdicții temporare

Nu este cazul.

### IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

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

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

#### **Bilanț teritorial în zona studiată:**

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

#### **Subzona ISi1 – servicii**

- P.O.T. 60,00 %
- C.U.T. 0,90
- Regim maxim de înălțime P+1E
- Spațiu verde minim 30 % - asimilat funcțiunii agrement și sport.

### **REGLEMENTĂRI CONSTRUCȚII SERVICII (ISi1)**

#### **Funcțiuni permise:**

- funcțiune dominantă: servicii
- funcțiuni admise / funcțiuni complementare: birouri administrative, sport și agrement, platforme carosabile/parcaje și drumuri, amenajări tehnico-edilitare
- funcțiuni permise cu condiții: organizare evenimente, cu condiția asigurării utilităților edilitare corespunzătoare

#### **Funcțiuni interzise:**

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

#### **Regim de înălțime:**

- se vor autoriza construcții cu un regim de înălțime maxim de P+1E, cu înălțimea maximă la cornișă 10,00 m, respectiv la coamă de 15,00 m, măsurate față de cota  $\pm 0,00$  (+105,00 NMN)

#### **Regim de aliniere:**

- construcțiile P+1 propuse vor fi amplasate la:
  - sud (spre DJ 709C): minim 69,00 m față de limita de proprietate
  - vest: minim 4,50 m față de limita de proprietate, dar nu mai puțin de H/2
  - est: minim 8,00 m față de limita de proprietate
- teren sport:
  - sud (spre DJ 709C): minim 8,00 m față de limita de proprietate
  - est: minim 7,00 m față de limita de proprietate
  - vest: minim 0,50 m față de limita de proprietate – în cazul acoperirii cu structuri ușoare în sezonul rece, se va păstra rezerva demontării acestora în cazul necesității intervenției la Cn 1149, a cărui zonă de protecție este de 2,50 m de la partea superioară a taluzului canalului.

#### **Parcarea autovehiculelor**

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

#### **Plantații**

- plantații de aliniament spre stradă: tuia
- plantații zone verzi amenajate compact: salcâm, conifere, Forsitia

#### **Indicatori de utilizare a terenului:**

#### **Subzona ISco1 (11.700 mp) – servicii:**

- P.O.T. 60,00 %

- C.U.T. 0,90

**Subunități:**

**Cc1 – Acces carosabil din DJ 709C**

- destinație: acces carosabil la incintă dinspre DJ 709C, la km 6+113
- structură rutieră similară cu a drumului județean existent

**Cc – Drum incintă, platforme carosabile pe privat existent, prospect carosabil 7,00 m/3,50 m + 2,00 m bandă refugiu**

**P – platformă parcaje**

- va fi prevăzut câte un loc de parcare pentru 10 angajați, plus un spor de 50% pentru clienți.
- pentru utilizarea permisă cu condiții **organizare evenimente**, se va amenaja câte un loc parcare la 5 locuri în sală, conform Anexa nr. 5 la HGR 525/1996, seciunea parcaje – asociată construcțiilor culturale de tip cluburi, săli de reuniune, cazinouri, case de cultură

**SP1 – zone verzi amenajate**

- se vor amenaja zone verzi cu o pondere de minim 30,00% pentru funcțiunea asimilată agrement și sport

**SP2 – zonă amenajări sportive**

- teren sport în aer liber, cu posibilitatea acoperirii acestuia în sezonul rece cu structuri ușoare, demontabile

**Prc – zonă de protecție carosabil DJ 709C**

- interdicție de construire 20 m din ax DJ 7709C

**Prcn – zonă de protecție canal de desecare Cn 1149**

- interdicție de construire 2,50 m de la partea superioară a taluzului canalului.

**V. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE**

Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic zona studiată în prezenta documentație.

Certificatul de Urbanism care se va elibera pentru faza Autorizație de Construire va cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

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

**Întocmit,**

**Arh. Doriană Balogh**

S.C. **ARHITECTONIC** S.R.L.  
Arad, Str. Oituz nr. 119a  
C.U.I. RO23713160  
I.R.C. J02/682/2008  
Tel. 0726 375 327

Denumire proiect: ZONĂ SERVICII – CENTRU DE PREGĂTIRE ȘI FORMARE  
PROFESIONALĂ  
Amplasament: Extravilan Mun. Arad, DJ 709C km 6+113, jud. Arad  
Beneficiar: ASOCIAȚIA "EXCELSIOR"  
Pr.nr. 78/2018  
Faza: PUZ

## **PLAN DE ACȚIUNE**

### **IMPLEMENTARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN PUZ**

#### **1. Date de recunoaștere a documentației**

- Denumirea lucrării: **ZONĂ SERVICII - CENTRU DE PREGĂTIRE ȘI FORMARE PROFESIONALĂ**
- Amplasament: Extravilan Mun. Arad, DJ 709C km 6+113, jud. Arad jud. Arad
- Număr proiect: 78/2018
- Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal
- Beneficiar: ASOCIAȚIA "EXCELSIOR"
- Proiectant: S.C. **ARHITECTONIC** S.R.L.

#### **2. Etapizare investiții propuse prin P.U.Z.**

a. După aprobarea în Consiliul Local al Mun. Arad a prezentului P.U.Z., se vor obține Certificate de Urbanism pentru categoriile de lucrări necesare investiției – estimat ian. 2019 – aug. 2019.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

I. construcții noi:

- clădire P+1 servicii cu spațiile specifice de educație profesională,
- clădire P+1 administrativă,
- teren sport în aer liber pentru formare profesională în domeniul sportului

II. dotări tehnico-edilitare (puț forat, stație pompe, bazin vidanjabil, etc.),

III. sistematizarea verticală a terenului,

IV. drumuri și platforme de incintă, parcaje, acces carosabil racordat la DJ 709C

V. alei pietonale,

VI. împrejmuire teren,

VII. amenajare zone verzi.

b. Obținere Autorizație de Construcție pentru construcții noi – estimat aug. 2019 – aug. 2020.

c. Începere lucrări construcții conform Autorizație de Construcție – estimat oct. 2019 – oct. 2020.

d. Încheiere lucrări construcții conform Autorizație de Construcție – estimat dec. 2021.

e. Recepție lucrări necesare investiției și întablare în Cartea Funciară – estimat ian. – mai. 2021.

**Însușit:**

Director Mihai PASCU  
ASOCIAȚIA "EXCELSIOR"

**Întocmit:**

Arh. Dorian BALOGH

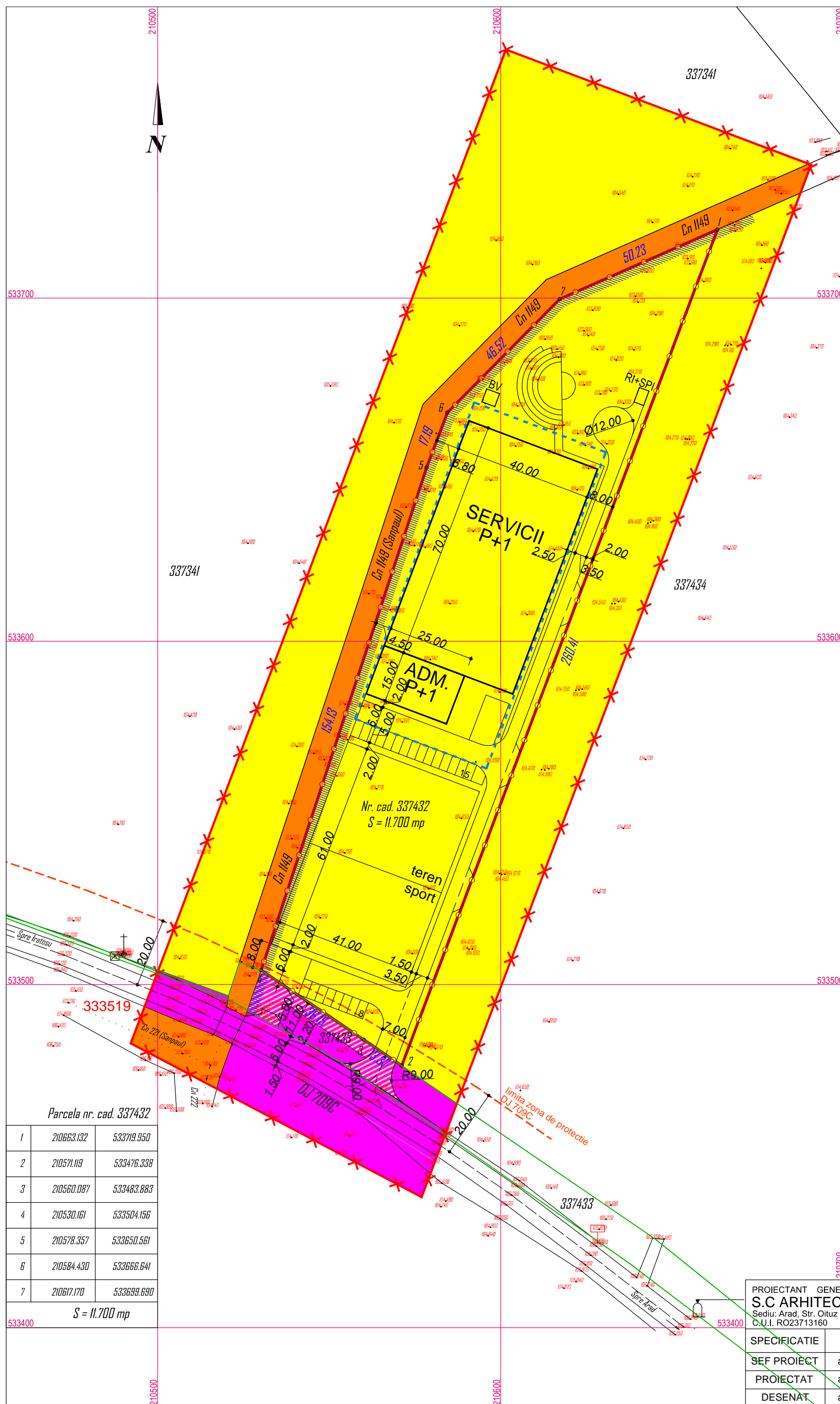
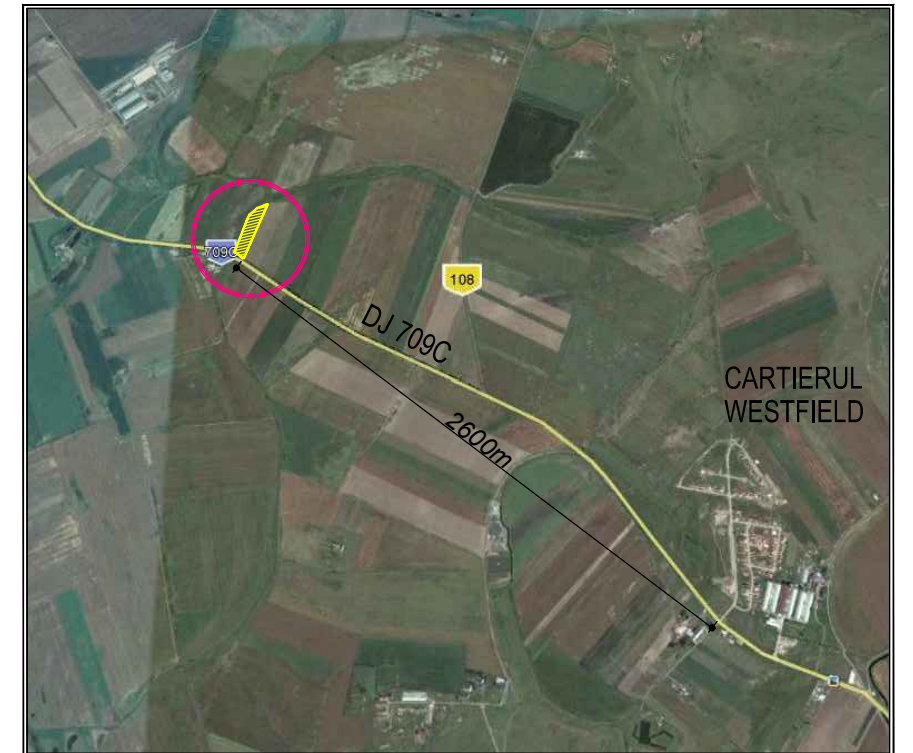
# PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA SERVICII - CENTRU DE PREGATIRE SI FORMARE PROFESIONALA

Jud. Arad, extravilan Mun. Arad, DJ 709C km 6+113

4 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR  
CIRCULATIA JURIDICA A TERENURILOR

INCADRARE IN ZONA



## LEGENDA:

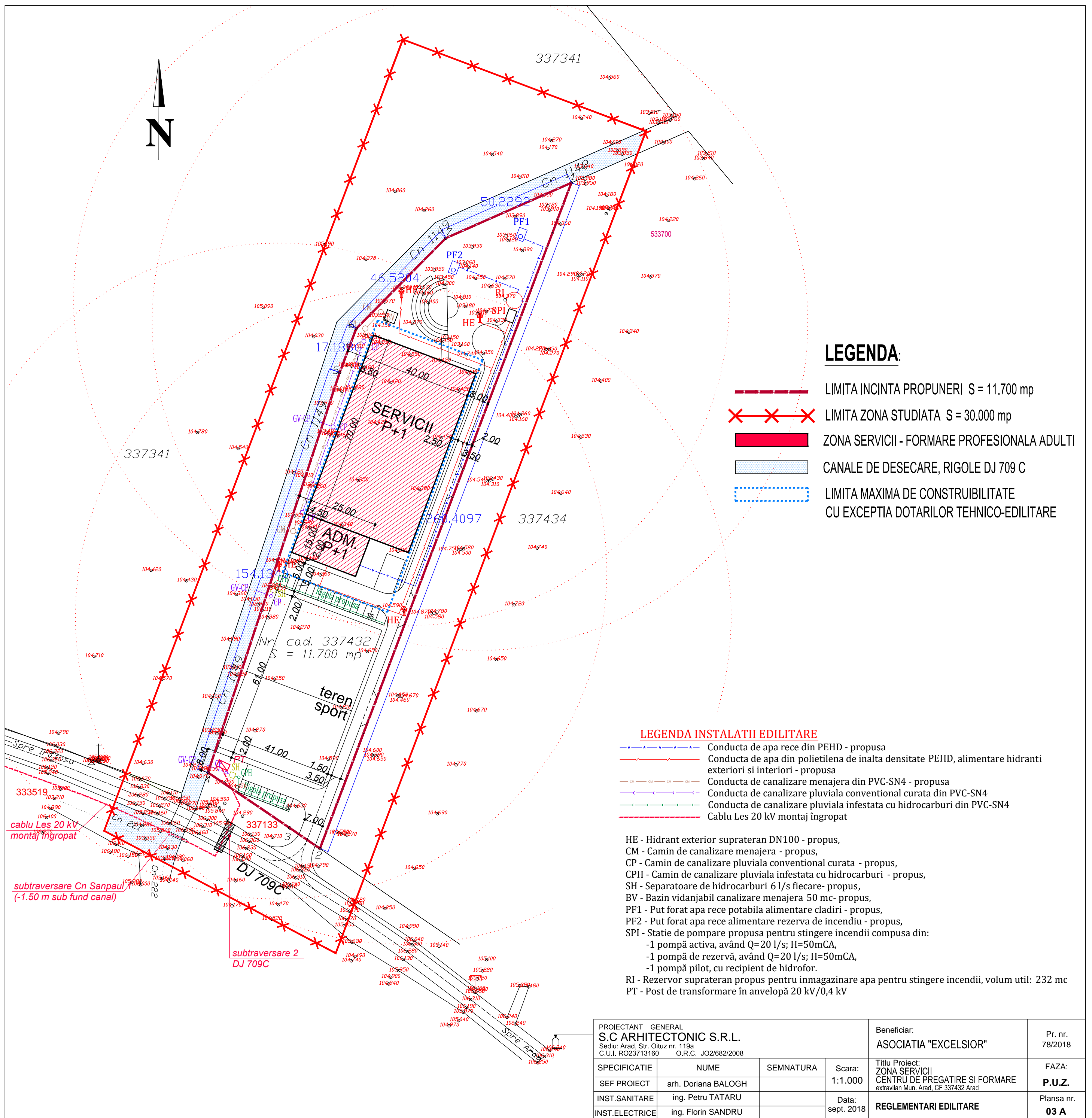
- LIMITA INCINTA PROPUNERI S = 11.700 mp
- LIMITA ZONA STUDIATA S = 30.000 mp
- DOMENIUL PUBLIC AL STATULUI, DE INTERES JUDETEAN
- DOMENIUL PRIVAT AL STATULUI, DE INTERES LOCAL
- DOMENIUL PRIVAT AL PERSONELOR FIZICE SI JURIDICE, DE INTERES LOCAL
- DOMENIUL PUBLIC AL STATULUI, SE PROPOUNE INSCRIEREA IN CF 337433 ARAD A SERVITUTII DE TRECERE IN FAVOAREA IMOBILULUI INCRIS IN CF 337432 ARAD IN VEDEREA ASIGURARII ACCESULUI CAROSABIL SI A DOTARII CU UTILITATI, IN SUPRAFATA DE 330 m

Parcela nr. cad. 337432

1	210663.132	533719.950
2	210571.119	533476.338
3	210560.087	533483.883
4	210530.161	533504.156
5	210578.357	533650.561
6	210584.430	533666.641
7	210617.170	533699.690

S = 11.700 mp

PROIECTANT GENERAL <b>S.C. ARHITECTONIC S.R.L.</b> Sediul: Arad, Str. Oituz nr. 119a C.U.I. RO23713160 O.R.C. JO2/682/2008			Beneficiar: <b>ASOCIATIA "EXCELSIOR"</b>	Pr. nr. 78/2018
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:1.000	ZONA SERVICII-CENTRU DE PREGATIRE SI FORMARE PROFESIONALA extravilan Mun. Arad, DJ 709C km 6+113, CF 337432 Arad
SEF PROIECT	arh. Doriana BALOGH		Data: sept. 2018	FAZA: <b>P.U.Z.</b>
PROIECTAT	arh. Doriana BALOGH			Plansa nr. <b>04 A</b>
DESENAT	arh. Doriana BALOGH			



**LEGENDA:**

- - - - - LIMITA INCINTA PROPUNERI S = 11.700 mp
- x x x x x LIMITA ZONA STUDIATA S = 30.000 mp
- ZONA SERVICII - FORMARE PROFESIONALA ADULTI
- CANALE DE DESECARE, RIGOLE DJ 709 C
- LIMITA MAXIMA DE CONSTRUIBILITATE CU EXCEPTIA DOTARILOR TEHNICO-EDILITARE

**LEGENDA INSTALATII EDILITARE**

- - - - - Conducta de apa rece din PEHD - propusa
- - - - - Conducta de apa din polietilena de inalta densitate PEHD, alimentare hidranti exteriori si interiori - propusa
- - - - - Conducta de canalizare menajera din PVC-SN4 - propusa
- - - - - Conducta de canalizare pluviala conventional curata din PVC-SN4
- - - - - Conducta de canalizare pluviala infestata cu hidrocarburi din PVC-SN4
- - - - - Cablu Les 20 kV montaj îngropat

- HE - Hidrant exterior suprateran DN100 - propus,
- CM - Camin de canalizare menajera - propus,
- CP - Camin de canalizare pluviala conventional curata - propus,
- CPH - Camin de canalizare pluviala infestata cu hidrocarburi - propus,
- SH - Separatoare de hidrocarburi 6 l/s fiecare- propus,
- BV - Bazin vidanjabil canalizare menajera 50 mc- propus,
- PF1 - Put forat apa rece potabila alimentare cladiri - propus,
- PF2 - Put forat apa rece alimentare rezerva de incendiu - propus,
- SPI - Statie de pompare propusa pentru stingere incendii compusa din:
  - 1 pompă activa, având Q=20 l/s; H=50mCA,
  - 1 pompă de rezervă, având Q=20 l/s; H=50mCA,
  - 1 pompă pilot, cu recipient de hidrofor.
- RI - Rezervor suprateran propus pentru immagazinare apa pentru stingere incendii, volum util: 232 mc
- PT - Post de transformare în anvelopă 20 kV/0,4 kV

PROIECTANT GENERAL <b>S.C ARHITECTONIC S.R.L.</b> Sediul: Arad, Str. Oituz nr. 119a C.U.I. RO23713160 O.R.C. JO2/682/2008			Beneficiar: <b>ASOCIATIA "EXCELSIOR"</b>	Pr. nr. 78/2018
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	Scara: 1:1.000	Titlu Proiect: ZONA SERVICII CENTRU DE PREGATIRE SI FORMARE extravilan Mun. Arad, CF 337432 Arad
SEF PROIECT	arh. Doriana BALOGH		Data: sept. 2018	FAZA: <b>P.U.Z.</b>
INST.SANITARE	ing. Petru TATARU		<b>REGLEMENTARI EDILITARE</b>	Plansa nr. <b>03 A</b>
INST.ELECTRICE	ing. Florin SANDRU			



VEDERE AERIANA DINSPRE SUD

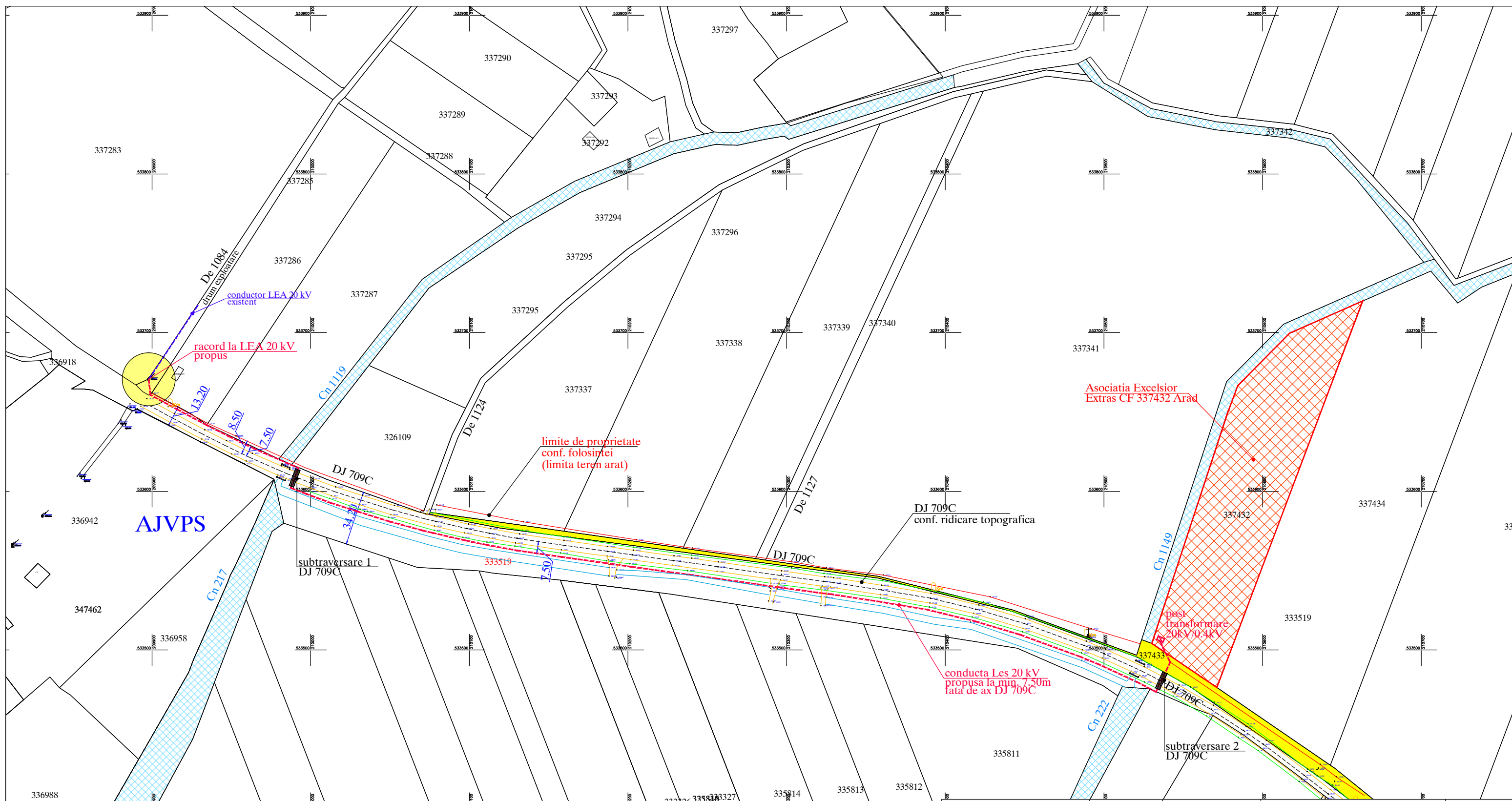


VEDERE AERIANA DINSPRE NORD



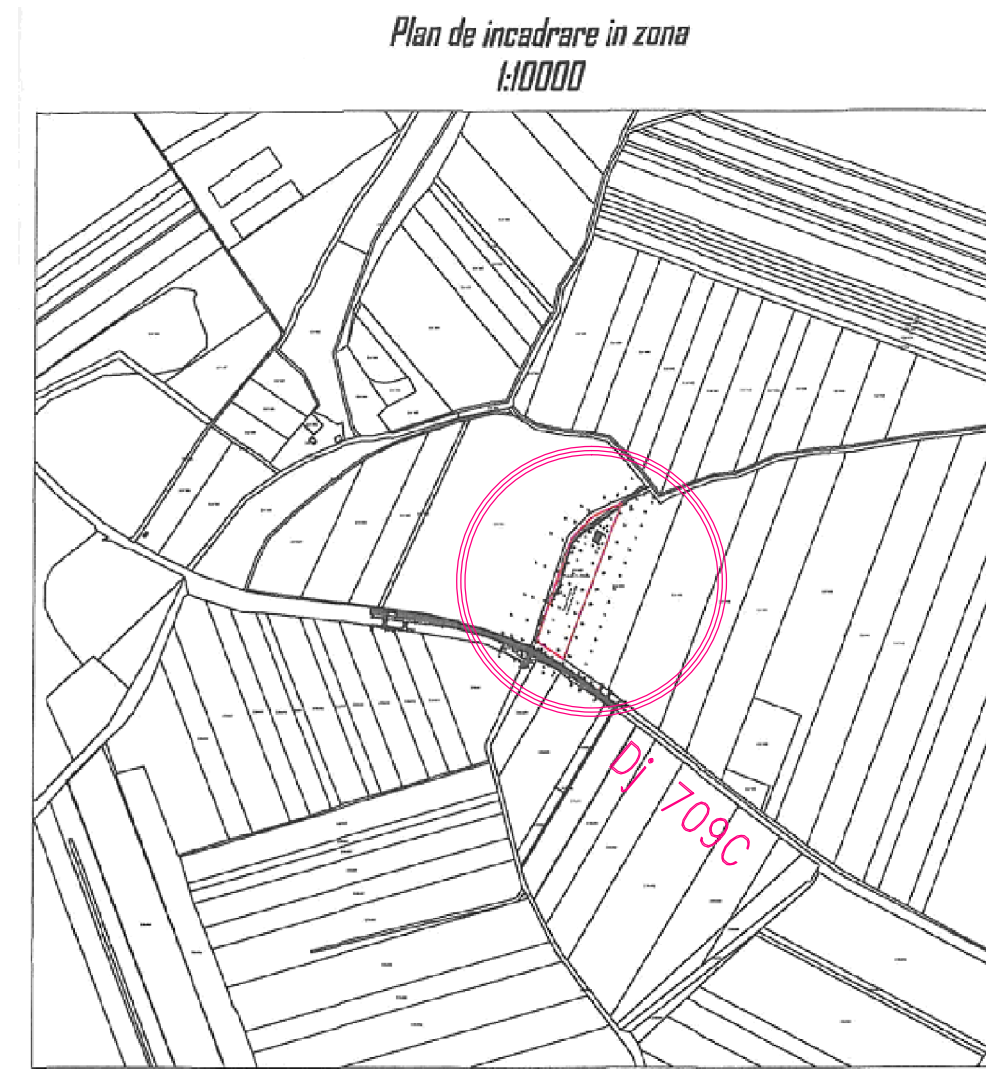
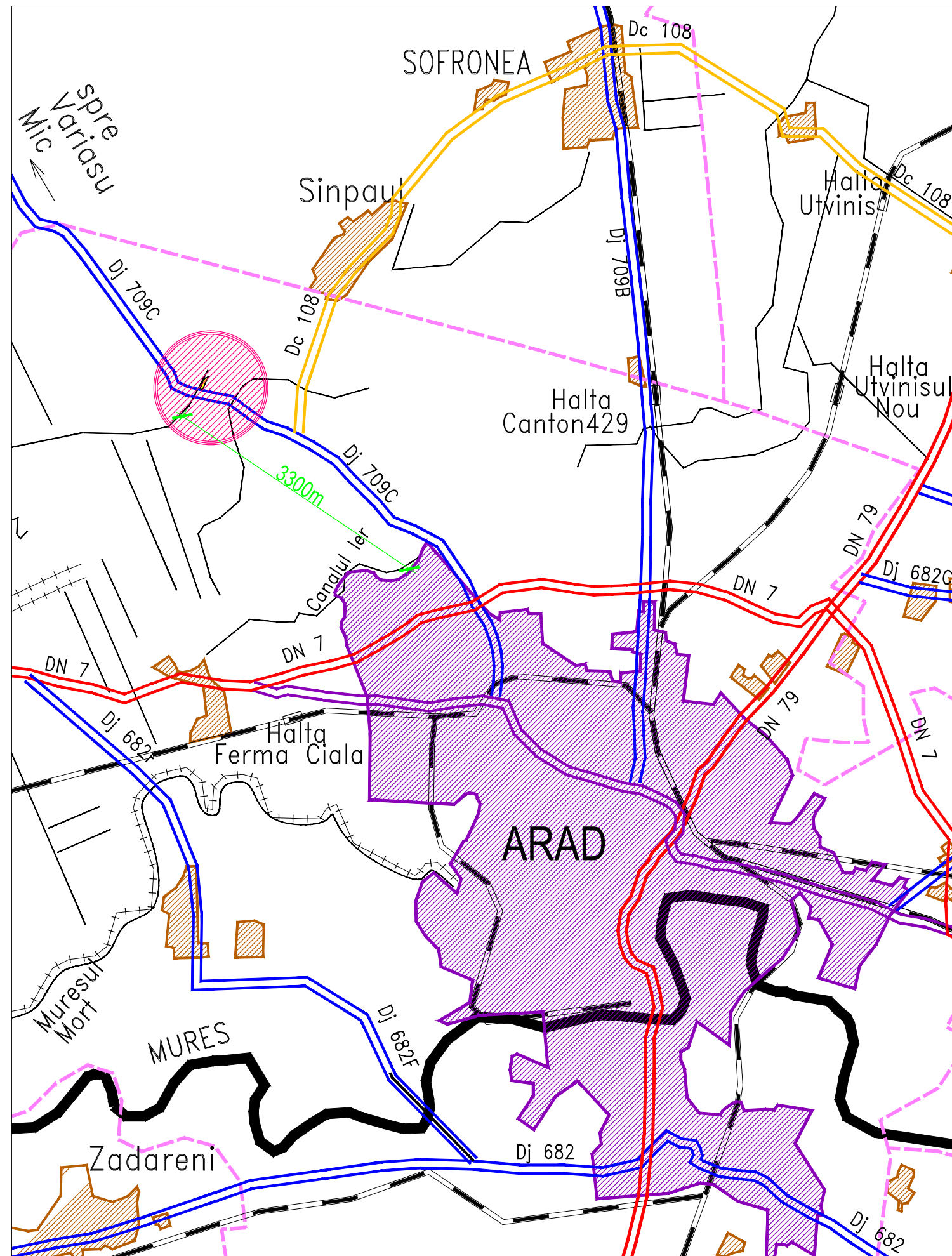
VEDERE AERIANA DINSPRE SUD - EST

PROIECTANT GENERAL <b>S.C ARHITECTONIC S.R.L.</b> Sediu: Arad, Str. Oituz nr. 119a C.U.I. RO23713160 O.R.C. JO2/682/2008				Beneficiar: <b>ASOCIATIA "EXCELSIOR"</b>	Pr. nr. 78/2018
SPECIFICATIE	NUME	SEMNAURA	Scara: 1:1.000	ZONA SERVICII-CENTRU DE PREGATIRE SI FORMARE PROFESIONALA extravilan Mun. Arad, DJ 709C km 6+113, CF 337432 Arad	FAZA: <b>P.U.Z.</b>
SEF PROIECT	arh. Doriana BALOGH				
PROIECTAT	arh. Doriana BALOGH		Data: sept. 2018	<b>ILUSTRARE URBANISTICA</b>	Plansa nr. <b>06 A</b>
DESENAT	arh. Doriana BALOGH				



PROIECTANT GENERAL <b>S.C ARHITECTONIC S.R.L.</b> Sediul: Arad, Str. Oituz nr. 119a C.U.I. RO23713160 O.R.C. JO2/682/2008			Beneficiar: <b>ASOCIATIA "EXCELSIOR"</b>	Pr. nr. 78/2018	
SPECIFICATIE SEF PROIECT PROIECTAT DESENAT	NUME arh. DORIANA BALOGH arh. DORIANA BALOGH arh. DORIANA BALOGH	SEMNATURA	Scara: 1:2.000  Data: sept. 2018	ZONA SERVICII-CENTRU DE PREGATIRE SI FORMARE PROFESIONALA extravilan Mdr. Arad, DJ 709C km 6+113, CF 337432 Arad  <b>INCADRARE IN ZONA          REGLEMENTARI EDILITARE</b>	FAZA: <b>P.U.Z.</b>  Plansa nr: <b>03 A/1</b>





○ LOCALIZARE AMPLASAMENT STUDIAT  
EXTRAS CF 337432 ARAD

PROIECTANT GENERAL <b>S.C ARHITECTONIC S.R.L.</b> Sediul: Arad, Str. Oituz nr. 119a C.U.I. RO23713160 O.R.C. JO2/682/2008				Beneficiar: <b>ASOCIATIA "EXCELSIOR"</b>	Pr. nr. 78/2018
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:10.000	ZONA SERVICII-CENTRU DE PREGATIRE SI FORMARE PROFESIONALA extravilan Mun. Arad, DJ 709C km 6+113, CF 337432 Arad	FAZA: <b>P.U.Z.</b>
SEF PROIECT	arh. Doriana BALOGH		Data: sept. 2018	<b>INCADRARE IN ZONA</b>	Plansa nr. <b>01 S</b>
PROIECTAT	arh. Doriana BALOGH				
DESENAT	arh. Doriana BALOGH				

**BILANT TERITORIAL IN ZONA STUDIATA**

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROBUS	
	MP	%	MP	%
1 CAROSABILE DJ 709 C SI AMENAJARI	986	3,29	1.100	3,67
2 CANALE DE DESECARE	2.488	8,29	2.488	8,29
3 ZONA SERVICII SI SPORT / AGREMENT	-	-	7.020	23,40
4 ZONA PIETONALA	-	-	200	0,67
5 DRUMURI INCINTA SI PARCAJE	-	-	770	2,56
6 ZONA TEHNICO-EDILITARA	-	-	200	0,67
7 ZONE VERZI AMENAJATE	1.410	4,70	4.920	16,40
8 TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN	25.116	83,72	13.302	44,34
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>30.000</b>	<b>100%</b>	<b>30.000</b>	<b>100%</b>

**REGULAMENT**  
UNITATEA TERITORIALA DE FOLOSINTA PUZ UTR 1

**ZONA FUNCTIONALA:**

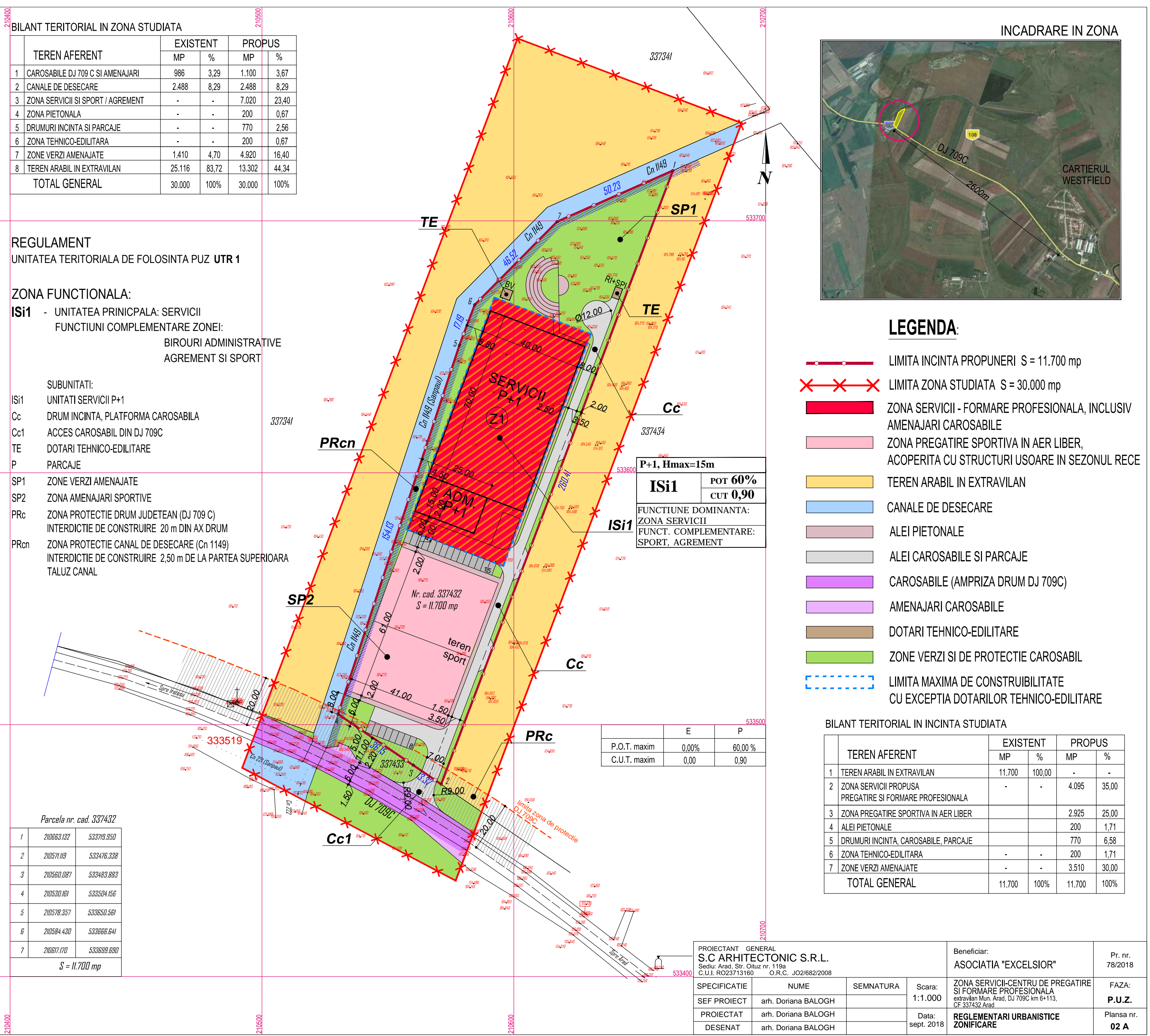
**ISi1** - UNITATEA PRINCIPALA: SERVICII  
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ZONEI:  
BIROURI ADMINISTRATIVE  
AGREMENT SI SPORT

**SUBUNITATI:**

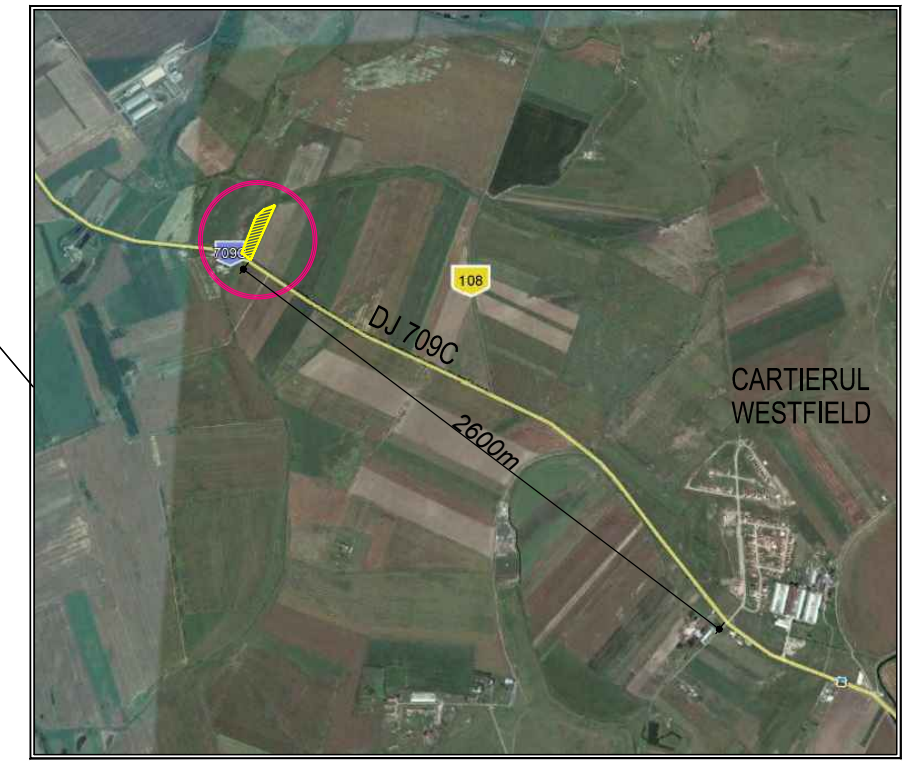
- ISi1 UNITATI SERVICII P+1
- Cc DRUM INCINTA, PLATFORMA CAROSABILA
- Cc1 ACCES CAROSABIL DIN DJ 709C
- TE DOTARI TEHNICO-EDILITARE
- P PARCAJE
- SP1 ZONE VERZI AMENAJATE
- SP2 ZONA AMENAJARI SPORTIVE
- PRc ZONA PROTECTIE DRUM JUDETEAN (DJ 709 C)  
INTERDICTIE DE CONSTRUIRE 20 m DIN AX DRUM
- PRcn ZONA PROTECTIE CANAL DE DESECARE (Cn 1149)  
INTERDICTIE DE CONSTRUIRE 2,50 m DE LA PARTEA SUPERIOARA  
TALUZ CANAL

**Parcela nr. cad. 337432**

1	210563.132	533719.950
2	210571.119	533476.338
3	210560.087	533483.883
4	210530.161	533504.156
5	210578.257	533650.561
6	210584.430	533666.641
7	210617.170	533659.690
<b>S = 11.700 mp</b>		



**INCADRARE IN ZONA**



**LEGENDA:**

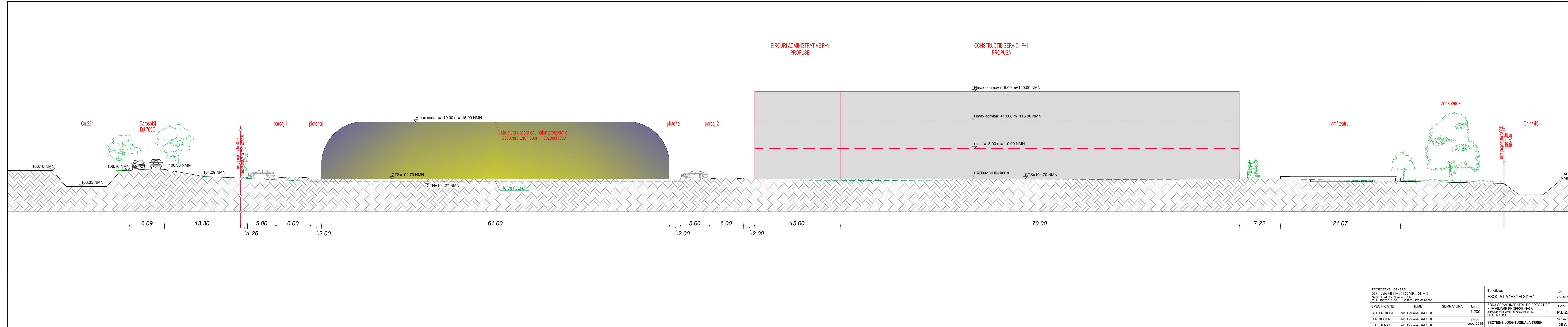
- LIMITA INCINTA PROPUNERI S = 11.700 mp
- LIMITA ZONA STUDIATA S = 30.000 mp
- ZONA SERVICII - FORMARE PROFESIONALA, INCLUSIV AMENAJARI CAROSABILE
- ZONA PREGATIRE SPORTIVA IN AER LIBER, ACOPERITA CU STRUCTURI USOARE IN SEZONUL RECE
- TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN
- CANALE DE DESECARE
- ALEI PIETONALE
- ALEI CAROSABILE SI PARCAJE
- CAROSABILE (AMPRIZA DRUM DJ 709C)
- AMENAJARI CAROSABILE
- DOTARI TEHNICO-EDILITARE
- ZONE VERZI SI DE PROTECTIE CAROSABIL
- LIMITA MAXIMA DE CONSTRUIBILITATE CU EXCEPTIA DOTARILOR TEHNICO-EDILITARE

**BILANT TERITORIAL IN INCINTA STUDIATA**

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROBUS	
	MP	%	MP	%
1 TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN	11.700	100,00	-	-
2 ZONA SERVICII PROPUSA PREGATIRE SI FORMARE PROFESIONALA	-	-	4.095	35,00
3 ZONA PREGATIRE SPORTIVA IN AER LIBER	-	-	2.925	25,00
4 ALEI PIETONALE	-	-	200	1,71
5 DRUMURI INCINTA, CAROSABILE, PARCAJE	-	-	770	6,58
6 ZONA TEHNICO-EDILITARA	-	-	200	1,71
7 ZONE VERZI AMENAJATE	-	-	3.510	30,00
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>11.700</b>	<b>100%</b>	<b>11.700</b>	<b>100%</b>

	E	P
P.O.T. maxim	0,00%	60,00 %
C.U.T. maxim	0,00	0,90

PROIECTANT GENERAL <b>S.C. ARHITECTONIC S.R.L.</b> Sediu: Arad, Str. Oluz nr. 119a C.U.I. RO23713160 O.R.C. JO2/682/2008		Beneficiar: <b>ASOCIATIA "EXCELSIOR"</b>	Pr. nr. 78/2018	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	Scara: 1:1.000	
SEF PROIECT	arh. Doriana BALOGH		ZONA SERVICII-CENTRU DE PREGATIRE SI FORMARE PROFESIONALA extravilan Man. Arad, DJ 709C km 6+113, CF 337432 Arad	
PROIECTAT	arh. Doriana BALOGH	Data: sept. 2018		FAZA: <b>P.U.Z.</b>
DESENAT	arh. Doriana BALOGH			Plansa nr. <b>02 A</b>
			REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE	

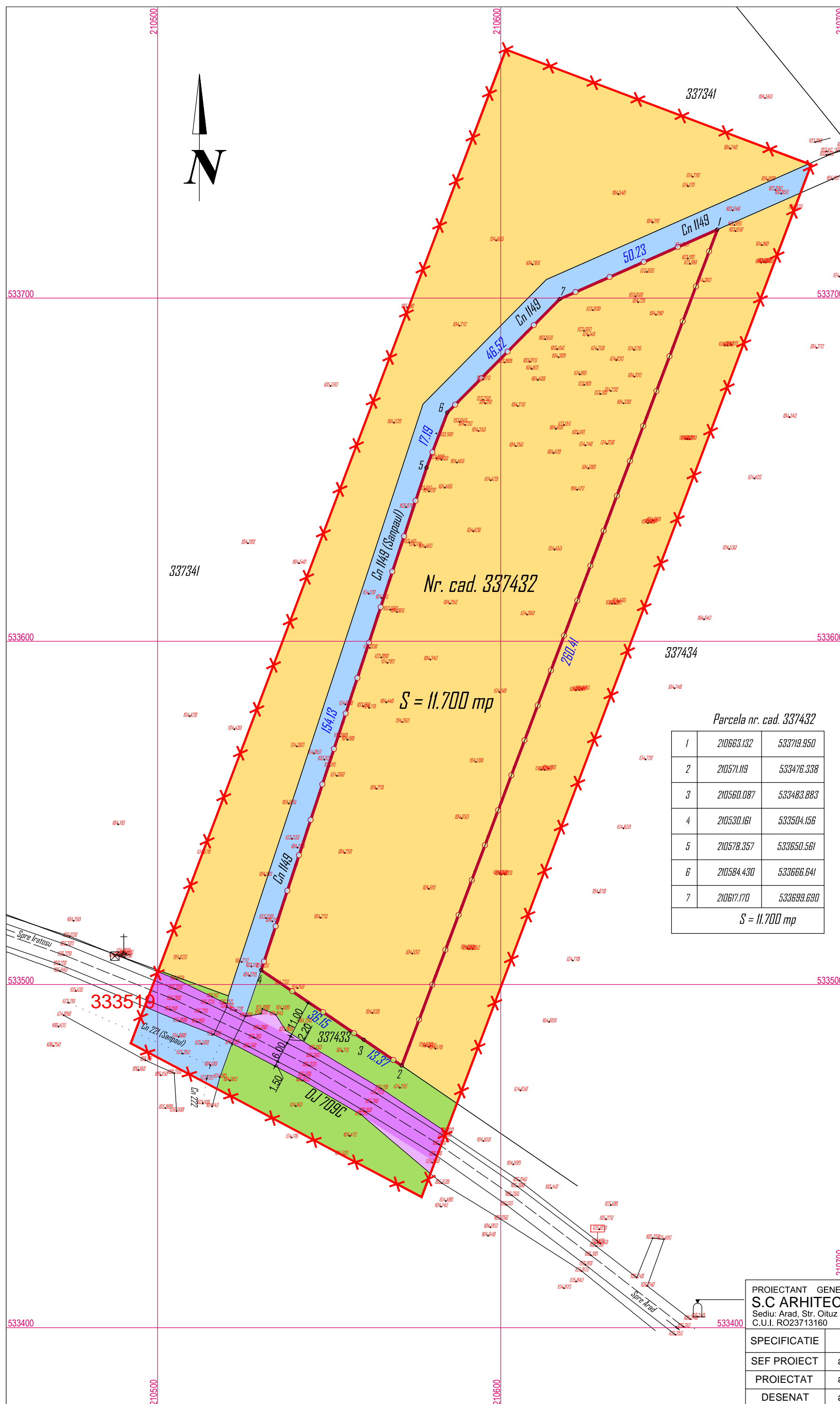
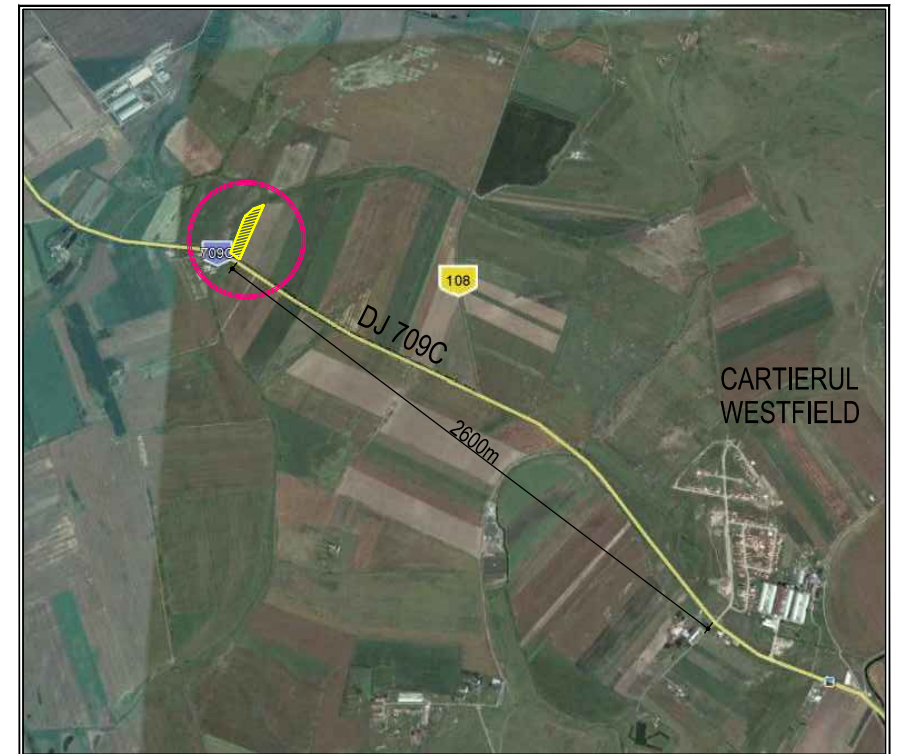


PROIECTANT GENERAL S.C ARHITECTONIC S.R.L. Sediu: Arad, Str. Dabuz nr. 119a C.U.I. RO22713160 O.R.C. 4028822008				Beneficiar: ASOCIATIA "EXCELSIOR"	Pr. nr. 78/2018
SPECIFICATIE	NUME	SEMNETURA	Scara:	ZONA SERVICII-CENTRU DE PREGATIRE SI FORMARE PROFESIONALA strada: Str. Arad, DJ 709C km 6+113, CF 337432, Arad.	FAZA:
SEF PROIECT	arh. Doriana BALOGH		1:200		P.U.Z.
PROIECTAT	arh. Doriana BALOGH		Data:		Plansa nr.
DESENAT	arh. Doriana BALOGH		sept. 2018		05 A
				SECTIUNE LONGITUDINALA TEREN	

**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**ZONA SERVICII - CENTRU DE PREGATIRE SI**  
**FORMARE PROFESIONALA**  
 Jud. Arad, extravilan Mun. Arad, DJ 709C km 6+113

1 SITUATIA EXISTENTA

INCADRARE IN ZONA



Parcela nr. cad. 337432

1	210663.132	533719.950
2	210571.119	533476.338
3	210560.087	533483.883
4	210530.161	533504.166
5	210578.357	533850.561
6	210584.430	533666.641
7	210617.170	533699.690
$S = 11.700 \text{ mp}$		

**LEGENDA:**

- LIMITA INCINTA PROPUNERI S = 11.700 mp
- LIMITA ZONA STUDIATA S = 30.000 mp
- TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN
- CANALE DE DESECARE
- CAROSABILE (AMPRIZA DRUM DJ 709C)
- AMENAJARI CAROSABILE
- ZONE VERZI SI DE PROTECTIE CAROSABIL

PROIECTANT GENERAL <b>S.C ARHITECTONIC S.R.L.</b> Sediul: Arad, Str. Oituz nr. 119a C.U.I. RO23713160 O.R.C. JO2/682/2008			Beneficiar: <b>ASOCIATIA "EXCELSIOR"</b>	Pr. nr. 78/2018	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNETURA	Scara: 1:1.000	ZONA SERVICII-CENTRU DE PREGATIRE SI FORMARE PROFESIONALA extravilan Mun. Arad, DJ 709C km 6+113, CF 337432 Arad	FAZA: <b>P.U.Z.</b>
SEF PROIECT	arh. Doriana BALOGH				
PROIECTAT	arh. Doriana BALOGH		Data: sept. 2018	<b>SITUATIA EXISTENTA</b>	Plansa nr. <b>01 A</b>
DESENAT	arh. Doriana BALOGH				