

FOAIE DE CAPĂT

DENUMIREA LUCRĂRII: PLAN URBANISTIC ZONAL și R.L.U.
ZONA REZIDENȚIALĂ, SERVICII și COMERȚ

AMPLASAMENT: Jud. Arad, mun. Arad, teren intravilan, pășune,
conform C.F. CF **330004** (S=31 608,00mp), CF **348985** (S=1 622,00mp),
CF **347263** (S=28 500,00mp), CF **347262** (S=15 000,00mp), CF **347199**
(S=10 000,00mp), CF **347222** (S=10 000,00mp), CF **348986** (S=7 930,00mp),
CF **348860** (S=4 000,00mp), CF **346786** (S=4 000,00mp),
CF **348861** (S=4 000,00mp), CF **348859** (S=9 948,00mp),
CF **348862** (S=3 488,00mp), CF **348863** (S=2 363,00mp),
CF **348821** (S=9 960,00mp), CF **330003** (S=14 641,00mp) Arad.

BENEFICIAR: LUCA Petru-Adrian, LUCA Ana, PRISĂCARIU Daniel,
PRISĂCARIU Florina-Adriana, S.C. METRIC STORE S.R.L
S.C. WEST STOP S.R.L.

PROIECTANT GENERAL: S.C. PLASIS S.R.L.
Timișoara, str. Tigrlui, nr.50, jud. Timiș
tel.: 0765/256.949, e-mail: plasistm@gmail.com



PROIECTANT URBANISM: S.C. STUDIO UNU S.R.L.
Timișoara, p-ta. Axente Sever, nr.14 A,
jud. Timiș, tel.: 0722/920.759,
e-mail: studiounu@gmail.com



SUBPROIECTANT: S.C. L'ARCHITECTURE D'AUJOURD'HUI S.R.L.



NUMĂR PROIECT: 133/2018

DATA ELABORĂRII: aprilie 2019

FAZA PROIECTARE: PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) – **ETAPA 3.**

FOAIE DE RESPONSABILITĂȚI:

PROIECTANT GENERAL:

S.C. PLASIS S.R.L.
Timișoara, str. Tigrului, nr.50, jud. Timiș
tel.: 0765/256.949, e-mail: plasistm@gmail.com



PROIECTANT URBANISM:

S.C. STUDIO UNU S.R.L.
Timișoara, p-ta. Axente Sever, nr.14 A,
e-mail: studiounu@gmail.com



COORDONATOR URBANISM:

arh. Alideia SUCIU R.U.R. DE

SUBPROIECTANT:

S.C. L'ARCHITECTURE D'AUJOURD'HUI S.R.L.



TOPOGRAFIE:

ing. Mann Sebastian Toma
Birou cadastru, cartografie PFA Mann Sebastian Toma

PROIECTANT DRUMURI:

S.C. DROMCONS S.R.L.
str. Gh. Ciuhandru, nr.3,ap.2, Arad, jud. Arad
tel.: 0743/119.667, e-mail: office@dromcons.ro
ing. Adrian PRAHOVEANU

INSTALAȚII HIDROEDILITARE:

S.C. DEMETRA MILORAD CO S.R.L.
str. Satu Mare, nr.371, Arad, Jud. Arad,
Cod Unic de Inregistrare RO24864802,
ing. Milorad IOVANOVICI

INSTALAȚII ELECTRICE:

ELDO PROIECT SRL
B-ul Dambovita, nr.54, bloc, C11, et.1, ap.5,
Timisoara, Jud. Timiș
Cod unic de Inregistrare RO 1857098,
ing. Ovidiu DOCTOR

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 conform Certificat de Urbanism nr. **1482** din **04.07.2018**

- V. **MEMORIU DE PREZENTARE** aferent etapei 3.

B. PIESE DESENATE:

- 1. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ 01
- 2. SITUAȚIA EXISTENTĂ 02
- 3. REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE / RLU 03
- 4. REGLEMENTĂRI SECȚIUNI 04
- 5. REGLEMENTĂRI EDILITARE 05
- 6. REGLEMENTARI - PROPUNERI DE MOBILARE 06
- 7. CIRCULAȚIA TERENURILOR 07

Întocmit:

Arh. Raluca TOMESCU M.

MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA LUCRĂRII: PLAN URBANISTIC ZONAL și R.L.U.
ZONA REZIDENȚIALĂ, SERVICII și COMERȚ

AMPLASAMENT: Jud. Arad, mun. Arad, teren intravilan, pășune, conform CF **330004** (S=31 608,00mp), CF **348985** (S=1 622,00mp), CF **347263** (S=28 500,00mp), CF **347262** (S=15 000,00mp), CF **347199** (S=10 000,00mp), CF **347222** (S=10 000,00mp), CF **348986** (S=7 930,00mp), CF **348860** (S=4 000,00mp), CF **346786** (S=4 000,00mp), CF **348861** (S=4 000,00mp), CF **348859** (S=9 948,00mp), CF **348862** (S=3 488,00mp), CF **348863** (S=2 363,00mp), CF **348821** (S=9 960,00mp), CF **330003** (S=14 641,00mp) Arad.

BENEFICIAR: **LUCA Petru-Adrian, LUCA Ana, PRISĂCARIU Daniel, PRISĂCARIU Florina-Adriana, S.C. METRIC STORE S.R.L., S.C. WEST STOP S.R.L.**

PROIECTANT GENERAL: S.C. P L A S I S S.R.L.

NUMĂR PROIECT: 133/2018

DATA ELABORĂRII: aprilie 2019

FAZA PROIECTARE: PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) – **E.3.**

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

1.2.1 SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda beneficiarilor LUCA Petru-Adrian, LUCA Ana, PRISĂCARIU Daniel, PRISĂCARIU Florina-Adriana, S.C. METRIC STORE S.R.L., S.C. WEST STOP S.R.L.

Se propune reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului intravilan cu funcțiunea actuală agricolă (pășune), în zonă destinată funcțiunilor rezidențiale, de servicii, comerț și logistică, cu dotările aferente și legăturile ce se impun cu vecinătățile. Deasemenea se stabilește rezervarea suprafețelor de teren necesare dezvoltării tramei stradale, conectarea acestora la circulațiile existente și realizării lucrărilor tehnico-edilitare necesare creării unei infrastructuri adecvate.

Documentația are la bază **Certificatul de Urbanism nr. 1482 din 04.07.2018** eliberat de Primăria Mun.Arad. Soluția urbanistică a fost agreată și avizată în etapa 1, obținându-se **Avizul de Oportunitate nr. 10 / 25.02.2019.**

Categoria de folosință a parcelelor este pășune, acestea fiind incluse în intravilan.

Zona studiată are suprafața de 828 500mp, situația existentă / propusă fiind descrisă în următorul tabel:

BILANȚ TERITORIAL ÎN ZONĂ STUDIATĂ		S= 828 500mp		
BILANȚ TERITORIAL ÎN ZONĂ STUDIATĂ	SITUAȚIE EXISTENTĂ		SITUAȚIE PROPUȘĂ	
Pășune intravilan	226 483 mp	27,33%	69 423 mp	8,38%
Teren arabil intravilan	175 995 mp	21,24%	175 995 mp	21,24%
Zonă rezidențială - case unifamiliale, regim max. P+2	175 291 mp	21,16%	211 692 mp	25,55%
Funcțiuni mixte - servicii, comerț, industrie	79 044 mp	9,54%	174 160 mp	21,02%
Drumuri, amenajări și căi de comunicație rutiere	144 411 mp	17,43%	162 298 mp	19,59%
Zone verzi și de protecție carosabil	16 500 mp	2,00%	24 156 mp	2,92%
Canale de desecare	10 776 mp	1,30%	10 776 mp	1,30%
TOTAL GENERAL ZONĂ STUDIATĂ:	828 500 mp	100,00%	828 500 mp	100,00%

Zonificarea funcțională existentă arată faptul că cea mai mare suprafață este ocupată încă de terenul agricol, pășune sau arabil intravilan (aproape 50 %). Zona rezidențială existentă cu regim redus de înălțime se regăsește într-un procent de aproximativ 20%. Chiar dacă tendința de dezvoltare a zonei înclină spre acomodarea altor destinații, în prezent funcțiunile de servicii, comerț și producție industrială nepoluantă ocupă doar 10% din teren.

Prin propunerea făcută se intenționează atât consolidarea polului funcțional cu destinații mixte, cât și crearea unei legături cu zona rezidențială existentă.

Suprafața incintei propusă pentru reglementare este de 169 864,00mp, cumulând terenul aferent investiției și elementele învecinate afectate.

Terenul care se va lotiza efectiv se compune din 15 parcele, având o suprafață însumată de 157 060,00mp, conform Extrasului C.F. nr. 330004 CF 348985, CF 347263, CF 347262, CF 347199 , CF 347222 CF 348986 , CF 348860 CF 346786, CF 348861, CF 348859 , CF 348862 CF 348863 CF 348821 , CF 330003 Arad, reprezentând proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice LUCA Petru-Adrian, LUCA Ana, PRISĂCARIU Daniel, PRISĂCARIU Florina-Adriana, S.C. METRIC STORE S.R.L., S.C. WEST STOP S.R.L.

Terenurile incluse incintei reglementate sunt descrise în tabelul situației juridice existente.

Tema stabilită este construirea unei zone cu funcțiuni mixte (servicii, comerț și zonă rezidențială) și realizarea amenajărilor aferente:

Se propune divizarea terenului în 74 unități, cu suprafețe ce variază între 500mp și 31000mp acomodând diverse destinații : comerț, servicii, mici antreprize și birouri, reprezentanțe auto, spații de showroom, locuire unifamilială și plurifamilială.

Se propune lotizarea terenului într-un număr de 74 parcele individuale și realizarea amenajărilor aferente:

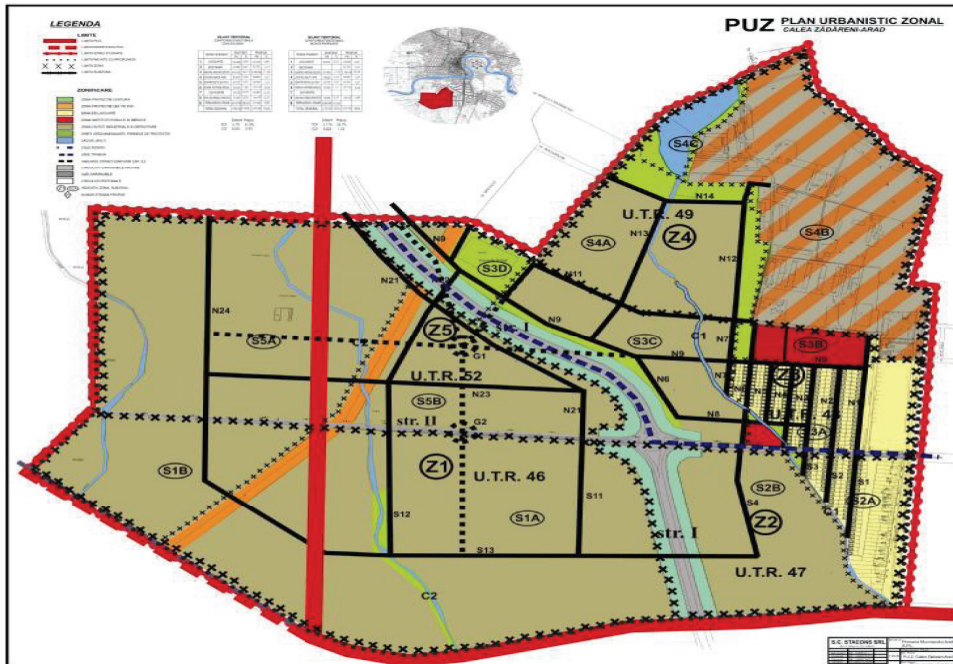
- a. Construcții noi cu respectarea unui P.O.T. maxim de 40% - 60% ,C.U.T.maxim 1,5 - 2,00.
- b. Împrejmuire perimetrală
- c. Mijloace de publicitate iluminate și neiluminate; iluminat arhitectural
- d. Sistemizarea verticală a terenului
- e. Platformă carosabilă cu locuri de parcare
- f. Drumuri de incintă și accesul autospecialelor de intervenție 6m
- g. Amenajarea accesului
- h. Alei pietonale
- i. Amenajarea spațiilor verzi și plantate în proporție de minim 10%
- j. Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă
- k. Platforme gospodărești și amenajări tehnico-edilitare
- l. Devierea canalului (lot CF348985) într-o poziție tangenta tramei de circulații;
- m. Amenajarea de podețe în vederea traversării canalelor existente în două locații

În jurul clădirilor, în incintă, vor fi amplasate parcaje la sol, spații verzi, alei pietonale și carosabile.

Accesul și ieșirea automobilelor din incintă se vor realiza fără a incomoda circulația, conform normativelor în vigoare și conform avizelor eliberate de către autorități.

1.2.2 PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII PENTRU ZONA STUDIATĂ

Terenul este reglementat prin PUG Arad, fiind inclus în UTR nr. 48 și nr. 49, zona reglementată Z3 - Z4, subzona S3C, S4A. Funcțiunea existentă și propusă este mixtă, cuprinzând zone rezidențiale, industrie, comerț, prestări servicii, depozitare și funcțiuni anexe (conf. P.U.Z. Calea Zădăreni, aprobat prin H.C.L.M.A nr. 59/2005).



S 3c – în partea centrală a zonei, delimitat N – N11 (Z4); S – Ogorului; E – str.N6,7; V – centură str. I +prelungirea str. Constituției. Funcțiunea dominantă este cea de industrie nepoluantă, prestări servicii, comerț.

Z4. Funcțiunea existentă și propusă a zonei este mixtă – comerț, depozite, prestări servicii existente, industrie, menținute și dezvoltate la estul zonei și agrement, mic comerț în partea N. Se remarcă o mare diversitate de clădiri și funcțiuni dar și terenuri libere, din acest motiv suprafața reglementată se împarte în 3 subzone, relativ grupate pe categoriile funcționale (A-industrie, B-comerț, dotări, prestări servicii, C -agrement).

S4a – în partea centrală a zonei, delimitată N – str. N14; S – str.N11, E – S4B (zonă mixtă existentă); str. Constituției, cu funcțiunea dominantă de industrie, servicii, depozite, comerț

Se recomandă modernizarea funcțiilor existente, concomitent cu crearea unei relații funcționale cu cartierul de locuințe din E și N.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Studii elaborate anterior:

- P.U.G. Arad și Regulamentul de Urbanism aferent.
- P.U.Z. – P.U.Z. Calea Zădăreni, aprobat prin H.C.L.M.A nr. 59/2005
- Studii cu funcțiuni similare aprobate / în curs de aprobare în vecinătate
- Documentația faza P.U.Z. se elaborează în conformitate cu Metodologia de elaborare și Conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ GM - 010 – 2000 și avizat în conformitate cu Legea nr.350/2001 rep. cu modificările și completările ulterioare.
- Documentația tehnică se va elabora în conformitate cu Legea nr. 50, HGR 525 și Codul Civil.

Alte surse de informații utilizate

- Rezultate din analiza și opțiunile culese de proiectant în teren și consultare cu autoritățile locale ale municipiului Arad cu privire la elementele de temă.
- Ridicare topografică, întocmită de P.F.A. Mann Sebastian Toma;
- Studiul geotehnic întocmit de S.C. Geotols S.R.L.;

Tema de proiectare

- Tema de proiectare pentru elaborarea prezentului PUZ se bazează pe solicitările investitorilor reprezentați de LUCA PETRU ADRIAN, respectând condițiile cuprinse în Certificatul de Urbanism și în avizul de oportunitate, emis de Primăria Municipiului Arad.
- Proiectul s-a întocmit pe baza discuțiilor și a consultărilor care au avut loc între investitori și proiectant, în scopul realizării acestei investiții.
- Tema - program principală se constituie din amenajarea unei zone cu funcțiuni mixte (servicii, comerț și zonă rezidențială cu regim redus de înălțime), realizate astfel încât să se respecte:
 - Regulamentul General de Urbanism;
 - Echilibrul între indicii constructivi și indicatorii urbanistici;
 - Densitatea adecvată în cadrul sistemului urbanistic și programului arhitectural în raport cu suprafața terenului;
 - Asigurarea acceselor pietonale și carosabile în zonă;
 - Sistematizarea și viabilizarea eficientă a terenului pentru asigurarea confortului vital al populației și funcțiunilor ce vor ocupa zona.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

2.1.1 DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI

Aradul face parte din seria marilor orașe din vestul țării. Este situat la 24°19' longitudine estică de Greenwich și 46°11' latitudine nordică, pe malurile Mureșului. Municipiul Arad este situat în Câmpia Mureșului, subdiviziunea Câmpul Aradului, situat în partea sudică a Câmpiei Mureșului.

Incinta este reglementată prin PUG Arad, fiind inclusă în UTR nr. 48 și nr. 49, zona reglementată Z3 - Z4, subzona S3C, S4A. Funcțiunea dominantă este industrie nepoluanta, prestări servicii, depozitare și funcțiuni anexe, zona locuinte, perdele de protecție.

Terenul este asimilat Zonei Industriale Sud, conform PUZ și RLU aprobat prin H.C.L.M.A. nr. 59/2005, funcțiunile dominante fiind producție industrială nepoluantă, servicii comerț și depozitare. Subzona UTR48,49 este localizată la nord fata de DJ 682 și la est fata de centura (traseul autostrada A1 Timisoara -Arad).

Evoluția zonei proxime este marcată de dezvoltarea unor mari platforme industriale, unități comerciale, furnizoare de servicii și ansambluri logistice Aici își desfășoară activitatea companii ca și DB Schenker, GEFCO Logistică, CT Park Arad, Duvenbeck Logistik, International Alexander, Wexa International, Zentyss e.t.c.

Din punct de vedere funcțional, parcela constituie o zonă de trecere / protecție între zona rezidențială și platforma industrială în expansiune. Dezvoltarea de mici antreprize comerciale sau furnizoare de servicii complementare funcțiilor industriale și rezidențiale existente contribuie la o dezvoltare echilibrată a zonei.

Localizarea terenului în proximitatea racordului cu autostrada A1 facilitează o accesare rapidă de către publicul local și regional. Propunerea tramei stradale permite conectarea facilă a terenului atât la autostrada A1 și DJ682 (strada Ogorului) spre nord cât și la rețeaua stradală existentă prin racordarea la str. Dr. Mihai Mărcuș.

2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

2.2.1 POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII

Terenul studiat este cuprins în intravilanul Municipiului Arad în urma avizării – P.U.Z. Calea Zădăreni, aprobat prin H.C.L.M.A nr. 59/2005

Incinta este reglementată în PUG Arad, fiind inclusă în UTR nr. 48 și nr. 49, zona reglementată Z3 - Z4, subzona S3C, S4A. Funcțiunea dominantă este industrie nepoluanta, prestări servicii, depozitare și funcțiuni anexe, zona locuinte, perdele de protecție.

2.2.2. AMPLASAMENT / VECINĂȚĂȚI

La **vest**, incinta studiată se învecinează cu autostrada A1, proximitatea impune respectarea zonei de protecție de 50m.

Distanța până la cea mai apropiată zonă rezidențială (considerată protejată) este de 139m, spre strada Constituției, propunerea făcută neavând un impact semnificativ.

Terenul studiat se învecinează direct cu terenuri agricole intravilane.

La **sud** de incintă limita fizică este constituită de segmentul de legătura cu autostrada A1. Se va respecta o retragere de 50m, aferentă zonei de protecție a circulației.

Spre **est**, terenul se învecinează cu o zonă rezidențială cu caracter unifamilial / regim redus de înălțime, cu inserții de locuințe semicolective (clădiri înșiruite) și funcțiuni complementare, dezvoltată pe structura străzilor ortogonale Viilor, Armoniei, Str. Petuniei, Str. Pinului e.t.c. . Limita fizică dintre terenul propus spre amenajare și zona rezidențială este reprezentată de strada Strada Constantin Ticu Dumitrescu și Strada Mihail Mărcuș.

Distanța măsurată între limitele parcelelor este între 12,5 și 13m.

Se vor institui retrageri ale perimetrului construibil (servicii și comerț), astfel încât zona existentă să nu fie afectată.

Spre **nord**, terenul se învecinează cu parcele cu destinații agricole și unități de producție industrială nepoluantă

(AsolfiniteX s.r.l. – producție țesături tratate, cașerate, spume, bureți adezivi, articole ce sunt parti componente ale încălțăminte sportive specializate – distanța actuală între loturi este de peste 11m) și parcele rezidențiale cu regim redus de înălțime (distanța actuală este de 12m). Se vor prevedea retrageri ale parcelelor rezidențiale propuse, astfel încât sa se respecte distanțele minime prevăzute în O.M.S. 119 / 2014 privind zonele protejate (în special față de societatea AsolfiniteX s.r.l.).

RELAȚIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA, SUB ASPECTUL POZIȚIEI, ACCESIBILITĂȚII, COOPERĂRII ÎN DOMENIUL EDILITAR, SERVIREA CU INSTITUȚII DE INTERES GENERAL

Din punctul de vedere al încadrării în oraș, funcțiunile propuse sunt oportune și se integrează în caracterul funcțional existent și prevăzut prin P.U.Z. Calea Zădăreni, aprobat prin H.C.L.M.A nr. 59/2005. Propunerea făcută va participa la consolidarea zonei mixte existente.

Accesibilitatea zonei poate fi asigurată prin conectarea la artera DJ682 (strada Ogorului), prin strada Dr. Mihail Mărcuș. Un reper important este iesirea de pe autostrada de la km 538+036 marcată de giratia actuala.

Deservirea rutieră se face punctual în trei locații :

1.2.- drum colector cu latimea carosabilului de 7m (3,5m / sens), având secțiuni totală de 14m. Acesta este conectat la strada Dr. Mihail Mărcuș și la strada Constantin Ticu Dumitrescu și deservește atât funcțiunile de servicii și comerț, cât și cele rezidențiale.

3.- drum colector cu latimea carosabilului de 7m (3,5m / sens), secțiune totala de 12m. Acesta se desprinde din strada Dr. Mihail Mărcuș și deservește strict parcelele rezidențiale interioare. Pentru efectuarea întoarcerii s-a prevăzut o buclă tangentă parcului, cu raza exterioară de 13m.

La nivel edilitar zona aflată în imediata apropiere este echipată cu rețele de apă potabilă, canalizare, energie electrică, gaz și telecomunicații, rețele la care se propune racordarea.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.3.1 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL CE POT INTERVENI ÎN MODUL DE ORGANIZARE URBANISTICĂ: RELIEFUL, REȚEAUA HIDROGRAFICĂ, CLIMA, CONDIȚII GEOTEHNICE, RISCURI NATURALE

Relieful.

Relieful este dominat de zona sudică de câmpie a Mureșului, subdiviziunea Câmpiei vestice a Aradului, parte din Depresiunea Panonică, sub forma unui con aluvial al Mureșului, cu aspect vălurit și declivități slab accentuate ale terenului dar, relativ dese și predominanța depozitelor loessoide recente, fragmentate de vechile cursuri sau meandre părăsite ale Mureșului și formată din câmpuri joase și întinse cu aspect insular și altitudini de 120-90m de la est la vest, în zona de contact cu câmpia Peregului având 104m.

Conform ridicării topografice, suprafața terenului este relativ plată, având diferențe de nivel nesemnificative. Acesta nu prezintă potențial de alunecare.

Rețeaua hidrografică

Municipiul Arad este străbătut de Râul Mureș, cu panta de 0,3‰ și un debit mediu multianual de cca. 170 m³/s. Pe anotimpuri, volumul maxim scurs se înregistrează primăvara (aprilie-iunie) – 40%, iar cel minim toamna (septembrie-noiembrie) – 13% din volumul mediu anual. Cel mai mare debit a fost înregistrat în 1970 de cca 2.320m³/s. În timpul apelor mari și al viiturilor, aceste volume de apă transportate sunt importante. Debitul mediu zilnic minim este de 21m³/s, iar cel maxim de 41m³/s în perioadele de vegetație (iunie-august). Mărimea bazinului de recepție al Mureșului în zona Aradului permite regimul de compensare al apelor. Debitul mediu multianual privind cantitatea de aluviuni în suspensie este de 95kg/s, iar cel de aluviuni neglijabil.

Din punct de vedere hidrogeologic, alternanța de strate permeabile (prafuri nisipoase și nisipuri cu pietriș și bolovăniș) permite ascensiunea apei subterane în funcție de variațiile regimului precipitațiilor din zonă.

Clima este cea tipică temperat-continentală, moderată, în care sunt prezente influențe ale climatului mediteranean și oceanic, cu ierni relativ blânde și cu veri călduroase și nu prea secetoase. Lanțul Carpaților îl adăpostește împotriva invaziilor aerului rece continental, iar deschiderea dinspre vest permite pătrunderea aerului temperat maritim.

Din punct de vedere climatic, zona se caracterizează prin următoarele :

a) Temperatura aerului:

- Media lunară minimă: -1°C în Ianuarie;
- Media lunară maximă: $+20^{\circ}\text{C}$... 21°C în Iulie-August;
- Temperatura medie anuală: $+10,4^{\circ}\text{C}$

b) Precipitații:

- Media anuală: 472,9 l / mp

Maximul pluviometric anual se produce în luna iunie, determinat de instabilitatea atmosferică accentuată și de activitatea ciclonilor nord-atlantici.

Flora: nu există specii rare, ocrotite, amenințate cu dispariția, arii protejate sau ecosisteme specifice ecoregiunilor definite conform Legii nr. 310/2004.

Condiții geotehnice:

Din punct de vedere **geomorfologic**, zona menționată este amplasată în Câmpia joasă a Banatului, aflată sub influența apelor curgătoare, care au dus la transportarea și depunerea de particule fine de diverse roci, provenite din dezagregarea rocilor de bază. Suprafața relativ netedă a câmpiei a imprimat apelor curgătoare și a celor în retragere cursuri rătăcitoare cu numeroase brațe și zone mlăștinoase, ceea ce a dus la depunerea de particule cu dimensiuni și fragmente de la foarte fine (argile coloidale) la particule de prafuri și nisipuri. Prin asanarea apelor s-a ajuns la straturi în general separate în funcție de mărimea fragmentelor de bază. În asemenea situații, stratificația poate să se schimbe pe distanțe uneori mici.

În general, suprafața morfologică constă din forme de relief nediferențiate, cu văi puțin adânci, meandre, albiile părăsite, terase îngropate, acoperite cu o crustă subțire de sol vegetal și umpluturi recente de sistematizare verticală.

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 100m adâncime. Fundamentul cristalin-granitic se află la cca. 1.400m-1.700m adâncime și este străbătut de o rețea densă de microfalii.

Terenul este plan, fiind situat pe terasa superioară a râului Mureș, iar aspectul terenului prezintă denivelări de 0,40 – 0,50m, având stabilitatea generală asigurată.

Seismicitatea. În conformitate cu Codul P100-1/2006, perioada de colț $T_c = 0,7s$. Factorul de amplificare dinamică maximă a accelerației orizontale a terenului de către structură $\beta_0 = 2,5$. Spectrul normalizat de răspuns elastic $S_e(T) = a_g \beta(T)$ se consideră pt. Zona Banat (fig. 3.4 din codul menționat) iar accelerația orizontală a terenului pt. proiectare $a_g = 0,20g$.

În conformitate cu STAS 6054-77 **adâncimea maximă de îngheț** în zona de amplasare a viitoarelor construcții este de 0,70 m.

Încadrarea în categoria geotehnică / risc geotehnic

În conformitate cu normativul geotehnic NP074/2013, s-au stabilit categoria geotehnică respectiv riscul geotehnic pentru viitoarele construcții. Acestea au fost puse într-un tabel de forma:

FACTOR		PUNCTAJ
Condiții teren	Teren mediu	3
Apă subterană	Fără epuizmente	1
Clasificare construcție	Normală	3
Vecinătăți	Fără riscuri	1
Risc geotehnic		8

Conform datelor din tabel construcțiile se vor încadra în
Categoria geotehnică 1 cu risc geotehnic redus.

INVESTIGAȚII GEOTEHNICE ȘI STRATIFICAȚIA INTERCEPTATĂ

Luându-se în considerare scopul pentru care se elaborează studiul geotehnic preliminar, s-au executat nouă foraje geotehnice (F1 – F9) cu adâncime de 6,00m și nouă sondaje de penetrare (PDU1 – PDU9) cu adâncime de 6,00m (conform planșei 1).

Forajele s-au realizat, cu trusa mecanică de 4", pe adâncime de 6,00m, probele prelevate analizându-se în laborator pentru stabilirea stratificației (Anexele 19 - 45).

Stratificația interceptată în forajul **F1** față de cota terenului natural la care s-a considerat cota $\pm 0,00$ este :

-0,00 ÷ -0,50 m – sol vegetal.

-0,50 ÷ - 1,80 m – argilă prăfoasă, cafenie, plastic consistentă spre vârtoasă, $I_c = 0,78$.

-1,80 ÷ - 6,00 m – argilă prăfoasă, cafenie, plastic consistentă spre vârtoasă, saturată în bază, strat neepuizat, $I_c = 0,78$.

Stratificația interceptată în forajul **F2** față de cota terenului natural la care s-a considerat cota $\pm 0,00$ este :

-0,00 ÷ -0,50 m – sol vegetal.

-0,50 ÷ - 1,80 m – argilă prăfoasă, cafenie, plastic consistentă spre vârtoasă, $I_c = 0,84$.

-1,80 ÷ - 6,00 m – argilă prăfoasă, cafenie, plastic consistentă spre vârtoasă, saturată în bază, strat neepuizat, $I_c = 0,82$.

Stratificația interceptată în forajul **F3** față de cota terenului natural la care s-a considerat cota $\pm 0,00$ este :

-0,00 ÷ -0,50 m – sol vegetal.

-0,50 ÷ - 1,70 m – argilă prăfoasă, cafenie, plastic consistentă spre vârtoasă, $I_c = 0,87$.

-1,70 ÷ - 6,00 m – argilă prăfoasă, cafenie, plastic consistentă spre vârtoasă, saturată în bază, strat neepuizat, $I_c = 0,77$.

Stratificația interceptată în forajul **F4** față de cota terenului natural la care s-a considerat cota $\pm 0,00$ este :

-0,00 ÷ -0,50 m – sol vegetal.

-0,50 ÷ - 1,70 m – argilă prăfoasă, cafenie, plastic consistentă spre vârtoasă, $I_c = 0,90$.

-1,70 ÷ - 6,00 m – argilă prăfoasă, cafenie, plastic consistentă spre vârtoasă, saturată în bază, strat neepuizat, $I_c = 0,77$.

Stratificația interceptată în forajul **F5** față de cota terenului natural la care s-a considerat cota $\pm 0,00$ este :

-0,00 ÷ -0,50 m – sol vegetal.

-0,50 ÷ - 1,80 m – argilă prăfoasă, cafenie, plastic consistentă spre vârtoasă, $I_c = 0,80$.

-1,80 ÷ - 6,00 m – argilă prăfoasă, cafenie, plastic consistentă spre vârtoasă, saturată în bază, strat neepuizat, $I_c = 0,78$.

Stratificația interceptată în forajul **F6** față de cota terenului natural la care s-a considerat cota $\pm 0,00$ este :

-0,00 ÷ -0,50 m – sol vegetal.

-0,50 ÷ - 1,70 m – argilă prăfoasă, cafenie, plastic consistentă spre vârtoasă, $I_c = 0,83$.

-1,70 ÷ - 6,00 m – argilă prăfoasă, cafenie, plastic consistentă, saturată în bază, strat neepuizat, $I_c = 0,73$.

Stratificația interceptată în forajul **F7** față de cota terenului natural la care s-a considerat cota $\pm 0,00$ este :

-0,00 ÷ -0,50 m – sol vegetal.

-0,50 ÷ - 1,80 m – argilă prăfoasă, cafenie, plastic consistentă spre vârtosă, $I_c = 0,94$.

-1,80 ÷ - 6,00 m – argilă, cafenie, plastic consistentă spre vârtosă, saturată în bază, strat neepuizat, $I_c = 0,82$.

Stratificația interceptată în forajul **F8** față de cota terenului natural la care s-a considerat cota $\pm 0,00$ este :

-0,00 ÷ -0,50 m – sol vegetal.

-0,50 ÷ - 1,70 m – argilă, cafenie, plastic consistentă spre vârtosă, $I_c = 0,88$.

-1,70 ÷ - 6,00 m – argilă prăfoasă, cafenie, plastic consistentă, saturată în bază, strat neepuizat, $I_c = 0,73$.

Stratificația interceptată în forajul **F9** față de cota terenului natural la care s-a considerat cota $\pm 0,00$ este :

-0,00 ÷ -0,50 m – sol vegetal.

-0,50 ÷ - 1,80 m – argilă prăfoasă, cafenie, plastic consistentă spre vârtosă, $I_c = 0,88$.

-1,80 ÷ - 6,00 m – argilă prăfoasă, cafenie, plastic consistentă spre vârtosă, saturată în bază, strat neepuizat, $I_c = 0,84$.

Pachetul de pământuri coezive cu preponderență argiloase, neepuizat până la -6,00 m, este în stare plastic consistentă spre vârtosă ($I_c = 0,72 \dots 0,94$) fiind cu compresibilitate mare ($M = 7829 \dots 9189$ kPa) conform aprecierii pe baza sondajelor de penetrare și analizei de laborator.

Apa subterană interceptată în forajele F1 – F9, la data efectuării acestora 05.11.2018 a fost la -4,40 m față de nivelul terenului natural, având tendință ascensională, respectiv stabilizându-se la -3,90 m față de nivelul terenului natural.

Din observațiile asupra variației nivelului apei în zona amplasamentului cercetat (discuții purtate cu vecinii, lucrări efectuate în zonă), apreciem faptul că **nivelul maxim superior** al apei subterane poate ajunge până la -1,50 m față de cota terenului natural.

Pentru determinarea agresivității chimice a solului față de betoane, s-a prelevat o probă de pământ care s-a analizat (buletin nr. **40.108/2018 – Anexa 46**). Din buletinul de analiză chimică reiese faptul că solul **nu prezintă agresivitate chimică față de betoane**.

Pentru obținerea de informații suplimentare cu privire la parametri geotehnici s-au executat nouă sondaje de penetrare PDU₁ – PDU₉ până la adâncimea de 6,00 m. Aceste sondaje s-au realizat cu penetrometrul dinamic ușor, conform normativului C 159 - 89, având masa berbecului de 10 kg, înălțimea de cădere de 0,50 m și suprafața bazei conului 10 cm².

Variația rezistenței de penetrare, exprimată prin numărul de lovituri a berbecului pentru pătrunderea conului de penetrare pe adâncimea de 10 cm (N_{10}) și parametri geotehnici apreciați pe baza acestora sunt prezentați în Anexele 10 - 18.

Parametri geotehnici apreciați pe baza rezistenței la penetrare, Anexele 10 - 18, evidențiază pentru pachetul de pământuri coezive neepuizat până la adâncimea de 6,00 m stare de consistență situată în domeniul plastic consistent spre vârtos și compresibilitate mare.

2.3.2 DATE GENERALE DESPRE AMPLASAMENT ȘI CONSTRUCȚII

În prezent, pe teren nu există construcții sau amenajări.

2.4 CIRCULAȚIA

2.4.1 ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFĂȘURAREA ÎN CADRUL ZONEI A CIRCULAȚIEI RUTIERE

Zona aferentă investiției este bine conectată din punct de vedere al traseelor rutiere, atât cu centrul Aradului, cu ieșirea spre vest (vama Nădlac), prin autostrada A1.

Un reper important este iesirea de pe autostrada de la km 538+036 marcata de giratia actuala. Traficul este fluid, nu se remarcă discontinuități.

2.4.2 CAPACITĂȚI DE TRANSPORT, GREUTĂȚI ÎN FLUENȚA CIRCULAȚIEI,

Accesibilitatea zonei poate fi asigurată prin conectarea la artera DJ682 (strada Ogorului), prin strada Dr. Mihail Mărcuș la care se va racorda rețeaua de străzi propuse. Un reper important este iesirea de pe autostrada de la km 538+036 marcata de giratia actuala.

Deservirea rutieră se face punctual în trei locații :

1.2.- drum colector cu latimea carosabilului de 7m (3,5m / sens), având secțiune totală de 14m. Acesta este conectat la strada Dr. Mihail Mărcuș și la strada Constantin Ticu Dumitrescu și deservește atât funcțiunile de servicii și comerț, cât și cele rezidențiale.

3.- drum colector cu latimea carosabilului de 7m (3,5m / sens), secțiune totala de 12m. Acesta se desprinde din strada Dr. Mihail Mărcuș și deservește strict parcelele rezidențiale interioare. Pentru efectuarea întoarcerii s-a prevăzut o buclă tangentă parcului, cu raza exterioară de 13m.

INCOMODĂRI ÎNTRE TIPURILE DE CIRCULAȚIE, NECESITĂȚI DE MODERNIZARE A TRASEELOR EXISTENTE ȘI DE REALIZARE A UNOR ARTERE NOI, INTERSECȚII CU PROBLEME

Nu este cazul.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1 PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

Funcțiunea dominantă este industrie nepoluanta, prestări servicii, depozitare și funcțiuni anexe, zona locuinte, perdele de protectie.

Terenul este asimilat Zonei Industriale Sud, conform PUZ și RLU aprobat prin H.C.L.M.A. nr. 59/2005, funcțiunile dominante fiind producție industrială nepoluantă, servicii comerț și depozitare. Subzona UTR47 este localizata la sud fata de DJ 682 si la est fata de centura (traseul autostrada A1 Timisoara -Arad).

Terenul studiat are destinația de pășune, fiind situat în intravilan.

2.5.2. RELAȚIONĂRI ÎNTRE FUNCȚIUNI

Zona studiată are suprafața de 828 500mp.

Zonificarea funcțională existentă arată faptul că cea mai mare suprafață este ocupată încă de terenul agricol, pășune sau arabil intravilan (aproape 50 %). Zona rezidențială existentă cu regim redus de înălțime se regăsește într-un procent de aproximativ 20%. Chiar daca tendința de dezvoltare a zonei înclină spre acomodarea altor destinații, în prezent funcțiunile de servicii, comerț și producție industrială nepoluantă ocupă doar 10% din teren.

Prin propunerea făcută se intenționează atât consolidarea polului funcțional cu destinații mixte, cât și crearea unei legături cu zona rezidențială existentă.

Suprafața incintei propusă pentru reglementare este de 169 864,00mp, cumulând terenul aferent investiției și elementele învecinate afectate.

IMOBILELE EXISTENTE CUPRINSE ÎN INCINTA REGLEMENTATĂ			
1. IMOBILELE PROPUSE PENTRU LOTIZARE - proprietari: LUCA Petru-Adrian, LUCA Ana, PRISĂCARIU Daniel, PRISĂCARIU Florina Adriana, S.C. WEST STOP S.R.L., S.C. METRIC STORE S.R.L.			
Nr. cadastral	Adresa intravilan Arad		S masurata a imobilului (mp)
CF 330004 (S=31 608,00mp), CF 348985 (S=1 622,00mp), CF 347263 (S=28 500,00mp), CF 347262 (S=15 000,00mp), CF 347199 (S=10 000,00mp), CF 347222 (S=10 000,00mp), CF 348986 (S=7 930,00mp), CF 348860 (S=4 000,00mp), CF 346786 (S=4 000,00mp), CF 348861 (S=4 000,00mp), CF 348859 (S=9 948,00mp), CF 348862 (S=3 488,00mp), CF 348863 (S=2 363,00mp), CF 348821 (S=9 960,00mp), CF 330003 (S=14 641,00mp)			157 060,00mp
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Mentiuni	Aria (mp)
330004	PS intravilan	Imobil neimprejmuit	31 608,00
348985	PS intravilan	Imobil neimprejmuit	1 622,00
347263	PS intravilan	Imobil neimprejmuit	28 500,00
347262	PS intravilan	Imobil neimprejmuit	15 000,00
347199	PS intravilan	Imobil neimprejmuit	10 000,00
347222	PS intravilan	Imobil neimprejmuit	10 000,00
348986	PS intravilan	Imobil neimprejmuit	7 930,00
348860	PS intravilan	Imobil neimprejmuit	4 000,00
346786	PS intravilan	Imobil neimprejmuit	4 000,00
348861	PS intravilan	Imobil neimprejmuit	4 000,00
348859	PS intravilan	Imobil neimprejmuit	9 948,00
348862	PS intravilan	Imobil neimprejmuit	3 488,00
348863	PS intravilan	Imobil neimprejmuit	2 363,00
348821	PS intravilan	Imobil neimprejmuit	9 960,00
330003	PS intravilan	Imobil neimprejmuit	14 641,00
TOTAL			157 060,00mp
2. CANALE ÎNVECINATE AFECTATE (TRAVERSARE)			
Nr. CF	Nr. Cadastral	Nr. top.	Suprafata
neinregistrat	cad.348986	HCn 2605/1	7 259,75 mp
TOTAL			7 259,75 mp
3. DRUMURI ÎNVECINATE AFECTATE (acces parcele propuse)			
Nr. CF	Nr. Cadastral	Nr. top.	Suprafata
neinregistrat	neinregistrat	Str. Izlaz, Str. C-tin Ticu Dumitrescu	5 544,25 mp
TOTAL			5 544,25 mp
TOTAL INCINTA REGLEMENTATA :			169 864,00 mp

Terenul care se va lotiza efectiv se compune din 15 parcele, având o suprafață însumată de 157 060,00mp, conform Extrasului C.F. nr. 330004 CF 348985, CF 347263, CF 347262, CF 347199 , CF 347222 CF 348986 , CF 348860 CF 346786, CF 348861, CF 348859 , CF 348862 CF 348863 CF 348821 , CF 330003 Arad, reprezentând proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice LUCA Petru-Adrian, LUCA Ana, PRISĂCARIU Daniel, PRISĂCARIU Florina-Adriana, S.C. METRIC STORE S.R.L., S.C. WEST STOP S.R.L.

2.5.3. FOLOSINȚA ACTUALĂ A AMPLASAMENTULUI ANALIZAT

Suprafața incintei propuse pentru reglementare este de 169 864,00mp, cuprinzând terenurile aflate în proprietatea beneficiarilor și elemente învecinate afectate (canale, drumuri existente).

Canalul Hcn2605/1, strada Constantin Ticu Dumitrescu și strada Mihail Mărcuș sunt neînregistrate cadastral, aria acestora s-a măsurat în plan în baza ridicării topografice, pentru a se calcula suprafața incintei propuse pentru reglementare.

Nr. crt.	Proprietar	Nr. C.F.	Suprafața mp	Parcele	Cat. de folosință
1	LUCA Petru-Adrian, LUCA Ana, PRISĂCARIU Daniel, PRISĂCARIU Florina-Adriana, S.C.METRIC STORE S.R.L.,S.C. WEST STOP S.R.L.	CF 330004 CF 348985,CF 347263, CF 347262, CF 347199, CF 347222 CF 348986 , CF 348860 CF 346786, CF 348861 CF 348859 , CF 348862 CF 348863 CF 348821 , CF 330003	157 060mp	330004, 348985, 347263, 347262, 347199, 347222, 348986, 348860, 346786, 348861, 348859, 348862, 348863, 348821, 330003	Pășune, intravilan

2.5.4 GRADUL DE OCUPARE AL ZONEI CU FOND CONSTRUIT

În proximitatea sitului studiat construcțiile se regăsesc în zonele reglementate cu funcțiuni industriale, servicii, comerț și rezidențiale.

2.5.5 ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI, ÎN CORELARE CU CELE VECINE

Funcțiunea propusă pentru terenul studiat se integrează în caracterul predominant al zonei servicii, comerț, locuire individuală, noul regim funcțional avansând în detrimentul terenului agricol situat pe limita intravilanului.

2.5.6 ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI

Terenul studiat nu include în prezent spații verzi amenajate; propunerea prevede rezervarea a două parcele cu spații verzi amenajate aferente funcțiunilor de servicii și comerț și zonei rezidențiale.

2.5.7. PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI

- nu se constată disfuncționalități generate de corelarea funcțiilor existente - propuse;
- se constată lipsa de spații verzi amenajate și a perdelelor de protecție pentru separarea zonelor cu funcțiuni diferite;
- prezența unor canale de desecare pe limitele de proprietate generează impunerea unei zone de protecție de 2 / 2,5m față de partea superioară a taluzului acestora;
- zonă de protecție și de siguranță față de autostrada A1 – 50m măsurați din limita îmbrăcăminții asfaltice;

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

Nu se remarcă disfuncționalități, schimbarea destinației se produce concomitent pe o serie de parcele învecinate, fiind reglementată în P.U.G. Arad.

Pentru o bună funcționare a zonei reglementate, se propune conexiunea rutieră directă a terenurilor învecinate, permițând inclusiv o realizare facilă a branșamentelor.

Rețeaua rutieră propusă nu afectează funcționalitatea drumurilor de exploatare existente.

Considerăm imperativă corelarea tramelor stradale și a soluțiilor urbanistice în curs de avizare în vederea implementării unui sistem de circulație unitar și funcțional.

În zona studiată sau în zonele învecinate nu există fenomene de risc natural.

2.7 ECHIPAREA EDILITARĂ

STADIUL ECHIPĂRII EDILITARE A ZONEI, ÎN CORELARE CU INFRASTRUCTURA LOCALITĂȚII

2.7.1. Alimentarea cu apă

În proximitatea zonei studiate există în prezent un sistem centralizat de alimentare cu apă potabilă și multiple variante de racordare. Ca și sursă de apă potabilă pentru obiectivul studiat se propune racordul zonei studiate la artera de distribuție existentă actualmente pe strada Ogorului PE-ID, Dn 450mm care alimentează cu apă Zona Industrială Zădăreni și asigură închiderea inelului de distribuție în municipiu prin strada Constituție. Artera existentă este pozată pe partea dreaptă a vechiului drum județean DJ 682 (Arad – Zădăreni).

2.7.2. Canalizare menajeră

Pentru zona studiată se propune o rețea de canalizare menajeră stradală cu nivel liber care va prelua apele uzate de pe fiecare parcelă în parte și le va evacua în canalizarea menajeră existentă de pe strada Islaz și C-tin Ticu Dumitrescu , PVC Dn 400mm .

2.7.3. Canalizare pluvială

Apele pluviale sunt cele rezultate din precipitații colectate de pe platformele carosabile cât și de pe clădirile din incintele individuale atât din zona rezidențială cât și din zona cu servicii-comerț.

În funcție de gradul de încărcare cu poluanți de volum rezultat, apele pluviale pot fi evacuate din incinte individuale în următoarele variante:

- restituție în sol direct prin dirijarea acestor către zonele verzi în cazul apelor pluviale considerate convențional curate în special pentru zona rezidențială;
- evacuarea lor în sistemul centralizat de colectare și evacuare ape pluviale propus pentru zona studiată;
- restituție în sol prin colectarea, tratarea și stocarea temporară a lor urmând ca în final sa fie restituite in sol prin puțuri absorbante.

2.7.4. Alimentarea cu gaze naturale

În proximitatea zonei studiate există în prezent există un sistem centralizat de alimentare cu gaze naturale, la care se va propune branșarea.

2.7.5. Alimentarea cu energie electrică

În proximitatea zonei studiate există în prezent un sistem de alimentare cu energie electrică , la care se va propune racordarea incintei aferente investiției.

2.7.6. Telecomunicații

Zona învecinată beneficiază de servicii de telecomunicații, se propune branșarea loturilor obținute.

2.8 PROBLEME DE MEDIU

2.8.1. Relația cadru natural – cadru construit

Situația existentă / propusă în zonă nu afectează cadrul natural.

Prin Regulamentul local propus se va asigura un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

2.8.2. Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Zona nu este expusă riscurilor naturale, nu se află în perimetrul inundabil al vreunui curs de apă. Stabilitatea terenului este asigurată conform studiului geotehnic întocmit pentru terenul propriu-zis.

Un risc de natuă antropică îl reprezintă depozitarea neautorizată de deșeuri de diverse tipuri, care atrag insecte și rozătoare și prezintă un pericol de contaminare pentru sol.

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

Nu există disfuncționalitățile remarcate în zonă din punct de vedere al protecției mediului.

2.8.3. Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri în zonă

În prezent, terenul nu este racordat la rețeaua publică de apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, dar se propune asigurarea branșamentelor

Colectarea apelor pluviale de pe drumurile din incintă se va face prin rigole deschise protejate cu beton, care vor fi transportate spre un separator de hidrocarburi, urmând apoi a fi deversate în canalele de desecare existente în zonă. În viitor odată cu dezvoltarea zonei, apele pluviale vor fi colectate prin guri de scurgere de o rețea de canalizare pluvială care va acoperi toate parcelele propuse pentru reglementare.

Prin lucrările proiectate și tehnologiile de execuție adoptate, zona agricolă învecinată nu va fi afectată, iar materialele din decapări și săpături vor fi utilizate pentru întreținerea altor drumuri, pietruite sau din pământ (balast, piatră spartă) și transportate în depozite stabilite de comun acord cu organele locale (excedentul de săpătură).

Materialele utilizate pentru construcție sunt materiale tradiționale pentru acest gen de lucrări și care nu poluează mediul la punerea în operă: piatră brută, piatră spartă, balast, beton de ciment, emulsie bituminoasă, etc.

Menționăm faptul că beneficiarul și executantul lucrării au obligația de a obține, înainte de începerea lucrărilor, AVIZUL de la deținătorii de rețele subterane, privind poziția exactă a acestora și a eventualelor măsuri de protecție ce trebuie luate pentru a se realiza lucrările de amenajare a intersecțiilor.

Zone de protecție impuse

- nu se constată disfuncționalități generate de corelarea funcțiilor existente - propuse;
- se constată lipsa de spații verzi amenajate și a perdelelor de protecție pentru separarea zonelor cu funcțiuni diferite;
- prezența unor canale de desecare pe limitele de proprietate generează impunerea unei zone de protecție de 2 / 2,5m față de partea superioară a taluzului acestora;
- zonă de protecție și de siguranță față de autostrada A1 – 50m măsurați din limita îmbrăcăminții asfaltice (în proximitatea acesteia se vor amplasa funcțiuni de servicii și comerț, protejând parcelele rezidențiale);

2.9 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Studiul a fost demarat la cererea investitorilor, în calitate de inițiatori, în vederea realizării „P.U.Z. Zonă cu funcțiuni rezidențiale, servicii și comerț”.

Populația din zonă nu este afectată de realizarea investiției, în prezent zona este destinată unor astfel de funcțiuni prin PUG și PUZ-uri aprobate / în curs de avizare.

Proprietatea este privată, construcțiile ce sunt propuse a se realiza formează un ansamblu ce reunește funcțiuni rezidențiale unifamiliale și plurifamiliale, de servicii și comerț care se adresează nu doar vecinătăților imediate, ci și locuitorilor din suprafața urbană extinsă.

Din punct de vedere al administrației locale, investiția propusă se încadrează în planul de dezvoltare al localității și este oportună, fiind vorba despre consolidarea funcțiilor prevăzute în P.U.G., inclusiv dotări tehnico-edilitare.

Potrivit legii, propunerea de reglementare a fost supusă consultării populației în cadrul procedurilor de informare a populației organizate de Municipiul Arad, Direcția de Urbanism. conform Ord. 701/2010 și nu s-au înregistrat observații și sesizări.

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

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

- Extinderea funcțiunii de servicii, comerț și zonă rezidențiale adaptată la configurația terenului și specificul zonei în dezvoltare;
- Asigurarea necesarului de spații verzi;
- Asigurarea acceselor auto și pietonale la incinta studiată, respectiv la loturile propuse prin realizarea unui sistem de drumuri corelate cu strategiile urbanistice din vecinătate;
- Asigurarea necesarului de locuri de parcare;
- Asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei, prin extinderea rețelelor existente din zonă;
- S-a parcurs procedura de Consultare a populației prin anunțuri publice, consultarea în diferite faze de elaborare și dezbateră publică.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE PRIVIND DISFUNȚIONALITĂȚILE REZULTATE DIN ANALIZA CRITICĂ A SITUAȚIEI EXISTENTE

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU P.U.Z.

Nu au fost întocmite alte documentații în vederea schimbării destinației pentru acest amplasament.

Terenul propus pentru reglementare a fost introdus în intravilan, fiind inclus în UTR nr. 48 și nr. 49, zona reglementată Z3 - Z4, subzona S3C, S4A. Funcțiunea existentă și propusă este mixtă, cuprinzând zone rezidențiale, industrie, comerț, prestări servicii, depozitare și funcțiuni anexe (conf. P.U.Z. Calea Zădăreni, aprobat prin H.C.L.M.A nr. 59/2005).

3.1.1. STUDIUL GEOTEHNIC

În baza elementelor prezentate în cap. 1...4 se pot sintetiza următoarele concluzii și recomandări.

Din observațiile asupra amplasamentului și a vecinătăților acestuia rezultă că stabilitatea terenului este asigurată.

La suprafața terenului până la cca. – 0,50 m este un strat de sol vegetal. De la adâncimea de 0,50 m este un pachet de pământuri coezive, plastic consistente spre vâtoase, cu compresibilitate mare, neepuizat la -6,00 m.

Apa subterană, la data efectuării forajelor 05.11.2018, a fost interceptată la adâncimea de 4,40 ... 4,10 m față de CTN, fiind cu caracter ușor ascensional. Se apreciază că **nivelul maxim** poate ajunge până la cota de -1,50 m față de cota terenului natural. Din buletinul de analiză chimică pe sol nr. **40.108/2018** rezultă faptul că **solul nu prezintă agresivitate chimică față de betoane**.

Pentru construcțiile ce urmează să se execute, se recomandă **fundarea directă** la adâncimea minimă **Df_{min} = 1,00 – 1,20 m față de nivelul terenului natural**, adâncime ce urmează să fie definitivată de proiectant conf. Normativ NP 112 – 2014. **Stratul de teren de la nivelul tălpii fundației va fi format din argilă prăfoasă**, cafenie, plastic consistentă spre vâtoasă, cu extindere până la – 6,00 m.

În faza de predimensionare a fundațiilor drept capacitate portantă a terenului se va admite p_{conv} stabilit în funcție de presiunea convențională de bază $\overline{p_{conv}}$ (pt. B = 1,00 m și Df = 2,00 m) corectată pentru lățimea și adâncimea de fundare corespunzătoare fundației dimensionate și pentru gruparea de încărcări, conf. STAS 3300/2-85.

Pentru stratul menționat la punctul 5.4 care poate veni în contact cu talpa fundației, în funcție de adâncimea de fundare adoptată, presiunea convențională de bază va fi :

$$\overline{p_{conv}} = 200 - 220 \text{ kPa}$$

La proiectarea infrastructurii se va ține seama de prescripțiile 'Normativului pentru proiectarea structurilor de fundare directă' indicativ **NP 112 – 04**.

Betoanele din fundații se vor realiza conform prevederilor codului **CP 012/1-2011** (clasa minimă de beton pentru clasa de expunere **XC2** este **16/20**).

Din punct de vedere al rezistenței la săpare terenurile interceptate se încadrează la **terenuri mijlocii**.

Lucrările de terasamente, inclusiv cele aferente (săpături, sprijiniri, umpluturi etc.) se vor executa cu respectarea întocmai a tuturor normativelor în vigoare cu privire la aceste lucrări (C 169-83, Ts inclusiv normele de protecția muncii, etc.) prevederi de care trebuie să se țină seama la toate lucrările de construcții până la cota $\pm 0,00$ m a construcției.

În concluzie, se apreciază că zona cercetată permite amplasarea de construcții, cu mențiunea că pentru elaborarea proiectului de execuție trebuie efectuată cercetarea geotehnică pentru proiectare, finalizată cu **Studiu geotehnic**.

3.1.2. RIDICARE TOPOGRAFICĂ

În scopul realizării investiției propuse pe terenul studiat a fost realizată ridicarea topografică. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor parcelelor, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea față de drumuri.

Suportul grafic pentru partea desenată a prezentei documentații are la bază ridicarea topografică realizată de către Mann Sebastian Toma.

Zona nu prezintă diferențe de nivel semnificative. Sistematizarea terenului va urmări egalizarea cotei acestuia.

Pe direcția est-vest, pe o lungime de aproximativ 540m, C.T.N. cota nivelmetrică a terenului variază între 114,78 și 111.93 NMN , cota crescând spre autostradă.

Se distinge o diferență de nivel de maxim 60cm pe direcția nord-sud, raportată la o lungime de 260 m (C.T.N. variază între cotele 111,90 și 112.52 NMN, nivelul coboară spre nord).

Din punct de vedere topografic, terenul nu prezintă disfuncționalități, conform concluziilor ridicării topografice întocmite de S.C. Topovas plan S.R.L., inginer Mann Sebastian.

3.2. SURSE DE DOCUMENTARE ELABORATE ANTERIOR P.U.Z.

- Plan Urbanistic General al Municipiului Arad – este în curs de modificare.

Vor fi prezentate prevederile PUG aprobat, cu implicații asupra dezvoltării urbanistice a zonei în studiu : căi de comunicație, relațiile zonei studiate cu localitatea și în special cu zonele vecine, mutații ce pot interveni în folosința terenurilor, lucrări majore prevăzute în zonă, dezvoltarea echipării edilitare, protecția mediului etc.

Lărgirea intravilanului din zonă a fost realizată prin documentația P.U.Z. Calea Zădăreni aprobată prin H.C.L.M.A nr. 59/2005, incinta studiată fiind inclusă în UTR nr. 48 și nr. 49, zona reglementată Z3 - Z4, subzona S3C, S4A. Funcțiunea existentă și propusă este mixtă, cuprinzând zone rezidențiale, industrie, comerț, prestări servicii, depozitare și funcțiuni anexe

3.3. ALTE SURSE DE INFORMAȚII UTILIZATE

Rezultate din analiza și opțiunile culese de proiectant în teren și consultare cu autoritățile locale ale municipiului Arad cu privire la elementele de tema.

3.4. PROBLEME DE MEDIU

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție și nici potențial balnear sau turistic. Zona nu este expusă riscurilor naturale, terenul are stabilitatea asigurată. Zona nu este inundabilă. Se va asigura un echilibru optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Având în vedere faptul că perimetrul studiat nu a fost inclus în zonele cu valoare peisagistică deosebită, se poate concluziona faptul că impactul asupra peisajului poate fi considerat în limite acceptabile, mai ales că amplasamentul se situează la limita intravilanului municipiului Arad, adiacent unei zone cu destinații ponderent industriale, comerciale / servicii unde această activitate este considerată predominantă / caracteristică.

3.5. ZONE DE PROTECȚIE IMPUSE

- nu se constată disfuncționalități generate de corelarea funcțiilor existente - propuse;
- se constată lipsa de spații verzi amenajate și a perdelelor de protecție pentru separarea zonelor cu funcțiuni diferite;

- prezența unor canale de desecare pe limitele de proprietate generează impunerea unei zone de protecție de 2 / 2,5m față de partea superioară a taluzului acestora;
- zonă de protecție și de siguranță față de autostrada A1 – 50m măsurați din limita îmbrăcăminții asfaltice (în proximitatea acestuia se vor amplasa funcțiuni de servicii și comerț, protejând parcelele rezidențiale);

4. Soluția propusă pentru eliminarea sau diminuarea acestora

4.1. Tema de proiectare

Tema stabilită este construirea unei zone cu funcțiuni mixte (servicii, comerț și zonă rezidențială) și realizarea amenajărilor aferente:

Se propune divizarea terenului în 74 unități, cu suprafețe ce variază între 500mp și 31000mp acomodând diverse destinații : comerț, servicii, mici antreprize și birouri, reprezentanțe auto, spații de showroom, locuire unifamilială și plurifamilială.

Se propune lotizarea terenului într-un număr de 74 parcele individuale și realizarea amenajărilor aferente:

- a. Construcții noi cu respectarea unui P.O.T. maxim de 40% - 60% ,C.U.T.maxim 1,5 - 2,00.
- b. Împrejmuire perimetrală
- c. Mijloace de publicitate iluminate si neiluminate; iluminat arhitectural
- d. Sistematizarea verticală a terenului
- e. Platformă carosabilă cu locuri de parcare
- f. Drumuri de incintă și accesul autospecialelor de intervenție 6m
- g. Amenajarea accesului
- h. Alei pietonale
- i. Amenajarea spațiilor verzi și plantate în proporție de minim 10%
- j. Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă
- k. Platforme gospodărești și amenajări tehnico-edilitare
- l. Devierea canalului (lot CF348985) într-o poziție tangenta tramei de circulații;
- m. Amenajarea de podețe în vederea traversării canalelor existente în două locații

Din punct de vedere funcțional, terenul constituie o zonă de trecere între proximitatea rezidențială și platforma industrială Zădăreni Sud, cu tendințe de expansiune. Dezvoltarea de mici antreprize comerciale sau furnizoare de servicii complementare funcțiunilor industriale și rezidențiale existente contribuie la o dezvoltare echilibrată a zonei.

Strategia funcțională propusă presupune divizarea terenului în următoare subunități:

1. zonă rezidențială unifamilială și plurifamilială cu regim de înălțime redus (P+2E+M/Er)
2. servicii și comerț
3. zonă verde amenajată
4. căi de comunicație / drumuri

Distribuția funcțională a parcelelor pe zone este descrisă în tabelul de mai jos:

ZONA FUNCȚIONALĂ Z1		ZONA FUNCȚIONALĂ Z2		ZONA Z3	ZONA Z4
ZONĂ REZIDENȚIALĂ		ZONA SERVICII,COMERT		ZONA VERDE AMENAJATĂ	CIRCULAȚII PROPUSE
Parcela 17.....72		Parcela 1.....16		Parcela 73, 74	
P.O.T.MAXIM max. 40%	C.U.T.MAXIM max. 1,50	P.O.T.MAXIM max. 60%	C.U.T.MAXIM max. 2,00	amenajari neconstructive pentru agrement și activități sportive, circulații, construcții provizorii, platforme, copertine, mobilier urban, edilitare	drumuri si amenajari aferente neconstructive, platforme parcaj
P+2E+Er / M, H _{max} comișă = 12,00m		P+3E, H _{max} = 20,00m, H _{comișă} = 20,00m			

Propunerea de zonificare funcțională se bazează pe ideea protejării / izolării parcelelor de locuire de loturile cu destinații de servicii și comerț.

În acest scop se impun următoarele:

- separarea în mare parte a traficului care deservește cele două zone majore;
- impunerea unei retrageri de minim 10m a limitei de implantare a frontului parcelelor cu altă destinație (parcelele 10 – 16), front situat vis-a-vis de zona rezidențială (nu mai puțin decât H/2);
- protejarea loturilor rezidențiale cu **zone verzi de aliniament** cu lățime de minim 3m spre parcelele cu funcțiuni de servicii și comerț (parcelele 17-30) și spre exterior - strada Constantin Ticu Dumitrescu (parcelele 59 – 72);
- introducerea unei zone verzi de separare - filtru între loturile rezidențiale și parcelele cu altă destinație (lot 6 - 9). Aceasta parcelă (nr. 73) cu suprafața de 3218mp se va constitui ca zonă verde amenajată (parc / promenadă – Z3), **fiind alocată zonei rezidențiale Z1**. Trotuarul prevăzut de-a lungul parcului este ușor accesibil dinspre loturile rezidențiale, fără a se intersecta cu circulații auto.
- parcul / promenada se va amenaja cu dotări pentru agrement, activități sportive, mobilier urban (neconstructive / cu caracter temporar).
- **zona verde aferentă funcțiunilor mixte este rezervată în cadrul parcelei 74;**
- aceasta funcționează ca un filtru, protejând din punct de vedere fonic zona dezvoltată față de rampa de acces pe autostrada A1;
- pentru accesarea acesteia se prevede un podeț de traversare a canalului HCN 2605 / 1, amenajare care va cădea în sarcina investitorului;
- suplimentar spațiului verde de pe parcelele nr. 73 și 74 se va prevedea un procentaj în cadrul fiecărei parcele, în funcție de destinația acesteia.

BILANȚ TERITORIAL ÎN INCINTA REGLEMENTATĂ		S = 169 864 mp		
ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Arie totala incinta reglementata	169 864,00	100,00%	169 864,00	100,00%
Teren pășune în intravilan	157 060,00	92,46%	0,00	0,00%
Canale	7 259,75	4,27%	7 259,75	4,27%
Drumuri existente	5 544,25	3,26%	5 544,25	3,26%
Spatii verzi	0,00	0,00%		
ZONA FUNCȚIONALĂ Z1 - ZONĂ REZIDENȚIALĂ - loturi 17-72 S= 36 510,10mp 21,49% incinta reglementata				
Construcții (în proporție de max. 40% lot propus)	0,00	0%	14 604,04	8,59%
Circulații carosabile / pietonale lot , platforme,parcaje 30%	0,00	0%	10 953,03	6,45%
Spațiu verde amenajat (30% lot propus)	0,00	0%	10 953,03	6,45%
ZONA FUNCȚIONALĂ Z2 - SERVICII, COMERȚ - loturi 1-16 S= 95 115,83mp 56,00% incinta reglementata				
Construcții (în proporție de max. 60% lot propus)	0,00	0%	57 069,50	33,60%
Circulații carosabile / pietonale lot , platforme,parcaje	0,00	0%	19 023,17	11,20%
Spațiu verde amenajat (20% lot propus)	0,00	0%	19 023,17	11,20%
ZONA Z3 - ZONĂ VERDE AMENAJATĂ				
Zonă verde amenajată (parcelele propuse 73,74)	0,00	0%	7 627,84	4,50%
ZONA Z4 - DRUMURI / CĂI DE COMUNICAȚIE PROPUSE				
Drumuri propuse - carosabil auto				
Spațiu verde de aliniament	0,00	0%	17 806,23	10,48%
Circulații pietonale				
TOTAL GENERAL ZONĂ REGLEMENTATĂ:	169 864,00	100,00%	169 864,00	100,00%

- **Z1 – subzona ISco – zonă rezidențială, P.O.T. maxim 40%, C.U.T. maxim 1,50**

- **Z2 – subzona ISco – zonă comerț, servicii, P.O.T. maxim 60%, C.U.T. maxim 2,0**

Aria finală a zonei lotizate = 131 625,93 mp = 77,49% din incinta reglementată;

Sconstruita la sol – maxim = 71 673,54 mp (P.O.T. maxim 60%)

Sconstruita desfășurată – maxim =244 996,81 mp (C.U.T. maxim 2,00)

BILANȚ TERITORIAL SITUAȚIE PROPUȘĂ:

În cadrul incintei reglementate se prevede parcelarea în loturi cu suprafețe cuprinse între 450mp și 16 000 mp.

Este permisă dezmembrarea, reparcelarea, unificarea loturilor propuse în cadrul acestei documentații cu condiția respectării retragerilor față de noile limite de proprietate (limite laterale, posterioare, aliniament), a regimului P.O.T și C.U.T. raportat la noua arie și a regimului de înălțime.

În cazul alipirii mai multor parcele, amplasarea construcțiilor pe lot se va face cu respectarea procentului de spațiu verde pe lot și a numărului minim de locuri de parcare conform funcțiunii acomodate.

Conform H.C.L. nr. 223 / 25. 10.2012 privind interzicerea realizării de locuințe colective în zonele cu caracter rezidențial cu locuințe individuale, numărul maxim de apartamente admis va fi de maxim 6, pe loturi care vor avea o suprafață minimă de teren de 150mp pentru fiecare apartament care se realizează.

Pentru fiecare unitate locativă se vor asigura două locuri de parcare în interiorul lotului supus investiției.

Construcțiile destinate locuirii plurifamiliale vor respecta regimul de înălțime maxim stabilit pentru întreaga zonă rezidențială, și anume P+2+Er / M.

ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

**Unități și subunități funcționale conform 03A –Reglementări urbanistice – zonificare / R.L.U.
Z1 – Zonă rezidențială unifamilială / plurifamilială cu regim redus de înălțime**

Subunități:

- IL – Locuire unifamilială / plurifamilială cu regim de înălțime maxim P+2E+M / Er

Este permisă amplasarea următoarelor funcțiuni:

A. Construcțiile care se pot autoriza direct vor avea următoarele destinații:

A.I. Construcții ce acomodează următoarele funcțiuni:

Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea, construcții cu funcțiune de locuire individuală, cuplată sau plurifamilială cu maxim șase apartamente cu garajele aferente.

Funcțiunile complementare admise ale zonei:

Se permite autorizarea funcțiilor complementare compatibile cu zona rezidențială :

- unități comerț cu amanuntul;
- servicii - birouri specializate - diverse profesii (ex.: consultanță , birouri notariale, spații administrative e.t.c.);
- servicii medicale - clinici;
- servicii învățământ (grădinițe, servicii after-school, diverse cursuri / instruiuri);

A.II. Construcții de agrement:

- 1). Locuri de joacă, spații verzi amenajate

A.III. Dotări ale incintelor propuse:

- 1). Spații de protecție și aliniament în incinte
- 2). Accese pietonale, carosabile, parcaje
- 3). Platforme circulații auto și pietonale în incinte, parking-uri
- 4). Construcții și instalații tehnico edilitare necesare incintei studiate

B. Utilizări permise cu condiții:

Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei, cu conditia ca studiul de impact sa demonstreze ca nu prezinta pericole sau inconveniente care sa le faca incompatibile cu zona rezidentiala sau vecinatatile ei si cu conditia sa fie luate toate masurile pentru evitarea poluarii mediului si alte pericole.

C. Construcții cu funcțiuni aprobate prin elaborare PUZ:

1. Construcții cu funcțiuni amintite mai sus, care nu se integrează în parametrii urbanistici propuși prin această documentație (POT=40%, CUT=1,5, regim de înălțime P+2E+M / Er, înălțimea maximă a construcției la cornișă 12m)

D. Construcții cu funcțiuni interzise în zonă:

- 1) Servicii de tip industrial, producție poluantă și nepoluantă (industrie de produse pentru construcții, produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare).
- 2) Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare
- 3) Funcțiunile de depozitare deșeuri.
- 4) Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice
- 5) Sunt interzise toate funcțiunile descrise în art. nr. 11 din cadrul OMS. nr. 119 / 2014.

E. Interdicții temporare de construire:

- nu este cazul

F. Indici caracteristici

Ocuparea terenului : **POT max= 40%**,

Ocuparea terenului : **CUTmax= 1.50**

Cuprinde **LOTURILE de la 17- 72**

Z2 – Zonă comerț și servicii

Subunități:

- ISco – Servicii / comerț, regim de înălțime maxim P+3E

Se permite amplasarea următoarelor funcțiuni:

A. Construcțiile care se pot autoriza direct vor avea următoarele destinații:

A.I. Construcții ce acomodează următoarele funcțiuni:

- 1) comerț cu amănuntul al produselor alimentare și nealimentare, comerț en-gros de produse alimentare și nealimentare, inclusiv cele de tip tip hypermarket;
- 2) servicii publice administrative și private;
- 3) servicii și comerț specializat (activități dedicate, tehnice: zone expunere și comercializare produse, produse artisanale - în domeniul activităților profesionale, tehnice: spații pentru ateliere – produse artisanale, și servicii profesionale în acest domeniu (exemplu: autoturisme, instalații, utilaje, piese mecanice, electronice, sisteme, mobilier), reprezentanțe / showroom brand-uri consolidate, spații pentru ateliere – produse, și servicii profesionale).
- 4) Construcții administrative pentru sedii de birouri;
- 5) Construcții de turism: Hotel, Motel ;
- 6) Locuințe de serviciu subordonate funcțiunii principale
- 7) Stație carburanți, servicii asociate;

A.II. Construcții de agrement:

- 1). Locuri de joacă, spații verzi amenajate

A.III. Dotări ale incintelor propuse:

- 1). Spații de protecție și aliniament în incinte
- 2). Platforme circulații auto și pietonale în incinte, parking-uri
- 3). Construcții și instalații tehnico edilitare necesare incintei studiate

B. Utilizări permise cu condiții:

Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei, cu condiția ca studiul de impact să demonstreze că nu prezintă pericole sau inconveniente care să le facă incompatibile cu zona rezidențială sau vecinătățile ei și cu condiția să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului și alte pericole.

C. Construcții cu funcțiuni aprobate prin elaborare PUZ:

Construcții cu funcțiuni amintite mai sus, care nu se integrează în parametrii urbanistici propusi prin această documentație (POT=60%, CUT=2, regim de înălțime P+3, înălțimea maximă a construcției 20m)

D. Construcții cu funcțiuni interzise în zonă:

Funcțiuni de alimentație publică – baruri, restaurante (inclusive tip fast-food, pizzeria, etc.), cofetării, vinoteci;
Construcții de cultură: expoziții, săli de reuniune / destinate evenimentelor publice și private;
Servicii de tip industrial, producție poluantă și nepoluantă (industrie de produse pentru construcții, produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare).
Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare
Funcțiuni de depozitare deșeurilor.
Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice
Sunt interzise toate funcțiunile descrise în art. nr. 11 din cadrul OMS. nr. 119 / 2014.

E. Interdicții temporare de construire:

- nu este cazul

F. Indici caracteristici

Ocuparea terenului : **POT max= 60%**,

Ocuparea terenului : **CUTmax= 2.0**

Cuprinde LOTURILE de la 1- 16

- **TE – tehnico-edilitare** (Conducta de aducțiune apă potabilă, gospodărie de apă, rețea de distribuție a apei potabile, Stație de pompare tip cheson, canal colector ape menajere, rețea de canalizare menajeră, Rețea de canalizare pluvială, stație de pompare ape pluviale, Rețea de gaze naturale de presiune redusă, Posturi de transformare, rețele de alimentare cu energie electrică, construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei)

- **Cp – Căi de comunicație carosabilă din domeniul public**

- **Cc– Căi de comunicație carosabilă ,drumuri colectoare, prospect 12,00 m / 14,00m-(Trama stradală formată din drumuri interioare cu zonele aferente: trotuare, zone verzi și plantații de aliniament, de protecție).**

- **Cci – Căi de comunicație carosabilă de incintă , circulație auto în loturile noi create, parcări, platforme) :**

Cci 1 – platforme auto și pietonale de incintă

- **P – Platformă parcaje amenajate la sol**

- **SP – Zone verzi amenajate**

- **SP1 – Zone verzi de aliniament**

4.2. Criterii compoziționale - regim de aliniere

ZONA 1 – parcele rezidențiale unifamiliale și plurifamiliale:

Retragerile minime pentru zona Z1 sunt:

- **Față de limita de proprietate de la drum** se va realiza o retragere de minim 6,00m, cu admiterea construirii pe limita în proporție de maxim 1/2 din front (garaj, acces protejat);

- **Față de limita de proprietate posterioară** se va respecta o retragere de minim 5,00m;

- Față de limitele de proprietate laterale se va respecta o retragere de minim 2,00m, dar nu mai puțin decât H/2;

- (se admite construirea în sistem cuplat, pe limita laterală de proprietate);

- **Parcelele de colț** pot avea retrageri inegale de 6m / 3m în funcție de caracterul frontului stradal;

- În cazul în care retragerile menționate anterior sunt mai mici decât h/2 din înălțimea construcțiilor, se va respecta o retragere corespunzătoare de minim h/2 din înălțimea construcțiilor.

- regimul de înălțime propus este P+2E+M / Er, cu înălțimea maximă la cornișă de 12m;

ZONA 2 - funcțiuni servicii și comerț:

Retragerile minime pentru zona Z2 sunt:

- **Față de limita de proprietate de la drum se va realiza o retragere de minim 6,00m (cu referire strictă la parcelele 1,2,3, 4,5,6,7,8,9) ;**
- Considerând faptul ca frontul opus este mobilat cu parcele rezidențiale, **se impune o retragere de minim 10,00m față de limita de proprietate de la drum pentru parcelele 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16;**
- **Față de limita de proprietate posterioară se va respecta o retragere de minim 6,00m;**
- **Față de limitele de proprietate laterale se va respecta o retragere de minim 3,00m, dar nu mai puțin decât H/2;**
- parcelelor cu limita laterală sau frontul spre strada Mihail Mărcuș (respectiv loturile propuse nr. 15 și nr. 16) li se impune realizarea unei zone de protecție de minim 10m – perdea verde de protecție a zonei rezidențiale situate pe frontul stradal opus)
- Parcelele de colț vor avea retrageri de minim 6m pe fiecare latură;
- În cazul în care retragerile menționate anterior sunt mai mici decât h/2 din înălțimea construcțiilor, se va respecta o retragere corespunzătoare de minim h/2 din înălțimea construcțiilor.

Regimul maxim de înălțime al construcțiilor propuse va fi în conformitate cu avizul A.A.C.R. obținut - nr. 3039 / 139 din 12.02.2019.

Este permisă dezmembrarea, reparcelarea, unificarea loturilor propuse în cadrul acestei documentații cu condiția respectării retragerilor față de noile limite de proprietate (limite laterale, posterioare, aliniament), a regimului P.O.T și C.U.T. raportat la noua arie și a regimului de înălțime.

În cazul alipirii mai multor parcele, amplasarea construcțiilor pe lot se va face cu respectarea procentului de spațiu verde pe lot și a numărului minim de locuri de parcare conform funcțiunii acomodate.

Conform H.C.L. nr. 223 / 25. 10.2012 privind interzicerea realizării de locuințe colective în zonele cu caracter rezidențial cu locuințe individuale, numărul maxim de apartamente admis va fi de maxim 6, pe loturi care vor avea o suprafață minimă de teren de 150mp pentru fiecare apartament care se realizează.

Pentru fiecare unitate locativă se vor asigura două locuri de parcare în interiorul lotului supus investiției.

Construcțiile destinate locuirii plurifamiliale vor respecta regimul de înălțime maxim stabilit pentru întreaga zonă rezidențială, și anume P+2+Er / M.

Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului să nu depășească limita superioară.

Procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția, astfel:

Amprenta la sol a construcțiilor se va încadra în limita de construibilitate și zona edificabilă marcate pe planșa de Regulament local de urbanism, limite de implantare care 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. Reglementări urbanistice.

RETRAGERI INSTITUIE FAȚĂ DE LIMITELE DE PROPRIETATE / VECINĂȚĂȚI:

Se va respecta **OMS 119/2014, respectiv articolul 5 și articolul 11** pentru aprobarea normelor de igiena și sanatate publică privind mediul de viață al populației, atât față de zonele rezidențiale existente, cât și față de parcelele de locuire propuse.

La vest, incinta studiată se învecinează cu autostrada A1, se impune respectarea zonei de protecție de 50m.

Distanța până la cea mai apropiată zonă rezidențială (considerată protejată) este de 139m, spre strada Constituției, propunerea făcută neavând un impact semnificativ. Nu se instituie retrageri suplimentare.

Terenul studiat se învecinează direct cu terenuri agricole intravilane.

La sud de incintă limita fizică este constituită de segmentul de legătură cu autostrada A1.

Se va respecta o retragere de 50m, aferentă zonei de protecție a circulației.

Spre est, terenul se învecinează cu o zonă rezidențială cu caracter unifamilial / regim redus de înălțime, cu inserții de locuințe semicolective (clădiri înșiruite) și funcțiuni complementare, dezvoltată pe structura străzilor ortogonale Viilor, Armoniei, Str. Petuniei, Str. Pinului e.t.c. . Limita fizică dintre terenul propus spre amenajare și zona rezidențială este reprezentată de strada Strada Constantin Ticu Dumitrescu și Strada Mihail Mărcuș.

Distanța măsurată între limitele parcelelor existente și propuse este între 12,5 și 13m.

Se vor institui retrageri ale perimetrului constructibil (servicii și comerț), astfel încât zona existentă să nu fie afectată:

a) impuneri asupra aliniamentului parcelelor cu altă destinație (servicii și comerț)

1. retrageri spre frontul străzii Dr Mihail Mărcuș:

- **parcelelor propuse nr. 15 și 16** având limita laterală sau frontul spre strada Mihail Mărcuș li se impune realizarea unei zone de protecție de minim 10m – perdea verde de protecție a zonei rezidențiale situate pe frontul stradal opus)

- **zona de protecție va fi plantată cu vegetație înaltă / arbori;**

- **distanța rezultată între limita de implantare impusă și frontul rezidențial este de 22,50m, iar distanța dintre limitele parcelelor măsoara între 12,30...13, 40m.**

2. retrageri spre interiorul lotului – de-a lungul străzilor propuse

Considerând faptul ca frontul opus este mobilat cu parcele rezidențiale (nr.17-nr. 30), se impune o retragere de minim 10,00m față de limita de proprietate de la drum pentru parcelele 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16;

Distanța rezultată între limita de implantare impusă și front va constitui zonă verde amenajată și platforme carosabile / parcaj.

b) impuneri asupra aliniamentului parcelelor rezidențiale

Spre nord, terenul se învecinează cu parcele cu destinații agricole și unități de producție industrială nepoluantă (Asolfinitex s.r.l. – *producție țesături tratate, cașerate, spume, bureți adezivi, articole ce sunt parti componente ale încălțămintei sportive specializate* – distanța actuală între loturi este de peste 11m) și parcele rezidențiale cu regim redus de înălțime (distanța actuală este de 12m).

Se vor prevedea retrageri ale parcelelor rezidențiale propuse, astfel încât să se respecte distanțele minime prevăzute în O.M.S. 119 / 2014 privind zonele protejate (în special față de societatea Asolfinitex s.r.l.).

Frontul parcelelor propuse se va retrage de la limita terenului studiat cu distanța de 4,5m până la 5,19m, în vederea amenajării de circulații pietonale și a unei zone verzi de aliniament cu lățimea de minim 3m.

Distanța rezultată între fronturile finale rezidențiale și cel al societății Asolfinitex s.r.l. este de minim 16,23m, respectându-se articolul 5 aferent OMS 119/2014, pentru aprobarea normelor de igiena și sanatare publică privind mediul de viață al populației. Funcțiunile menționate în cadrul capitolului 11. al OMS 119/2014 sunt interzise în cadrul acestei dezvoltări.

Distanța măsurată între fronturile parcelelor rezidențiale propuse și existente este de minim 16,5m.

Prezența conductei de gaze naturale îngropate pe frontul stâng al străzii Dr. Mihail Mărcuș impune un culoar de protecție cu lățimea de 4m, respectiv 2m de fiecare parte a axei.

Aspectul exterior al construcțiilor

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii de bază și nu depreciază aspectul general al zonei.
- Se va urmări ca noile construcții să se armonizeze cu clădirile învecinate.
- Autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii este interzisă.
- Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate ;
- În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.
- Fac excepție de la prevederile aliniatului de mai sus construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.
- Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.
- Materialele pentru finisajele exterioare vor fi de bună calitate, cu rezistență mare în timp și specifice cadrului arhitectural
- Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.
- Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade. Ele pot fi montate pe acoperișuri numai pe versantul interior sau în podurile nemansardabile.
- Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează. Volumul și poziția acestora nu va stănjeni traficul auto și pietonal.
- Este interzisă executarea de locuințe din materiale nedurabile.
- Sunt interzise pastelurile după stiluri arhitecturale nespecifice zonei, imitațiile de materiale.
- Culoarele dominante pentru fațadele imobilelor vor fi: alb, alb-gri natur, ocru, gama culori calde (derivate din roșu, galben, ocru, maro), culori armonizate în general.
- Acoperișul poate să fie în pantă sau de tip terasă în cazul ambelor zone.
- La stabilirea pantei de acoperiș, se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei.
- Iluminarea spațiilor de la nivelul mansardelor se va putea face prin intermediul lucarnelor sau al ferestrelor de mansardă.
- Învelitoarea poate fi ceramica, panouri din tablă sau bituminoasă. Culoarele vor fi din gama celor calde (derivate din roșu, maro) sau monocrome (gri, negru).

4.3. SISTEMATIZARE VERTICALĂ

Zona nu prezintă diferențe de nivel semnificative. Sistemizarea terenului va urmări egalizarea cotei acestuia.

Pe direcția est-vest, pe o lungime de aproximativ 540m, C.T.N. cota nivelmetrică a terenului variază între 114,78 și 111.93 NMN , cota crescând spre autostradă.

Se distinge o diferență de nivel de maxim 60cm pe direcția nord-sud, raportată la o lungime de 260 m (C.T.N. variază între cotele 111,90 și 112.52 NMN, nivelul coboară spre nord).

C.T.S. preconizat este 112,20 N.M.N.

4.5. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME

Regimul de înălțime maxim propus pentru zona de servicii și comerț este de P+3E, înălțimea maximă la cornișă 20m.

Regimul de înălțime maxim propus pentru zona rezidențială cu funcțiuni complementare este de P+2E+Er / M, înălțimea maximă la cornișă 12m.

Regimul maxim de înălțime al construcțiilor propuse va fi în conformitate cu avizul A.A.C.R. obținut - nr. 3039 / 139 din 12.02.2019.

Conform acestuia, pentru obiectivele cu înălțimea de 20m se impune respectarea înălțimii maxime de 132,95m (112,95 cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 20m înălțimea maximă a construcțiilor).

Pentru obiectivele cu înălțimea de 12m se impune respectarea înălțimii maxime de 125,12m (113,12 cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 12m înălțimea maximă a construcțiilor).

4.6. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Deservirea rutieră a incintei propusă spre reglementare se face din direcția DJ682 (strada Ogorului), pe strada Dr. Mihail Mărcuș.

Un reper important este ieșirea de pe autostrada de la km 538+036 marcată de giratia actuală.

Accesul pe amplasament se face în trei puncte:

1.2.- drum colector cu lățimea carosabilului de 7m (3,5m / sens), având secțiune totală de 14m. Acesta este conectat la strada Dr. Mihail Mărcuș și la strada Constantin Ticu Dumitrescu și deservește atât funcțiunile de servicii și comerț, cât și cele rezidențiale.

Profilul transversal este de 14m,00 m pentru străzile propuse și constă din următoarele:

-parte carosabila 2x3,50 m;

-zonă verde 1,00m în cadrul frontului cu funcțiuni mixte și 3m în cadrul frontului rezidențial;

-trotuar pietonal 2x1,50 m.

Raza prevăzută pentru interiorul curbei (giratia secundară) este de 13m, pentru a facilita accesul mașinilor de tonaj mare. Întoarcerea din zona parcelelor 1,2,3 se va realiza printr-o buclă cu raza exterioară de 13m.

3.- drum colector cu lățimea carosabilului de 7m (3,5m / sens), secțiune totală de 12m.

Acesta se desprinde din strada Dr. Mihail Mărcuș și deservește strict parcelele rezidențiale interioare. Pentru efectuarea întoarcerii s-a prevăzut o buclă tangentă parcului, cu raza exterioară de 13m.

Profilul transversal este de 12,00 m pentru străzile propuse și constă din următoarele:

-parte carosabila 2x3,50 m;

-zonă verde 2x1,00 m;

-trotuar pietonal 2x1,50 m.

Se propune construirea a două podețe peste canalul HCN 2605/1 pentru conectarea celor două maluri, acest fapt va cădea în sarcina beneficiarului și se va face cu respectarea tuturor normelor tehnice în vigoare.

Structura rutieră pentru străzile propuse se vor executa dintr-o fundație de balast și piatră spartă cu o îmbrăcăminte din beton asfaltic sau beton de ciment, având panta transversală tip acoperiș cu pante cuprinse între 2,0% și 2,5%.

Apele meteorice vor fi colectate de rigole carosabile și guri de scurgere proiectate ce se vor racordate la rețeaua de scurgere a apelor pluviale proiectată în zonă.

Intersecțiile străzilor interioare se vor prevedea cu raze de racordare cuprinse între R 12,00... 13,00 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.

Propunerea de față preia în totalitate prevederile PUG-ului Arad, precum și propunerile corelate ale PUZ-urilor deja aprobate.

Se vor asigura **locuri de parcare** pe parcelă atât pentru angajați și clienți, concentrate în zona imediată accesului auto cât și pentru aprovizionare, pe platforme rutiere diferite locuri de parcare pentru autocamioane în zona posterioară, în funcție de destinația construcției.

În incinta obiectivelor propuse au fost calculate locurile de parcare necesare conform H.G. nr. 525/1996 pentru **construcțiile pentru comerț, servicii** și vor fi prevăzute după cum urmează:

- Un loc de parcare la 200,00mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400,00mp
- Un loc de parcare la 100,00 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400,00-600,00mp
- Un loc de parcare la 50,00mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600,00 –2.000,00 mp
- Un loc de parcare la 40,00mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000mp

Pentru construcții ce înglobează spații cu destinații diferite, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Pentru **construcțiile cu funcțiunea de depozit / logistică** se va respecta H.G. nr. 525/1996, pentru categoria construcții industriale și logistice, norma de locuri de parcare impune 1 loc de parcare autoturisme la 100 mp suprafață construită.

Pentru parcelele rezidențiale unifamiliale se vor prevedea minim două locuri de parcare pe fiecare lot.

Pentru parcelele rezidențiale plurifamiliale (până la șase apartamente) se impun minim 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă în interiorul lotului supus investiției.

Mobilarea finală a loturilor propuse se va realiza conform prevederilor prezentului PUZ și RLU, în funcție de destinația construcțiilor admise pentru autorizare directă, și se va concretiza la faza de autorizație de construire.

Localizarea terenului în proximitatea racordului cu autostrada A1 facilitează o accesare rapidă de către publicul local și regional.

Propunerea tramei stradale permite conectarea facilă a terenului la autostrada A1 și DJ682 (strada Ogorului) spre sud .

De asemenea se dorește continuarea străzii Constantin Ticu Dumitrescu pe terenul studiat , pentru o bună conectare la rețeaua stradală existentă din zona rezidențială .

Drumurile se vor executa prin grija și cheltuiela beneficiarului, fiind cedate domeniului public.

4.7. SPAȚII VERZI

Pentru îmbunătățirea calității ansamblului se propune rezervarea a două zone distincte de **spațiu verde**:

1. Parcela 73 (Z3)

- alocată zonei de locuire Z1, reprezintă o zonă de separare între cele două funcțiuni majore, în ideea protejării loturilor rezidențiale;
- este configurată ca un parc / promenadă cu lățimea de 20 m, având aria totală de 3218mp;
- trotuarul prevăzut de-a lungul parcului este ușor accesibil dinspre loturile rezidențiale, fără a se intersecta cu circulații auto.
- parcul / promenada se va amenaja cu dotări pentru agrement, activități sportive, mobilier urban (neconstructive / cu caracter temporar)

2. Parcela 74 (Z3)

- este alocată zonei cu destinație de servicii și comerț, având aria totală de 4409,04mp;
- parcela 74 ocupă un spațiu dificil de accesat, situat între canalul HCN2605/1 și autostrada A1, în amprenta zonei de protecție;
- în vederea asigurării accesului se propune construirea unui podeț care va lega trama de circulație propusă de această zonă;

3. **Zona verde amenajată pe fiecare lot în parte** va ocupa un procent între 2% și 20%, în funcție de destinația finală a parcelelor;

BILANȚ SPAȚIU VERDE ÎN INCINTA REGLEMENTATĂ	PROPUNERE	
Spațiu verde aferent zonei rezidențiale - parcela 73	3 218,80mp	1,89%
Zonă verde amenajată - funcțiuni de servicii/comerț	4 409,04mp	1,37%
TOTAL GENERAL SPAȚIU VERDE AMENAJAT IN PARCELE INDIVIDUALE:	7 634,04mp	4,49%
Spațiu verde zonei rezidențiale - procent estimat / parcela	10 953,03mp	6,45%
Spațiu verde zonei cu f. mixte - procent estimat / parcela	19 023,17mp	11,20%
TOTAL GENERAL SPAȚIU VERDE IN ZONA REGLEMENTATĂ:	37 610,24mp	22,14%

Distribuția spațiului verde va respecta ANEXA Nr. 6 la regulament:

Loturi pentru comerț, servicii - un minim obligatoriu fiind 2%, maxim 20%;

6.1. – Construcții administrative și financiar-bancare

6.1.1. – Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1–1.1.10 (sedii administrative centrale, sedii de prefecturi, sedii de servicii descentralizate în teritoriul ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale, sedii de primării) vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ, **minimum 15% din suprafața terenului.**

6.1.2. – Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11–1.1.13 și 1.2 (sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc. sedii de birouri, construcții financiar-bancare) vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție, **minimum 10% din suprafața totală a terenului.**

6.1.3. – Conformarea și dimensionarea spațiilor verzi, a plantațiilor și a mobilierului urban vor fi aprobate prin planuri urbanistice.

6.2. – Construcții comerciale

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare – **2–5% din suprafața totală a terenului.**

6.3. – Constructii de cult

Pentru constructiile de cult vor fi prevazute spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de protectie, dimensionate în functie de amplasarea în localitate si de conditiile impuse prin regulamentul local de urbanism.

6.4. – Constructii culturale

Pentru toate categoriile de constructii culturale vor fi prevazute spatii verzi si plantate, spatii de joc si de odihna, în functie de capacitatea constructiei **10–20% din suprafata totala a terenului.**

6.5. – Constructii de sanatate

6.5.1. – Pentru constructiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulamentul la pct. 1.7.1–1.7.8

(Spital clinic universitar, spital general - judetean, orasenesc, comunal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic, Spital de specialitate : maternitate, pediatrie, contagiosi, oncologie, urgenta, reumatologie, clinici particulare, asistenta de specialitate : boli cronice, handicapati, recuperare functionale, centre psihiatrice , dispensar policlinic [(gr. 1, 2, 3) 600, 1.200, 2.400 consultatii/zi], dispensar urban (cu 2–4 circumscriptii independente sau cuplate cu stationar, casa de nasteri, dispensar rural (cu 2–4 circumscriptii independente sau cuplate cu stationar, farmacie, alte unitati (centre de recoltare sânge, medicina preventiva, statii de salvare, farmacii)

vor fi prevazute spatii verzi si plantate în interiorul incintei, dupa cum urmeaza:

- **aliniamente simple sau duble, cu rol de protectie;**
- **parc organizat cu o suprafata de 10–15 m2/bolnav.**

6.5.2. – Pentru constructiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulamentul la pct. 1.7.9–1.7.10 (crese si crese speciale pentru copii cu 1, 2 . . . , n grupe, leagan de copii) vor fi prevazute spatii verzi si plantate de 10–15 m2/copil.

6.6. – Constructii si amenajari sportive

Pentru constructii si amenajari sportive vor fi prevazute spatii verzi si plantate, **minimum 30% din suprafata totala a terenului.**

6.7. – Constructii de turism si agrement

Pentru constructii de turism si agrement vor fi prevazute spatii verzi si plantate, în functie de destinatie si de gradul de confort, dar **nu mai putin de 25% din suprafata totala a terenului.**

În cazul în care pe aceeași parcelă se află mai multe tipuri de funcțiuni, se va asigura necesarul de spațiu verde conform funcțiunii care impune o suprafață mai mare.

4.8. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

4.8.1. Alimentarea cu apă:

Apă potabilă necesară pentru obiectivul studiat va fi folosită în special pentru asigurarea nevoilor de apă pentru consum menajer.

Nu se estimează ca zona studiată să necesite apă pentru nevoi tehnologice.

Necesarul de apă pentru întreținerea stațiilor verzi respectiv pentru spălarea platformelor atât din incintele zonei de servicii – comerț cât și din zona rezidențială după caz , va fi asigurată individuala pentru fiecare parcelă în parte prin foraje de mica adâncime contorizate, care vor fi echipate cu pompe aspirante cu hidrofor .

Ca și sursă de apă potabilă pentru obiectivul studiat se propune racordul zonei studiate la artera de distribuție existentă actualmente pe strada Ogorului PE-ID, Dn 450mm care alimentează cu apă Zona Industrială Zădăreni și asigură închiderea inelului de distribuție în municipiu prin strada Constituție. Artera existentă este pozată pe partea dreaptă a vechiului drum județean DJ 682 (Arad – Zădăreni).

Rețeaua de distribuție a apei potabile către consumatorii din incinta zonei studiate se va realiza din polietilenă de înaltă densitate, va fi montată subteran , de preferat în zona verde aferentă străzilor comune care asigură accesul pe fiecare incintă în parte, conform planului de situație anexat și va avea diametrul minim Dn 100 mm. Străzile comune care asigură accesul pe fiecare parcelă în parte din zona studiată vor fi preluate în domeniul public asigurând caracter public rețelei de distribuție propusă.

Rețelele de distribuție propuse vor fi dimensionate corespunzător din punct de vedere hidraulic și al încărcărilor statice la care vor fi supuse. Se vor realiza cămine de vane de sectorizare din beton armat, echipate corespunzător (vane de sectorizare, vane de golire, robineti de aerisire) care se vor monta de regulă la intersecții de străzi. Lungimea maximă a tronsoanelor între două cămine de vane va fi de maxim 500m lungime.

Racordul obiectivelor care vor compune zona studiată, la rețeaua de distribuție propusă, se va face prin cămine individuale de apometru dimensionate corespunzător în funcție de consumul de apă estimat pentru fiecare parcelă / obiectiv în parte .

Căminele de apometru vor fi dispuse de preferință în zona frontului stradal la limita fiecărei parcele în parte .

Întreținerea spațiilor verzi și a platformelor carosabile individuale din incintele fiecărei parcele în parte atât pentru zona rezidențială cât și pentru zona cu servicii-comerț, se va face prin foraje individuale de mică adâncime echipate corespunzător cu pompe auto aspirante prevăzute cu hidrofoare care vor capta debite de apă sub 2,0 l/s. Volumul de apă captat prin forajele individuale propuse va fi înregistrat prin contoare de apă care se vor amplasa în cabina puțului forat.

Stingere incendiu

Stingerea incendiului din zona studiată se va realiza de la rețeaua de distribuție apă propusă, care va fi echipată a cu hidranți de incendiu stradali Dn 100mm care se vor amplasa la o distanță de maxim 100m unul față de celălalt. Aceștia vor asigura un debit de incendiu de $Q_{ie} = 5,00$ l/s la un timp teoretic de funcționare a hidranților de 3 ore conform P118/2013.

Astfel pe rețeaua de distribuție apă propusă din zona studiată se vor monta hidranți de incendiu stradali supraterani DN100mm dispuși de preferință pe zona verde la o distanță de maxim 100m unul față de celălalt conform P118-2013.

Amplasarea hidranților de incendiu stradali se va face conform prevederilor impuse prin P118-2013 respectiv conform scenariilor de incendiu după caz.

În mod particular pentru zona de servicii – comerț, pe lângă hidranții stradali propuși pe rețeaua de distribuție apă, fiecare parcelă în parte va fi echipată cu câte o gospodărie de incendiu individuală dimensionată corespunzător care va asigura stingerea incendiului cu respectarea scenariului de incendiu aferent respectiv a legislație de incendiu in vigoare funcție de activitatea care urmează a fi autorizată.

Volumul de apă pentru refacerea rezervei intangibile de incendiu pentru fiecare gospodărie de incendiu în parte va fi asigurată de la rețeaua stradală de distribuție apă propusă , prin bransamentul aferent fiecărei parcele.

NOTĂ DE CALCUL

1. Alimentare cu apă

1.1. Necesarul de apă pentru consumul menajer

Calculul necesarului de apă s-a efectuat conform SR 1343/1-2006, STAS 1478-90 folosind debite specifice de calcul.

1.1.1. Necesarul total de apă estimat pentru consumul menajer

- personal producție (1 schimburi / zi) => $N_1 = 120$ pers. => $q_{sp}^1 = 60$ l/pers, schimb; $k_{zi1} = 1,30$

- personal administrativ (1 schimburi / zi) => $N_2 = 60$ pers. => $q_{sp}^2 = 20$ l/pers, schimb ; $k_{zi2} = 1,30$

- locuitori zonă rezidențială => $N_3 = 210$ locuitori. => $q_{sp}^3 = 120$ l/pers, schimb ; $k_{zi3} = 1,30$

$$Q_{zi\ med} = \frac{1}{1000} \left[\sum_{i=1}^m (N(i) \times q_{sp}(i)) \right] \quad (mc/zi)$$

$$Q_{zi\ max} = \frac{1}{1000} \left[\sum_{i=1}^m (N(i) \times q_{sp}(i) \times K_{zi}) \right] \quad (mc/zi)$$

$$Q_{o\ max} = \frac{1}{24} \times K_o \times Q_{zi\ max} ; K_o = 3,00 \quad (mc/h)$$

În urma calculelor efectuate au rezultata următoarele debite de apă necesare pentru consum menajer:

$$Q_{zi\ med} = 33,60\ mc/zi = 0,39\ l/s$$

$$Q_{zi\ max} = 43,70\ mc/zi = 0,51\ l/s$$

$$Q_{o\ max} = 5,47\ mc/h = 1,53\ l/s$$

1.2. Necesarul de apă pentru întreținerea spațiilor verzi

Calculul necesarului de apă s-a efectuat conform SR 1343/1-2006 folosind debite specifice de calcul.

1.2.1. Necesarul total de apă pentru stropit spatii verzi din incintele individuale si din zonele commune estimat (spațiile verzi din incite și zone comune se vor întreține din sursa de apa proprie – din foraje individuale de mică adâncime având un debit captat <2,00 l/s)

- spații verzi din incinte $S_{sv1} = 53.041,02$ mp ; $q_{sp}^{sv1} = 1,5$ l / mp,zi; $k_{zi1} = 1,20$

$$Q_{zi\ med} = 79,56\ mc/zi = 0,93\ l/s$$

$$Q_{zi\ max} = 95,47\ mc/zi = 1,11\ l/s$$

1.3. Necesarul de apă pentru întreținerea platformelor rutiere-pietonale

Calculul necesarului de apă s-a efectuat conform SR 1343/1-2006 folosind debite specifice de calcul.

1.3.1. Necesarul de apă estimat pentru întreținerea platformelor rutiere-pietonale din incinte și din zonele comune (platformele rutiere-pietonale din incinte și zone comune se vor întreține din sursa de apă proprie – din foraje de mică adâncime având un debit captat <2,00 l/s)

- platforme rutiere-pietonale din incinte $S_{prp1} = 58.780,13 \text{ mp}$; $q_{sprrp1} = 1,00 \text{ l / mp,zi}$;
 $k_{zi1} = 1,20$

$Q_{zi \text{ med}} = 58,78 \text{ mc/zi} = 0,69 \text{ l/s}$

$Q_{zi \text{ max}} = 70,53 \text{ mc/zi} = 0,82 \text{ l/s}$

1.4. Debit de incendiu asigurat prin rețeaua de distribuție propusă:

$Q_{RI} = 5,00 \text{ l/s}$, la un timp teoretic de funcționare a hidranților de $T_i = 180 \text{ minute}$.

Necesar de apă pentru consum menajer preluat din rețea pentru zona studiată:

$Q_{zi \text{ med}} = 33,60 \text{ mc/zi} = 0,39 \text{ l/s}$

$Q_{zi \text{ max}} = 43,70 \text{ mc/zi} = 0,51 \text{ l/s}$

$Q_{o \text{ max}} = 5,47 \text{ mc/h} = 1,53 \text{ l/s}$

Cerința de apă pentru consum menajer preluat din rețea pentru zona studiată:

$Q_{zi \text{ med}} = 1,002 \times 1,15 \times 1,07 \times 33,60 = 41,43 \text{ mc/zi} = 0,48 \text{ l/s}$

$Q_{zi \text{ max}} = 1,002 \times 1,15 \times 1,07 \times 43,70 = 53,88 \text{ mc/zi} = 0,63 \text{ l/s}$

$Q_{o \text{ max}} = 6,74 \text{ mc/h} = 1,88 \text{ l/s}$

Cerința totală de apă, asigurată individual din foraje pentru zona studiată:

$Q_{zi \text{ med}} = 79,56 + 58,78 = 138,34 \text{ mc/zi} = 1,62 \text{ l/s}$

$Q_{zi \text{ max}} = 95,74 + 70,53 = 166,27 \text{ mc/zi} = 1,93 \text{ l/s}$

Debit simultan la sursă preluat din rețea – în punctul de racord:

$Q_{sursa} = 5,00 + 1,88 = 6,88 \text{ l/s}$

4.8.2. Canalizarea menajeră/pluvială:

Apele uzate menajere

Pentru zona studiată se propune o rețea de canalizare menajeră stradală cu nivel liber care va prelua apele uzate de pe fiecare parcelă în parte și le va evacua în canalizarea menajeră existentă de pe strada Islaz și C-tin Ticu Dumitrescu , PVC Dn 400mm .

Rețeaua de canalizare menajeră din incinta zonei studiate se va amplasa conform planului de situație propus, pe străzile care vor fi cedate ulterior domeniului public. Canalul menajer propus se va realiza din conducte din PVC Dn 250-400mm montate subteran la pante scurgere care să asigura viteza minimă de autocurățire de 0,7 m/s și se va echipa cu cămine de vizitare și racord.

În zona carosabilă căminele de vizitare se vor realiza din beton prefabricat carosabile conform STAS 2448-73 prevăzute cu capace carosabile STAS 2308 -81 și amplasate la o distanță de maxim 60 m unul față de celălalt.

Racordul incintelor individuale care compun zona studiată la rețeaua de colectare ape uzate menajere stradală se va realiza pentru fiecare incintă în parte prin racord menajer, iar apele evacuate se vor încadra în limita de încărcare cu poluanți conform NTPA 002/2005. În cazul în care vor exista operatori economici în zona studiată care în urma unor procese

tehnologice produc ape uzate care depășesc gradul de încărcare cu poluanți conform NTPA 002/20015, se vor realiza stații de preepurare individuale adecvate unde va fi cazul.

Calculul debitului de apă menajeră s-a făcut conform SR 1846/1-2006 folosind debite specifice de calcul pentru consum acesta încadrându-se din punct de vedere al încărcărilor cu poluanți conform NTPA 002/2005

$$Q_{uzi\ med} = K_c \times \frac{1}{1000} \left[\sum_{i=1}^m (N(i) \times q_{sp}(i)) \right] \quad (\text{mc/zi})$$

$$Q_{uzi\ med} = K_c \times \frac{1}{1000} \left[\sum_{i=1}^m (N(i) \times q_{sp}(i) \times K_{zi}) \right] \quad (\text{mc/zi})$$

$$Q_{uo\ max} = \frac{1}{24} \times K_o \times Q_{uzi\ max} \quad ; K_o = 3,00 \quad (\text{mc/h})$$

În urma calculelor efectuate au rezultata următoarele debite de apă uzată menajeră

$$Q_{uzi\ med} = 1,07 \times 33,60 = 35,96 \text{ mc/zi} = 0,42 \text{ l/s}$$

$$Q_{uzi\ max} = 1,07 \times 43,70 = 46,76 \text{ mc/zi} = 0,55 \text{ l/s}$$

$$Q_{uo\ max} = 5,85 \text{ mc/h} = 1,63 \text{ l/s}$$

Apele pluviale

Apele pluviale sunt cele rezultate din precipitații colectate de pe platformele carosabile cât și de pe clădirile din incintele individuale atât din zona rezidențială cât și din zona cu servicii-comerț.

În funcție de gradul de încărcare cu poluanți de volum rezultat, apele pluviale pot fi evacuate din incinte individuale în următoarele variante:

- restituție în sol direct prin dirijarea acestor către zonele verzi în cazul apelor pluviale considerate convențional curate în special pentru zona rezidențială;
- evacuarea lor în sistemul centralizat de colectare și evacuare ape pluviale propus pentru zona studiată;
- restituție în sol prin colectarea, tratarea și stocarea temporară a lor urmând ca în final să fie restituite în sol prin puțuri absorbante.

DEBIT DE APE METEORICE STABILITE CONFORM SR 1846-2/2007

- frecvența prevăzută pentru ploi 1/2;
- frecvența prevăzută pentru inundare 1/30

$$Q_{pl} = i \times m \times \left(\sum_{i=1}^n \emptyset_i \times S_i \right) \quad [\text{l/s}]$$

unde:

i - intensitatea ploii de calcul, i = 80 l/s,ha, la o durată a ploii de calcul de tc = 30 min.

Si- suprafața receptoare: S1=5,81 ha construcții Ø1 = 0,90
 S2=5,31 ha spații verzi Ø2 = 0,05
 S3=5,88 ha zone carosabile Ø3 = 0,85

m - coeficient adimensional pentru tc < 40min., m = 0,8

Debitul apelor pluviale: Q_{pl} = 671,52 l/s

DEBIT DE APE METEORICE ESTIMATE

Presupunem suma precipitațiilor anuale pentru zona Arad = **685 l/mp an.**

Suprafețele de pe care se colectează apele de precipitații sunt:

- Construcții S1= 58.043 mp;
- Platforme carosabile, pietonale S2= 58.780 mp;

$$S_{\text{tot calc}} = 58.043 + 58.780 = 116.823 \text{ mp}$$

$$Q_{\text{pl calc}} = 116.823 \times 685 = 80.023.755 \text{ l/an} = 80.023,76 \text{ mc/an} = 80,10 \text{ mii mc/an.}$$

Sistem centralizat de colectare și evacuare ape pluviale:

Apele de pe platformele carosabile din incinte cât și cele de pe străzi (zonele comune) vor fi colectate prin guri de scurgere cu sifon și depozit prevăzute cu grătare din fontă carosabile care vor reține materiile grosiere în suspensie (nisip, pietriș) și care se vor racorda la colectoare pluviale propuse de incintă sau stradale după caz.

Apele de pe platformele carosabile din fiecare incintă în parte din zona cu servicii-comerț vor fi trecute obligatoriu printr-o instalație de tratare – separator de nămol și hidrocarburi prevăzute cu filtru coalescent – după care vor fi ecavacuate în canalul pluvial stradal propus sau direct în emisar, pentru parcele cu acces direct, în canalul de desecare Hcn 2605/1 conform planului de situație anexat.

Apele pluviale de pe clădirile din incinte atât din zona rezidențială cât și din zona cu servicii- comerț, sunt considerate convențional curate acestea putând fi evacuate în zone verzi sau direct în canalul pluvial stradal propus.

Colectoarele pluviale propuse atât cele din incinte cât și cele stradale după caz se vor monta subteran.

Montarea conductelor de canalizare pluvială din incinte se va face la o distanță de cel puțin 3,00m față de fundațiile clădirilor propuse.

Căminele de racord pentru gurile de scurgere și pentru burlanele de la clădiri după caz se vor monta favorabil executării racordurilor la distanțe de cel mult 60m unul față de celălalt atât în incinte cât și pe străzile din zona studiată. Căminele stradale propuse se vor executa din beton prefabricat STAS 2448-73 prevăzute cu capace carosabile STAS 2308 -81, iar cele din incinte se pot executa din beton sau din polietilenă după caz.

Apele pluviale colectate prin sistemul centralizat propus vor fi evacuate din zona studiată în canalul de desecare / irigații din împrejurimi HCN 2605/1 prin trei guri de scurgere propuse.

În zonele de evacuare, se vor realiza protecții ale malurilor prin pereu din beton turnat monolit sau din piatra rostuită după caz funcție de specificațiile deținătorilor canalului.

Canditatea apelor evacuate în canalul de irigații/desecare propus va respecta debitul maxim admis de evacuare avizat de deținătorul canalelor urmând a se realiza bazine de stocare a vârfului ploii ce calcul în cazul în care se vor depășii debitele admise de evacuare.

Calitatea apelor evacuate in canalul HCN 2605/1 care străbate zona studiată în partea de vest conform planului de situație anexat va fi conform NTPA 001/2005.

Restituția apelor pluviale în sol prin puțuri absorbante:

Pentru fiecare incintă individuală- parcelă care compune zona studiată se propune un sistem de colectare și după caz tratare individuală a apelor provenite din precipitații respectiv restituția acestor în sol prin zonele verzi propuse sau prin puțuri absorbante după caz.

Infiltrare în sol a apelor provenite din precipitații prin puțuri absorbante se va compune din: sistem de tratare a apelor colectate de pe zonele carosabile respectiv de pe clădirile de producție după caz astfel încât apele tratate sa corespundă calitativ pentru a putea fi infiltrate în sol ;

bazin de retenție ape pluviale pentru compensarea vârfului ploii de calcul amplasat în aval de sistemul de tratare;

stație de pompare ape pluviale după caz;

puțuri absorbante pentru restituția apei în sol sau lagună de infiltrare cu stocare temporară a pluvialului.

Restituția apei pluviale în sol prin puțuri absorbante sau lagună de infiltrare se va face în urma unor studii hidrogeologice de specialitate astfel încât zonele învecinate să nu fie afectate.

4.8.3. Alimentarea cu energie termică

- pentru parcelele rezidențiale confortul termic se va asigura prin branșarea individuală la rețeaua de gaze naturale;
- pentru alte destinații - se va asigura prin branșarea individuală la rețeaua de gaze naturale; Asigurarea confortului termic se va realiza prin sisteme centralizate detaliate în cadrul proiectelor de specialitate întocmite în cadrul etapei D.T.A.C.

4.8.4. Alimentarea cu energie electrică

Pentru alimentarea cu energie electrică a noilor obiective propuse a se construi în zona studiată este necesară amplasarea a 4 posturi de transformare 20/0,4 kV în anvelopă și alimentarea acestora din linia aeriană de medie tensiune existentă în zonă cu un cablu subteran LES20kV. Distribuția energiei electrice la consumatori se va realiza pe joasă tensiune cu cabluri subterane LES 0,4kV. În acest fel se da posibilitatea consumatorilor de a încheia contracte de furnizare individuale.

La stabilirea necesarului de putere prezumat pentru clădirile de locuit s-a considerat varianta de dotare C4 (asimilat mediu urban, vilă cu maxim 5 camere, iluminat și utilizari casnice comune, gătit și preparare apă caldă electric), adică $P_i=28\text{kW}$, $P_a=4.9\text{kW}$. La un număr de 56 locuințe coeficientul de simultaneitate la nivelul postului trafo este 0.47.

Astfel, bilanțul puterilor maxime prezumate a fi absorbite în zona Z1 casnic este următorul :

Post trafo PT2 : 56 locuințe x 4.9kW x 0.47 = 130 kVA

La stabilirea necesarului de putere prezumat pentru obiectivele servicii și comerț s-a luat în considerare un consum mediu unitar de 0,11 kVA/mp util de construcție pentru, un coeficient de utilizare 0,8 și un coeficient de simultaneitate la nivel de post trafo 0,85 (conform 1RE-ITI-07).

Astfel, bilanțul puterilor maxime prezumate a fi absorbite în zona Z2 este următorul :

-Post trafo PT1 : 27350mp x 0,11kVA/mp x 0,8 x 0,85 = 2050 kVA

-Post trafo PT3 : 21143mp x 0,11kVA/mp x 0,8 x 0,85 = 1580 kVA

-Post trafo PT4 : 34460mp x 0,11kVA/mp x 0,8 x 0,85 = 2580 kVA

TOTAL PUTERE PREZUMATA PT1-PT4 : 6340 kVA x 0,9 (factor de simultaneitate la nivelul liniei de 20kV) = 5780 kVA.

Din posturile PT2 și PT3 se mai alimentează utilitățile comune ale platformei, respectiv iluminatul public rezidențial și cel industrial.

Dacă va fi cazul stația de pompare la incendiu SPI a platformei se va alimenta tot dintr-unul din posturile propuse. După caz, aceasta va putea fi echipată și cu sursa de alimentare de rezervă (grup electrogen).

Alimentarea interioară cu energie electrică a consumatorilor se va face de la tabloul general de joasă tensiune amplasat în zona tehnică a clădirii, direct sau prin intermediul tablourilor secundare. Coloanele de alimentare ale tablourilor electrice se vor executa cu cabluri ignifuge cu conductoare din cupru masiv, montate pe jgheaburi metalice pentru cabluri, acestea urmând a fi instalate: pe orizontală – sub plafoanele nivelelor (deasupra tavanelor false), iar pe verticală – în ghene speciale pentru instalații electrice.

Consumatorii de energie electrică sunt constituiți în principal din: iluminatul normal și de siguranță al spațiilor interioare, iluminatul exterior al platformelor de parcare, circuite de prize monofazate și trifazate pentru utilizare generală, instalații pentru alimentarea utilajelor din spațiile tehnice ale clădirilor (centrale de ventilație-climatizare, încălzire, pompare apă-canal etc.), alimentarea sistemelor de siguranță (antiincendiu, antiefracție, control acces, supraveghere etc.).

Toate obiectivele vor fi dotate cu instalații de protecție: instalații de împământare generală, echipotenzializare și de protecție contra loviturilor de trăsnet.

De menționat că dezvoltarea edilitară a zonei studiate se va realiza conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate, în corelare cu avizele eliberate de deținătorii rețelelor edilitare.

Alimentarea interioară cu energie electrică a consumatorilor se va face de la tabloul general de joasă tensiune amplasat în zona tehnică a clădirii, direct sau prin intermediul tablourilor secundare. Coloanele de alimentare ale tablourilor electrice se vor executa cu cabluri ignifuge cu conductoare din cupru masiv, montate pe jgheaburi metalice pentru cabluri, acestea urmând a fi instalate: pe orizontală – sub plafoanele nivelelor (deasupra tavanelor false), iar pe verticală – în ghene speciale pentru instalații electrice.

Consumatorii de energie electrică sunt constituiți în principal din: iluminatul normal și de siguranță al spațiilor interioare, iluminatul exterior al platformelor de parcare, circuite de prize monofazate și trifazate pentru utilizare generală, instalații pentru alimentarea utilajelor din spațiile tehnice ale clădirilor (centrale de ventilație-climatizare, încălzire, pompare apă-canal etc.), alimentarea sistemelor de siguranță (antiincendiu, antiefracție, control acces, supraveghere etc.).

Toate obiectivele vor fi dotate cu instalații de protecție: instalații de împământare generală, echipotenzializare și de protecție contra loviturilor de trăsnet.

4.9. 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 aceste platforme. Deșeurile vor fi colectate selectiv, în vederea reciclării acestora.

4.10. TRANSPORT ÎN COMUN, PARCAJE

Zona învecinată este deservită de rețeaua de transportul în comun, se propune conectarea terenului reglementat prin extinderea traseelor în teritoriu.

În incinta cu propuneri vor fi amenajate la sol parcaje pentru fiecare parcelă în parte, care să deservească funcțiunile propuse. (subiect tratat în paragraful 4.6. Modernizarea circulației).

4.11. PROTECȚIA MEDIULUI

Conform concluziilor analizei 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:

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

Poluarea solului și apei nu este posibilă deoarece:

- în zonă nu se desfășoară activități ce să creeze noxe ce sunt periculoase pentru sol;
- toate sursele de apă - menajeră, PSI - sunt colectate în sisteme inelare și deversate în sistemul centralizat de utilități;
- nu se creează emisii de gaze sau alte substanțe toxice ce pot periclita - în combinație cu precipitațiile - calitatea apei sau solului;
- în vecinătatea terenului studiat toți consumatorii de apă sunt racordați la sistemul de distribuție a apei potabile din municipiul Arad.

Propunerea făcută nu va genera trafic intens, cauzând poluarea aerului prin emisii de gaze. Se va monitoriza circulația, urmărindu-se încadrarea în limitele legal admise.

b) Prevenirea producerii riscurilor naturale

Zona – prin poziția ei – nu are surse de risc naturale: terenul are stabilitatea asigurată (nu există riscul unor alunecări de teren), nu este cuprinsă în zona inundabilă a vreunui curs de apă, nu prezintă pericole de explozie accidentală (pe teren nu se depozitează carburanți sau substanțe periculoase).

c) Epurarea / preepurarea apelor uzate

Pentru zona studiată se propune o **rețea de canalizare menajeră** stradală cu nivel liber care va prelua apele uzate de pe fiecare parcelă în parte și le va evacua în canalizarea menajeră existentă de pe strada Islaz și C-tin Ticu Dumitrescu , PVC Dn 400mm

Apele pluviale sunt cele rezultate din precipitații colectate de pe platformele carosabile cât și de pe clădirile din incintele individuale.

În funcție de gradul de încărcare cu poluanți de volum rezultat, apele pluviale pot fi evacuate din incinte în următoarele variante:

- restituție în sol direct prin dirijarea acestor către zonele verzi în cazul apelor pluviale considerate convențional curate;
- restituție în sol prin colectarea, tratarea și stocarea temporară a lor urmând ca în final să fie restituite în sol prin puțuri absorbante;
- evacuarea lor în sistemul centralizat de colectare și evacuare ape pluviale propus pentru zona studiată.

d) Depozitarea controlată a deșeurilor

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face controlat, în containere speciale-europubele, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract și transportate la deponeu. Se va asigura accesul autovehiculelor de transport la aceste platforme.

Pentru incintă se vor asigura containere EU de 1,1 mc sau pubele de 120 l; se prevede preselectia de la producător pe principalele tipuri de deșeuri urbane - vegetale, hârtie, sticlă, plastic, etc.

Deșeurile de produse petroliere din separatorul de produse petroliere se vor prelua de către o societate autorizată în vederea valorificării sau eliminării acestora.

e) Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc

Nu există terenuri degradate în zona studiată.

f) Organizarea sistemelor de spații verzi

În funcție de destinația exactă a loturilor, aria totală a zonelor verzi amenajate este prevăzută de minim **37 610,24mp** (respectiv un procent de 22,14%) din suprafața incintei reglementate.

g) Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate

Amplasamentul prezentului plan nu este situat în zonă cu potențial arheologic.

h) Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană

Zonele verzi afectate de lucrările la carosabil se vor reface prin completare sau evacuare de teren vegetal în grosime variabilă și însămânțare cu gazon.

i) Valorificarea potențialului turistic și balnear – după caz

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

4.12. ÎNCADRAREA ÎN PREVEDERILE P.U.G.

Lărgirea intravilanului din zonă a fost realizată prin documentația P.U.Z. Calea Zădăreni aprobată prin H.C.L.M.A nr. 59/2005, incinta studiată fiind inclusă în UTR nr. 48 și nr. 49, zona reglementată Z3 - Z4, subzona S3C, S4A. Funcțiunea existentă și propusă este mixtă, cuprinzând zone rezidențiale, industrie, comerț, prestări servicii, depozitare și funcțiuni anexe.

4.13. CONDIȚII ȘI RESTRICȚII IMPUSE DE AVIZATORI:

Nr. Crt	AVIZ SOLICITAT	NR/DATA		
1.	AVIZ OPORTUNITATE	10	25.02.2019	
2.	Ag.PROTECȚIA MEDIULUI	5350	26.03.2019	propunerea nu necesită evaluare de mediu, se supune adoptării fără aviz de mediu
3.	SĂNĂTATEA POPULAȚIEI	1404	08.03.2019	proiectul este în concordanță cu legislația națională privind condițiile de igienă și sănătate publică;
4.	PSI	758/18	19.12.2018	aviz favorabil fază PUZ
5.	PROTECȚIE CIVILĂ	846/18	19.12.2018	aviz favorabil fază PUZ
6.	ANIF	258	11.12.2018	aviz favorabil
7.	POLITIE CIRCULATIE	207431	29.10.2018	aviz de principiu favorabil – fază PUZ
8.	DIRECȚIA TEHNICĂ PMA	20252/T6	02.04.2019	aviz de principiu favorabil – fază PUZ cu respectarea cerințelor conform C.U. și a studiului de fezabilitate
9.	A. AERONAUTICA	3039/139	12.02.2019	aviz favorabil – fază PUZ impunere înălțimea maximă a construcțiilor 20m;
10.	ENEL ELECTRICA	247969626	17.12.2018	aviz favorabil cu condiții
11.	O.C.P.I.	1517/2018	17.07.2018	aviz favorabil - fără erori topologice
12.	Apele române	23	27.02.2019	aviz favorabil – cu recomandări referitoare la apa potabilă (extindere rețea de distribuție), apa pentru irigație și tehnologică, apa pentru stingerea incendiilor, apele uzate menajere, evacuarea apelor pluviale;
13.	Telekom	555	13.12.2018	aviz de principiu favorabil – fază PUZ
14.	S.T.S.	14009	03.01.2019	aviz favorabil
15.	DELGAZ	4,1/22/2019	22.01.2019	aviz de principiu favorabil – fază PUZ
16.	COMP. DE APA ARAD	24346	08.01.2019	aviz de amplasament favorabil
17.	C.N.A.I.R.	87863	20.12.2018	aviz favorabil

4.14. SOLUȚII PROPUSE PENTRU ELIMINAREA SAU DIMINUAREA DISFUNȚIONALITĂȚILOR

Se vor respecta impunerile de retragere prevăzute în cadrul avizelor de amplasament enumerate în tabelul de mai sus.

4.15. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Se propune un sistem de drumuri interioare zonei studiate care să asigure accesul public la parcelele în configurația propusă și la parcelele învecinate, terenurile aferente urmând să fie cedate domeniului public în urma avizării acestei documentații.

Nu se propun intervenții la dotările de interes public existente.

În urma trecerii circulațiilor în domeniul public se vor asigura toate utilitățile necesare pentru o corectă funcționare a construcțiilor din zonă, în condiții de siguranță atât pentru cetățeni, cât și din punctul de vedere al protecției mediului.

Nu se propun alte tipuri de obiective de utilitate publică.

4.16. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ ȘI LA NIVELUL LOCALITĂȚII

La nivel de U.T.R., prin realizarea investiției se va asigura utilizarea eficientă a terenului studiat, în conformitate cu documentația "P.U.Z. Calea Zădăreni" aprobată prin H.C.L.M.A nr. 59/2005. Din punct de vedere funcțional, se propune dezvoltarea unor destinații diverse, de la servicii și comerț la parcele rezidențiale unifamiliale și plurifamiliale.

Localizarea terenului în proximitatea străzii Ogorului (Strada Mihail Mărcuș și Strada C-tin Ticu Dumitrescu) și a Autostrăzii A1 facilitează accesarea directă a loturilor rezultate, fără sa fie necesară parcurgerea orașului.

La nivel de localitate, realizarea acestei investiții va contribui atât la consolidarea și diversificarea funcțiunilor cuprinse în cadrul Zonei Industriale Zădăreni, fapt ce va genera noi locuri de muncă. Parcelele rezidențiale propuse facilitează integrarea în țesutul construit existent.

Din considerente funcționale propunerea este oportună, contribuind la o dezvoltare echilibrată a zonei (atât ca scară a parcelării, cât și prin aportul divers de funcțiuni).

4.17. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE CĂTRE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE CĂTRE AUTORITĂȚILE PUBLICE LOCALE

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de către investitorii privați:

Investiția va fi finanțată din fonduri private, acestea vor fi alocate pentru: cheltuieli pentru elaborarea documentatiilor tehnico-economice, realizarea investiției propriu-zise, și cheltuieli de exploatare, amenajarea de accese carosabile la incintă și asigurarea utilităților prin racordarea la utilitățile edilitare aflate în zonă.

Sistemul de circulații propus se va realiza prin grija și cheltuiala inițiatorului P.U.Z. , ulterior terenurile aferente acestuia se va ceda domeniului public.

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de către autoritățile publice locale:

Nu este cazul.

Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituti:

Nu este cazul.

5. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

5.1. Înscrierea în prevederile PUG

Din cele prezentate în capitolele precedente rezultă că propunerile făcute pentru acest P.U.Z. se încadrează în direcția generală de dezvoltare a zonei și respectă prevederile în vigoare.

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

- Respectarea și rezolvarea elementelor expuse în tema de proiectare;

- Asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele solicitate prin tema de proiectare: zonă rezidențială, servicii și comerț;
- Intervențiile prioritare sunt rezolvările echipării edilitare, precum și stabilirea noilor căi de comunicație în raport cu infrastructura existentă.

Prevederile din prezentul PUZ, cât și regulamentul de urbanism local aferent vor fi preluate și integrate în PUG Arad.

Categoriile principale de intervenții propuse sunt următoarele:

- amenajare căi de acces;
- realizare alimentare cu energie electrica, alimentare cu apa, canalizare si gaze naturale.
- dotări de interes local – parcaje, tehnico-edilitare.

Aceste funcțiuni sunt amplasate distinct în zonă, 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 facilitarea accesului pentru fiecare lot în parte și asigurarea cu utilități a obiectivelor înainte de punerea lor în funcțiune.

Accesul carosabil la incintă și extinderea utilităților necesare se vor realiza prin grija și cheltuiela inițiatorului acestei documentații.

5.3.SCHIMBAREA REGIMULUI DE PROPRIETATE ȘI CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ

Terenurile care compun amplasamentul propus sunt în proprietate privată și au categoria de folosință pășune în intravilan. Se impune schimbarea categoriei de folosință din pășune în intravilan curți construcții pentru locuire, servicii și comerț.

Zona de teren propusă pentru drumurile de acces se va constitui ca unitate separată și va fi cedată domeniului public.

5.4. APRECIERI ALE ELABORATORULUI PUZ

În calitate de elaboratori ai documentației, considerăm că propunerea se înscrie în tendința și posibilitățile de dezvoltare ale zonei, respectiv municipiului, asigurând consolidarea Zonei industriale Zădăreni și a serviciilor caracteristice, conform prevederilor documentației "P.U.Z. Calea Zădăreni" aprobată prin H.C.L.M.A nr. 59/2005. Din punct de vedere funcțional, se propune dezvoltarea unor destinații diverse, de la servicii și comerț la parcele rezidențiale unifamiliale și plurifamiliale.

Investiția propusă este necesară și oportună generând spațiu pentru extinderea și diversificarea activităților comerciale și prestării de servicii de calitate.

Destinația propusă (servicii, comerț, locuire) se integrează în caracterul zonei, neavând un impact semnificativ asupra vecinătăților.

Datorită amplasamentului favorabil în vecinătatea unor căi majore de circulație, ansamblul propus va fi ușor accesibil și bine conectat la funcțiunile existente, cât și la dezvoltările în curs de autorizare propuse în proximitate.

Investiția se va realiza integral din fondurile alocate de beneficiar.

În baza analizei critice a situației existente, a prevederilor din P.U.G., a concluziilor studiilor de fundamentare și a opiniilor inițiatorului, în conținutul P.U.Z. s-au tratat următoarele categorii generale de probleme:

- regim de aliniere, regim de înălțime, P.O.T., C.U.T.;
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- măsuri de protecția mediului;

- reglementări specifice detaliate – permisiuni și restricții – incluse în regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z.

Pentru etapele următoarele, 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 pentru realizarea prioritară a utilităților pe plan local;

- impunerea - prin regulamente, caiete de sarcini, certificate de urbanism și autorizații de construcții - a unor soluții arhitectural-peisagere de calitate, care să ajute la integrarea propunerilor în Zona Industrială Zădăreni și în țesutul urban existent.

La nivel de U.T.R., prin realizarea investiției se va asigura utilizarea eficientă a terenului studiat, în contextul respectării mediului înconjurător și a mediului construit existent.

Din punct de vedere funcțional, parcela constituie o zonă de trecere / protecție între zona rezidențială și platforma industrială în dezvoltare. Majoritatea parcelelor rezultate măsoară sunt de mici dimensiuni, fiind destinate acomodării unor mici afaceri comerciale / prestări de servicii. Se preconizează ca aceste mici antreprize nu vor genera un trafic care să afecteze în mod negativ vecinătățile cu caracter rezidențial.

Localizarea terenului în proximitatea de racordului cu autostrada A1 facilitează accesarea directă a loturilor rezultate, fără să fie necesară parcurgerea orașului.

La nivel de localitate, prin realizarea acestei investiții se creează noi locuri de muncă. Din considerente funcționale propunerea este oportună, contribuind la o dezvoltare echilibrată a zonei (atât ca scară a parcelării, cât și prin aportul de funcțiuni mixte).

Întocmit,

Arh. Raluca TOMESCU M. R.U.R. D1E






Verificat,

Arh. Alideia SUCIU R.U.R. DE



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z. ZONĂ REZIDENȚIALĂ, SERVICII ȘI COMERȚ

FOAIE DE CAPĂT

- DENUMIREA LUCRĂRII:** PLAN URBANISTIC ZONAL și R.L.U.
ZONA REZIDENȚIALĂ, SERVICII ȘI COMERȚ
- AMPLASAMENT:** Jud. Arad, mun. Arad, teren intravilan, pășune,
conform C.F. CF **330004** (S=31 608,00mp),
CF **348985** (S=1 622,00mp), CF **347263** (S=28 500,00mp),
CF **347262** (S=15 000,00mp), CF **347199** (S=10 000,00mp),
CF **347222** (S=10 000,00mp), CF **348986** (S=7 930,00mp),
CF **348860** (S=4 000,00mp), CF **346786** (S=4 000,00mp),
CF **348861** (S=4 000,00mp), CF **348859** (S=9 948,00mp),
CF **348862** (S=3 488,00mp), CF **348863** (S=2 363,00mp),
CF **348821** (S=9 960,00mp), CF **330003** (S=14 641,00mp) Arad.
- BENEFICIAR:** LUCA Petru-Adrian, LUCA Ana, PRISĂCARIU Daniel,
PRISĂCARIU Florina-Adriana, S.C. METRIC STORE S.R.L
S.C. WEST STOP S.R.L.
- PROIECTANT GENERAL:** S.C. PLASIS S.R.L.
Timișoara, str. Tigrului, nr.50, jud. Timiș
tel.: 0765/256.949, e-mail: plasistm@gmail.com

S.C. PLASIS S.R.L. TIMISOARA ROMANIA
- PROIECTANT URBANISM:** S.C. STUDIO UNU S.R.L.
Timișoara, p-ta. Axente Sever, nr.14 A,
jud. Timiș, tel.: 0722/920.759,
e-mail: studiounu@gmail.com

- SUBPROIECTANT:** S.C. L'ARCHITECTURE D'AUJOURD'HUI S.R.L.

- NUMĂR PROIECT:** 133/2018
- DATA ELABORĂRII:** aprilie 2019
- FAZA PROIECTARE:** PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) – **R.L.U.** -

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z. ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul R.L.U.

Regulile generale de urbanism constituie un ansamblu de principii urbanistice cu un caracter de largă generalitate, prin care se stabilește modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor și a amenajărilor, în acord cu prevederile legale.

Acestea au fost stabilite prin planșa 03 Reglementări urbanistice – zonificare.

Regulamentul local de urbanism se sprijină pe o baza legală formată din:

- Legi și acte normative privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor;
- Norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și siguranței în exploatare a acestora;
- Reguli proprii domeniului urbanismului și a amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile de dezvoltare durabilă;
- Configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor, etc.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor Planului Urbanistic General 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. Eventualele derogări se vor propune de către Consiliul Local, după care se vor putea opera modificările respective la condițiile de amplasare, conformare și echipare a construcțiilor precum și la indicii de ocupare a terenului.

2. Baza legală 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;
- 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

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

Zonificarea funcțională propusă prin PUZ asigură compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă din zonă (comerț, servicii) și este prezentată în planșa de Reglementări urbanistice - zonificare. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale.

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru incinta studiată care face parte din intravilanul municipiului Arad, zona situată în proximitatea zonei industriale de sud, având destinația de teren agricol – pășune.

Prezentul Regulament instituie reguli referitoare la construire privind stabilirea categoriilor de folosință admise în incinta studiată (zonă rezidențială, servicii, comerț), realizarea acceselor și relațiile cu vecinătățile.

Destinațiile propuse sunt în concordanță cu cele deja prezente în zonă.

Terenul este reglementat prin PUG Arad, fiind inclus în UTR nr. 48 și nr. 49, zona reglementată Z3 - Z4, subzona S3C, S4A. Funcțiunea existentă și propusă este mixtă, cuprinzând zone rezidențiale, industrie, comerț, prestări servicii, depozitare și funcțiuni anexe (**conf. P.U.Z. Calea Zădăreni, aprobat prin H.C.L.M.A nr. 59/2005**).

Zona studiată are suprafața de 828 500mp, situația existentă / propusă fiind descrisă în următorul tabel:

BILANȚ TERITORIAL ÎN ZONĂ STUDIATĂ		S= 828 500mp		
BILANȚ TERITORIAL ÎN ZONĂ STUDIATĂ	SITUAȚIE EXISTENTĂ		SITUAȚIE PROPUȘĂ	
Pășune intravilan	226 483 mp	27,33%	69 423 mp	8,38%
Teren arabil intravilan	175 995 mp	21,24%	175 995 mp	21,24%
Zonă rezidențială - case unifamiliale, regim max. P+2	175 291 mp	21,16%	211 692 mp	25,55%
Funcțiuni mixte - servicii, comerț, industrie	79 044 mp	9,54%	174 160 mp	21,02%
Drumuri, amenajări și căi de comunicație rutiere	144 411 mp	17,43%	162 298 mp	19,59%
Zone verzi și de protecție carosabil	16 500 mp	2,00%	24 156 mp	2,92%
Canale de desecare	10 776 mp	1,30%	10 776 mp	1,30%
TOTAL GENERAL ZONĂ STUDIATĂ:	828 500 mp	100,00%	828 500 mp	100,00%

Zonificarea funcțională existentă arată faptul că cea mai mare suprafață este ocupată încă de terenul agricol, pășune sau arabil intravilan (aproape 50 %). Zona rezidențială existentă cu regim redus de înălțime se regăsește într-un procent de aproximativ 20%. Chiar dacă tendința de dezvoltare a zonei înclină spre acomodarea altor destinații, în prezent funcțiunile de servicii, comerț și producție industrială nepoluantă ocupă doar 10% din teren.

Prin propunerea făcută se intenționează atât consolidarea polului funcțional cu destinații mixte, cât și crearea unei legături cu zona rezidențială existentă.

Incinta reglementată are suprafața de **169.864,00 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la integrarea sistemului de circulație în cadrul celui existent și asigurarea accesului pentru fiecare parcelă rezultată în parte. Intervențiile din afara incintei se referă la racorduri la rețelele edilitare.

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la:

-zonificarea terenului pornind de la criteriile funcționale, amenajarea de zone rezidențiale, de servicii, comerț și logistică delimitarea a 74 parcele individuale, cu regim de înălțime adaptat funcțiunii, realizarea de alei pietonale, drumuri de incintă, platforme pentru parcare și amenajare spațiu verde.

Incinta se compune din patru unități din punct de vedere funcțional - rezidențial, comerț și servicii, zone verzi și drumuri.

Se vor extinde rețelele edilitare existente în zonă pentru a deservi viitoarele construcții propuse.

Funcțiunea dominantă a zonei în prezent / vecinătăți:

La vest, incinta studiată se învecinează cu autostrada A1, se impune respectarea zonei de protecție de 50m.

Distanța până la cea mai apropiată zonă rezidențială (considerată protejată) este de 139m, spre strada Constituției, propunerea făcută neavând un impact semnificativ.

Terenul studiat se învecinează direct cu terenuri agricole intravilane.

La sud de incintă limita fizică este constituită de segmentul de legătura cu autostrada A1.

Se va respecta o retragere de 50m, aferentă zonei de protecție a circulației.

Spre est, terenul se învecinează cu o zonă rezidențială cu caracter unifamilial / regim redus de înălțime, cu inserții de locuințe semicolective (clădiri înșiruite) și funcțiuni complementare, dezvoltată pe structura străzilor ortogonale Viilor, Armoniei, Str. Petuniei, Str. Pinului e.t.c. .

Limita fizică dintre terenul propus spre amenajare și zona rezidențială este reprezentată de strada Strada Constantin Ticu Dumitrescu și Strada Mihail Mărcuș.

Distanța măsurată între limitele parcelelor existente și propuse este între 12,5 și 13m.

Se vor institui retrageri ale perimetrului construibil (servicii și comerț), astfel încât zona existentă să nu fie afectată.

Spre nord, terenul se învecinează cu parcele cu destinații agricole și unități de producție industrială nepoluantă (Asolfinitex s.r.l. – *producție țesături tratate, cașerate, spume, bureți adezivi, articole ce sunt parti componente ale încălțămîntului sportive specializate* – distanța actuală între loturi este de peste 11m) și parcele rezidențiale cu regim redus de înălțime (distanța actuală este de 12m).
Se vor prevedea retrageri ale parcelelor rezidențiale propuse, astfel încât sa se respecte distanțele minime prevăzute în O.M.S. 119 / 2014 privind zonele protejate (în special față de societatea Asolfinitex s.r.l.).

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
- Reglementări Urbanistice
- 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 condițiile impuse prin avizele în curs de obținere.

3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

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

3.1. Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale (însorire, iluminat natural, confort psihologic).

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 canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri sau ale instalațiilor ori construcțiilor de acest gen

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 permise 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.

Utilizări interzise

Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare afectează buna desfășurare, organizare și dirijare a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor. În acest sens se interzice amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclamă publicitară.

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 este cazul.

3.6. Amplasarea față de fâșia de protecție a frontierei de stat

Nu este cazul.

3.7. Amplasarea față de aliniament

Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin regulamentul local de urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor, prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (aliniamentul stradal, axul străzii, limita trotuarului, alinierea fațadelor existente, împrejurii, etc.)

Conform planșa anexă – 03 Reglementări urbanistice, se constituie două zone funcționale construibile:

- Z1 – zonă rezidențială, regim maxim de înălțime P+2E+M / Er, cu înălțimea maximă la cornișă de 12m;

Retragerile minime pentru zona Z1 sunt:

- Față de limita de proprietate de la drum se va realiza o retragere de minim 6,00m, cu admiterea construirii pe limita în proporție de maxim 1/2 din front (garaj, acces protejat);
- Față de limita de proprietate posterioară se va respecta o retragere de minim 5,00m;
- Față de limitele de proprietate laterale se va respecta o retragere de minim 2,00m, dar nu mai puțin decât H/2; (se admite construirea în sistem cuplat, pe limita laterală de proprietate);
- Parcelele de colț pot avea retrageri inegale de 6m / 3m în funcție de caracterul frontului stradal;
- În cazul în care retragerile menționate anterior sunt mai mici decât h/2 din înălțimea construcțiilor, se va respecta o retragere corespunzătoare de minim h/2 din înălțimea construcțiilor.
- regimul de înălțime propus este P+2E+M / Er, cu înălțimea maximă la cornișă de 12m;

- Z2 – zonă comerț și servicii, regim maxim de înălțime P+3E :

Retragerile minime pentru zona Z2 sunt:

- Față de limita de proprietate de la drum se va realiza o retragere de minim 6,00m (cu referire strictă la parcelele 1,2,3,4,5,6,7,8,9);
- Considerând faptul ca frontul opus este mobilat cu parcele rezidențiale, se impune o retragere de minim 10,00m față de limita de proprietate de la drum pentru parcelele 10,11,12,13,14,15,16;
- Față de limita de proprietate posterioară se va respecta o retragere de minim 6,00m;
- Față de limitele de proprietate laterale se va respecta o retragere de minim 3,00m, dar nu mai puțin decât H/2;
- parcelelor cu limita laterală sau frontul spre strada Mihail Mărcuș (respectiv loturile propuse nr. 15 și nr.16) li se impune realizarea unei zone de protecție de minim 10m – perdea verde de protecție a zonei rezidențiale situate pe frontul stradal opus)
- Parcelele de colț vor avea retrageri de minim 6m pe fiecare latură;
- În cazul în care retragerile menționate anterior sunt mai mici decât h/2 din înălțimea construcțiilor, se va respecta o retragere corespunzătoare de minim h/2 din înălțimea construcțiilor.

Orientarea față de punctele cardinale:

Orientarea construcțiilor fata de punctele cardinale se face, în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- asigurarea însoririi (inclusiv aport termic)
- asigurarea iluminatului natural
- asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic)

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1, 1/2ore zilnic, la solstițiul de iarnă, a tuturor încăperilor de locuit.

Distanța dintre clădiri trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte pentru a nu se va asigura pentru fiecare parcelă posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, astfel încât să se evite orientarea exclusiv nord.

Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

- Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform codului Civil
- Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri
- Distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00m
- Accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri aglomerate), precum și accesul autocisternelor la intrările existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole – copertine mari, piloni înalți, parcaje auto). În cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua față nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție) prin treceri pietonale cu lățime minimă de 1,50m și înălțime de 2,00m
- Se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de zonele de protecție ale drumurilor, rețelelor tehnico-edilitare din zonă

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.

- Propunerile de mobilare a parcelelor studiate respectă distanțele legale față de drumurile existente, neafectându-se zona de siguranță a traseului existent.

Deservirea rutiera a incintei propusa spre reglementare se face din directia DJ682 (strada Ogorului), pe strada Dr. Mihail Mărcuș.

Un reper important este iesirea de pe autostrada de la km 538+036 marcata de giratia actuala.

Accesul pe amplasament se face în trei puncte distincte:

1.2.- drum colector cu lățimea carosabilului de 7m (3,5m / sens), avand sectiune totala de 14m. Acesta este conectat la strada Dr. Mihail Mărcuș și la strada Constantin Ticu Dumitrescu și deserveste atât funcțiunile de servicii și comerț, cât și cele rezidențiale.

Profilul transversal este de 14m,00 m pentru străzile propuse și constă din urmatoarele:

- parte carosabila 2x3,50 m;
- zonă verde 1,00m în cadrul frontului cu funcțiuni mixte și 3m în cadrul frontului rezidențial;
- trotuar pietonal 2x1,50 m.

Raza prevazuta pentru interiorul curbei (giratia secundara) este de 13m, pentru a facilita accesul masinilor de tonaj mare. Întoarcerea din zona parcelelor 1,2,3 se va realiza printr-o buclă cu raza exterioară de 13m.

3.- drum colector cu latimea carosabilului de 7m (3,5m / sens), sectiune totala de 12m. Acesta se desprinde din strada Dr. Mihail Mărcuș și deserveste strict parcelele rezidențiale interioare. Pentru efectuarea întoarcerii s-a prevăzut o buclă tangentă parcului, cu raza exterioară de 13m.

Profilul transversal este de 12,00 m pentru străzile propuse și constă din urmatoarele:

- parte carosabila 2x3,50 m;
- zonă verde 2x1,00 m;
- trotuar pietonal 2x1,50 m.

Se propune construirea a două podețe peste canalul HCN 2605/1 pentru conectarea celor două maluri, acest fapt va cădea în sarcina beneficiarului și se va face cu respectarea tuturor normelor tehnice in vigoare.

Structura rutieră pentru străzile propuse se vor executa dintr-o fundație de balast și piatră spartă cu o îmbrăcăminte din beton asfaltic sau beton de ciment, având panta transversală tip acoperiș cu pante cuprinse între 2,0% și 2,5%.

Apele meteorice vor fi colectate de rigole carosabile și guri de scurgere proiectate ce se vor racordate la rețeaua de scurgere a apelor pluviale proiectată în zonă.

Intersecțiile străzilor interioare se vor prevedea cu raze de racordare cuprinse între $R = 12,00 \dots 13,00$ 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.

Propunerea de față preia în totalitate prevederile PUG-ului Arad, precum și propunerile corelate ale PUZ-urilor deja aprobate.

Costul tuturor lucrărilor aferente amenajării acceselor rutiere, precum și al semnalizării rutiere (indicatoare și marcaje) necesare pentru amenajarea acceselor rutier la obiectiv va fi suportat de către proprietarul final al terenului, iar execuția lucrărilor se va face de către o unitate specializată în lucrări de drumuri. Realizarea lucrărilor se va face numai de către un constructor autorizat pentru acest gen de lucrări.

Beneficiarul și executantul lucrării au obligația de a obține, înainte de începerea lucrărilor, AVIZUL de la deținătorii de rețea subterane, privind poziția exactă a acestora și a eventualelor măsuri de protecție ce trebuie luate pentru a se realiza lucrările de amenajare a intersecțiilor.

Parcățile vor fi rezolvate pe fiecare parcelă în parte, în funcție de destinația obiectivului propus, dar nu mai puțin decât minimul acceptat conform anexei 5 R.U.G.

Se vor asigura locuri de parcare pe parcelă atât pentru angajați și clienți, concentrate în zona imediată accesului auto cât și pentru aprovizionare, pe platforme rutiere diferite locuri de parcare pentru autocamioane în zona posterioară, în funcție de destinația construcției.

În incinta obiectivelor propuse au fost calculate locurile de parcare necesare conform H.G. nr. 525/1996 pentru construcțiile pentru comerț, servicii și vor fi prevăzute după cum urmează:

- Un loc de parcare la 200,00mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400,00mp
- Un loc de parcare la 100,00 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400,00-600,00mp
- Un loc de parcare la 50,00mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600,00 –2.000,00 mp
- Un loc de parcare la 40,00mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000mp

Pentru construcții ce înglobează spații cu destinații diferite, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Respectând H.G. nr. 525/1996, pentru categoria construcții utilizate pentru logistică și depozitare norma de locuri de parcare impune 1 loc de parcare autoturisme la 100 mp suprafață construită.

Pentru parcelele rezidențiale unifamiliale se vor prevedea minim două locuri de parcare pe fiecare lot.

Pentru parcelele rezidențiale plurifamiliale (până la șase apartamente) se impun minim 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă în interiorul lotului supus investiției.

Utilizări permise

Construcțiile ale căror accese carosabile (directe sau prin servitute) respectă normele de siguranță și fluentă a traficului, în condițiile avizului administratorului drumului.

Utilizări permise 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 accesul carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- Alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului
- Platforme de depozitare și accese mașini de utilaje separat de alei carosabile destinate consumatorilor

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, sau realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, 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 consiliile locale.

Soluțiile de echipare în sistem individual care respecta normele sanitare și de protecția mediului, se vor realiza către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime după caz.

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.

5.1. Alimentarea cu apă potabilă

Apă potabilă necesară pentru obiectivul studiat va fi folosită în special pentru asigurarea nevoilor de apă pentru consum menajer.

Nu se estimează ca zona studiată să necesite apă pentru nevoi tehnologice.

Necesarul de apă pentru întreținerea stațiilor verzi respectiv pentru spălarea platformelor atât din incintele zonei de servicii – comerț cât și din zona rezidențială după caz , va fi asigurată individuala pentru fiecare parcelă în parte prin foraje de mica adâncime contorzate, care vor fi echipate cu pompe aspirante cu hidrofor .

Ca și sursă de apă potabilă pentru obiectivul studiat se propune racordul zonei studiate la artera de distribuție existentă actualmente pe strada Ogorului PE-ID, Dn 450mm care alimentează cu apă Zona Industrială Zădăreni și asigură închiderea inelului de distribuție în municipiu prin strada Constituție. Artera existentă este pozată pe partea dreaptă a vechiului drum județean DJ 682 (Arad – Zădăreni).

Rețeaua de distribuție a apei potabile către consumatorii din incinta zonei studiate se va realiza din polietilenă de înaltă densitate, va fi montată subteran , de preferat în zona verde aferentă străzilor comune care asigură accesul pe fiecare incintă în parte, conform planului de situație anexat și va avea diametrul minim Dn 100 mm. Străzile comune care asigură accesul pe fiecare parcelă în parte din zona studiată vor fi preluate în domeniul public asigurând caracter public rețelei de distribuție propusă.

Rețelele de distribuție propuse vor fi dimensionate corespunzător din punct de vedere hidraulic și al încărcărilor statice la care vor fi supuse. Se vor realiza cămine de vane de sectorizare din beton armat, echipate corespunzător (vane de sectorizare, vane de golire, robinete de aerisire) care se vor monta de regulă la intersecții de străzi. Lungimea maximă a tronșoanelor între două cămine de vane va fi de maxim 500m lungime.

Racordul obiectivelor care vor compune zona studiată, la rețeaua de distribuție propusă, se va face prin cămine individuale de apometru dimensionate corespunzător în funcție de consumul de apă estimat pentru fiecare parcelă / obiectiv în parte .

Căminele de apometru vor fi dispuse de preferință în zona frontului stradal la limita fiecărei parcele în parte .

Întreținerea spațiilor verzi și a platformelor carosabile individuale din incintele fiecărei parcele în parte atât pentru zona rezidențială cât și pentru zona cu servicii-comerț, se va face prin foraje individuale de mică adâncime echipate corespunzător cu pompe auto aspirante prevăzute cu hidrofoare care vor capta debite de apă sub 2,0 l/s. Volumul de apă captat prin forajele individuale propuse va fi înregistrat prin contoare de apă care se vor amplasa în cabina puțului forat.

5.2. Stingere incendiu

Stingerea incendiului din zona studiată se va realiza de la rețeaua de distribuție apă propusă, care va fi echipată a cu hidranți de incendiu stradali Dn 100mm care se vor amplasa la o distanță de maxim 100m unul față de celălalt. Aceștia vor asigura un debit de incendiu de $Q_{ie}= 5,00$ l/s la un timp teoretic de funcționare a hidranților de 3 ore conform P118/2013.

Astfel pe rețeaua de distribuție apă propusă din zona studiată se vor monta hidranți de incendiu stradali supraterani DN100mm dispuși de preferință pe zona verde la o distanță de maxim 100m unul față de celălalt conform P118-2013. Amplasarea hidranților de incendiu stradali se va face conform prevederilor impuse prin P118-2013 respectiv conform scenariilor de incendiu după caz.

În mod particular pentru zona de servicii – comerț, pe lângă hidranții stradali propuși pe rețeaua de distribuție apă, fiecare parcelă în parte va fi echipată cu câte o gospodărie de incendiu individuală dimensionată corespunzător care va asigura stingerea incendiului cu respectarea scenariului de incendiu aferent respectiv a legislație de incendiu în vigoare funcție de activitatea care urmează a fi autorizată.

Volumul de apă pentru refacerea rezervei intangibile de incendiu pentru fiecare gospodărie de incendiu în parte va fi asigurată de la rețeaua stradală de distribuție apă propusă , prin bransamentul aferent fiecărei parcele.

5.3. Canalizarea menajeră/pluvială:

Apele uzate menajere

Pentru zona studiată se propune o rețea de canalizare menajeră stradală cu nivel liber care va prelua apele uzate de pe fiecare parcelă în parte și le va evacua în canalizarea menajeră existentă de pe strada Islaz și C-tin Ticu Dumitrescu , PVC Dn 400mm .

Rețeaua de canalizare menajeră din incinta zonei studiate se va amplasa conform planului de situație propus, pe străzile care vor fi cedate ulterior domeniului public. Canalul menajer propus se va realiza din conducte din PVC Dn 250-400mm montate subteran la pante scurgere care să asigura viteza minimă de autocurățire de 0,7 m/s și se va echipa cu cămine de vizitare și racord.

În zona carosabilă căminele de vizitare se vor realiza din beton prefabricat carosabile conform STAS 2448-73 prevăzute cu capace carosabile STAS 2308 -81 și amplasate la o distanță de maxim 60 m unul față de celălalt.

Racordul incintelor individuale care compun zona studiată la rețeaua de colectare ape uzate menajere stradală se va realiza pentru fiecare incintă în parte prin racord menajer, iar apele evacuate se vor încadra în limita de încărcare cu poluanți conform NTPA 002/2005. În cazul în care vor exista operatori economici în zona studiată care în urma unor procese tehnologice produc ape uzate care depășesc gradul de încărcare cu poluanți conform NTPA 002/2005, se vor realiza stații de preepurare individuale adecvate unde va fi cazul.

Apele pluviale

Apele pluviale sunt cele rezultate din precipitații colectate de pe platformele carosabile cât și de pe clădirile din incintele individuale atât din zona rezidențială cât și din zona cu servicii- comerț.

În funcție de gradul de încărcare cu poluanți de volum rezultat, apele pluviale pot fi evacuate din incinte individuale în următoarele variante:

- restituție în sol direct prin dirijarea acestor către zonele verzi în cazul apelor pluviale considerate convențional curate în special pentru zona rezidențială;
- evacuarea lor în sistemul centralizat de colectare și evacuare ape pluviale propus pentru zona studiată;
- restituție în sol prin colectarea, tratarea și stocarea temporară a lor urmând ca în final să fie restituite în sol prin puțuri absorbante.

Sistem centralizat de colectare și evacuare ape pluviale:

Apele de pe platformele carosabile din incinte cât și cele de pe străzi (zonele comune) vor fi colectate prin guri de scurgere cu sifon și depozit prevăzute cu grătare din fontă carosabile care vor reține materiile groșiere în suspensie (nisip, pietriș) și care se vor racorda la colectoare pluviale propuse de incintă sau stradale după caz.

Apele de pe platformele carosabile din fiecare incintă în parte din zona cu servicii-comerț vor fi trecute obligatoriu printr-o instalație de tratare – separator de nămol și hidrocarburi prevăzute cu filtru coalescent – după care vor fi evacuate în canalul pluvial stradal propus sau direct în emisar, pentru parcele cu acces direct, în canalul de desecare Hcn 2605/1 conform planului de situație anexat.

Apele pluviale de pe clădirile din incinte atât din zona rezidențială cât și din zona cu servicii- comerț, sunt considerate convențional curate acestea putând fi evacuate în zone verzi sau direct în canalul pluvial stradal propus.

Colectoarele pluviale propuse atât cele din incinte cât și cele stradale după caz se vor monta subteran.

Montarea conductelor de canalizare pluvială din incinte se va face la o distanță de cel puțin 3,00m față de fundațiile clădirilor propuse.

Căminele de racord pentru gurile de scurgere și pentru burlanele de la clădiri după caz se vor monta favorabil executării racordurilor la distanțe de cel mult 60m unul față de celălalt atât în incinte cât și pe străzile din zona studiată. Căminele stradale propuse se vor executa din beton prefabricat STAS 2448-73 prevăzute cu capace carosabile STAS 2308 -81, iar cele din incinte se pot executa din beton sau din polietilenă după caz.

Apele pluviale colectate prin sistemul centralizat propus vor fi evacuate din zona studiată în canalul de desecare / irigații din împrejurimi HCN 2605/1 prin trei guri de scurgere propuse.

În zonele de evacuare, se vor realiza protecții ale malurilor prin pereu din beton turnat monolit sau din piatra rostuită după caz funcție de specificațiile deținătorilor canalului.

Canditatea apelor evacuate în canalul de irigații/desecare propus va respecta debitul maxim admis de evacuare avizat de deținătorul canalelor urmând a se realiza bazine de stocare a vârfului ploii ce calcul în cazul în care se vor depăși debitele admise de evacuare.

Calitatea apelor evacuate în canalul HCN 2605/1 care străbate zona studiată în partea de vest conform planului de situație anexat va fi conform NTPA 001/2005.

Restituția apelor pluviale în sol prin puțuri absorbante:

Pentru fiecare incintă individuală- parcelă care compune zona studiată se propune un sistem de colectare și după caz tratare individuală a apelor provenite din precipitații respectiv restituția acestor în sol prin zonele verzi propuse sau prin puțuri absorbante după caz.

Infiltrare în sol a apelor provenite din precipitații prin puțuri absorbante se va compune din:

sistem de tratare a apelor colectate de pe zonele carosabile respectiv de pe clădirile de producție după caz astfel încât apele tratate să corespundă calitativ pentru a putea fi infiltrate în sol ;

bazin de retenție ape pluviale pentru compensarea vârfului ploii de calcul amplasat în aval de sistemul de tratare;

stație de pompare ape pluviale după caz;

puțuri absorbante pentru restituția apei în sol sau lagună de infiltrare cu stocare temporară a pluvialului.

Restituția apei pluviale în sol prin puțuri absorbante sau lagună de infiltrare se va face în urma unor studii hidrogeologice de specialitate astfel încât zonele învecinate să nu fie afectate.

5.4. Gazele naturale/ Energie termică

- pentru parcelele rezidențiale confortul termic se va asigura prin bransarea individuală la rețeaua de gaze naturale;

- pentru alte destinații - se va asigura prin bransarea individuală la rețeaua de gaze naturale;

Asigurarea confortului termic se va realiza prin sisteme centralizate detaliate în cadrul proiectelor de specialitate întocmite în cadrul etapei D.T.A.C.

5.5. Alimentarea cu energie electrică

Pentru alimentarea cu energie electrică a noilor obiective propuse a se construi în zona studiată este necesară amplasarea a 4 posturi de transformare 20/0,4 kV în anvelopă și alimentarea acestora din linia aeriană de medie tensiune existentă în zonă cu un cablu subteran LES20kV. Distribuția energiei electrice la consumatori se va realiza pe joasă tensiune cu cabluri subterane LES 0,4kV. În acest fel se da posibilitatea consumatorilor de a încheia contracte de furnizare individuale.

La stabilirea necesarului de putere prezumat pentru clădirile de locuit s-a considerat varianta de dotare C4 (asimilat mediu urban, vila cu maxim 5 camere, iluminat și utilizări casnice comune, gătit și preparare apă caldă electric), adică $P_i=28kW$, $P_a=4.9kW$. La un număr de 56 locuințe coeficientul de simultaneitate la nivelul postului trafo este 0.47.

Astfel, bilanțul puterilor maxime prezumate a fi absorbite în zona Z1 casnic este următorul :

Post trafo PT2 : $56 \text{ locuințe} \times 4.9kW \times 0.47 = 130 \text{ kVA}$

La stabilirea necesarului de putere prezumat pentru obiectivele servicii și comerț s-a luat în considerare un consum mediu unitar de 0,11 kVA/mp util de construcție pentru, un coeficient de utilizare 0,8 și un coeficient de simultaneitate la nivel de post trafo 0,85 (conform 1RE-ITI-07).

Astfel, bilanțul puterilor maxime prezumate a fi absorbite în zona Z2 este următorul :

Post trafo PT1 : $27350mp \times 0,11kVA/mp \times 0,8 \times 0,85 = 2050 \text{ kVA}$

Post trafo PT3 : $21143mp \times 0,11kVA/mp \times 0,8 \times 0,85 = 1580 \text{ kVA}$

Post trafo PT4 : $34460mp \times 0,11kVA/mp \times 0,8 \times 0,85 = 2580 \text{ kVA}$

TOTAL PUTERE PREZUMATA PT1-PT4 : $6340 \text{ kVA} \times 0,9$
(factor de simultaneitate la nivelul liniei de 20kV) = 5780 kVA.

Din posturile PT2 și PT3 se mai alimentează utilitățile comune ale platformei, în spețe iluminatul public residential și cel industrial.

Dacă va fi cazul stația de pompare la incendiu SPI a platformei se va alimenta tot dintr-unul din posturile propuse. După caz, aceasta va putea fi echipată și cu sursa de alimentare de rezervă (grup electrogen).

Alimentarea interioară cu energie electrică a consumatorilor se va face de la tabloul general de joasă tensiune amplasat în zona tehnică a clădirii, direct sau prin intermediul tablourilor secundare. Coloanele de alimentare ale tablourilor electrice se vor executa cu cabluri ignifuge cu conductoare din cupru masiv, montate pe jgheaburi metalice pentru cabluri, acestea urmând a fi instalate: pe orizontală – sub plafoanele nivelelor (deasupra tavanelor false), iar pe verticală – în ghene speciale pentru instalații electrice.

Consumatorii de energie electrică sunt constituiți în principal din: iluminatul normal și de siguranță al spațiilor interioare, iluminatul exterior al platformelor de parcare, circuite de prize monofazate și trifazate pentru utilizare generală, instalații pentru alimentarea utilajelor din spațiile tehnice ale clădirilor (centrale de ventilație-climatizare, încălzire, pompare apă-canal etc.), alimentarea sistemelor de siguranță (antiincendiu, antifracție, control acces, supraveghere etc.).

Toate obiectivele vor fi dotate cu instalații de protecție: instalații de împământare generală, echipotențializare și de protecție contra loviturilor de trăsnet.

De menționat că dezvoltarea edilitară a zonei studiate se va realiza conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate, în corelare cu avizele eliberate de deținătorii rețelelor edilitare.

5.6. Alimentarea interioara cu energie electrică a consumatorilor se va face de la tabloul general de joasă tensiune amplasat în zona tehnică a clădirii, direct sau prin intermediul tablourilor secundare. Coloanele de alimentare ale tablourilor electrice se vor executa cu cabluri ignifuge cu conductoare din cupru masiv, montate pe jgheaburi metalice pentru cabluri, acestea urmând a fi instalate: pe orizontală – sub plafoanele nivelelor (deasupra tavanelor false), iar pe verticală – în ghene speciale pentru instalații electrice.

Consumatorii de energie electrică sunt constituiți în principal din: iluminatul normal și de siguranță al spațiilor interioare, iluminatul exterior al platformelor de parcare, circuite de prize monofazate și trifazate pentru utilizare generală, instalații pentru alimentarea utilajelor din spațiile tehnice ale clădirilor (centrale de ventilație-climatizare, încălzire, pompare apă-canal etc.), alimentarea sistemelor de siguranță (antiincendiu, antifracție, control acces, supraveghere etc.).

Toate obiectivele vor fi dotate cu instalații de protecție: instalații de împământare generală, echipotențializare și de protecție contra loviturilor de trăsnet.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice 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.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Parcelarea

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 6 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legate de igienă și de protecția mediului.

Pentru a fi construibile, terenurile parcelate trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- Asigurarea accesului la drumul public (direct sau prin servitute)
- Asigurarea echipării tehnico – edilitare necesare
- Forme și dimensiuni adecvate

Conform parcelării propuse vor rezulta un număr maxim de 74 loturi.

Mobilarea finală a loturilor propuse se va realiza conform prevederilor prezentului PUZ și RLU, în funcție de destinația construcțiilor admise pentru autorizare directă, și se va concretiza la faza de autorizație de construire.

Este permisă dezmembrarea, reparcelarea, unificarea loturilor propuse în cadrul acestei documentații cu condiția respectării retragerilor față de noile limite de proprietate (limite laterale, posterioare, aliniament), a regimului P.O.T și C.U.T. raportat la noua arie și a regimului de înălțime.

În cazul alipirii mai multor parcele, amplasarea construcțiilor pe lot se va face cu respectarea procentului de spațiu verde pe lot și a numărului minim de locuri de parcare conform funcțiunii acomodate.

Conform H.C.L. nr. 223 / 25. 10.2012 privind interzicerea realizării de locuințe colective în zonele cu caracter rezidențial cu locuințe individuale, numărul maxim de apartamente admis va fi de maxim 6, pe loturi care vor avea o suprafață minimă de teren de 150mp pentru fiecare apartament care se realizează.

Pentru fiecare unitate locativă se vor asigura două locuri de parcare în interiorul lotului supus investiției.

Înălțimea construcțiilor

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

Regimul de înălțime:

Subzona Z1 – rezidențială: maxim P+2E+M / Er (Hcornisa = 12,00m)

Subzona Z1 – servicii și comerț: maxim P+3E (Hcornisa = 20,00m)

Regimul maxim de înălțime al construcțiilor propuse va fi în conformitate cu avizul A.A.C.R. obținut - nr. 3039 / 139 din 12.02.2019.

Conform acestuia, pentru obiectivele cu înălțimea de 20m se impune respectarea înălțimii maxime de 132,95m (112,95 cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 20m înălțimea maximă a construcțiilor).

Pentru obiectivele cu înălțimea de 12m se impune respectarea înălțimii maxime de 125,12m (113,12 cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 12m înălțimea maximă a construcțiilor).

Stabilirea înălțimii construcțiilor va ține cont de :

- Protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent
- Respectarea regulilor de compoziție arhitectural – urbanistică a zonei sau ansamblului urban
- Respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare

În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

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. Clădirile propuse vor fi proiectate cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală: compoziție, volumetrie, conformare, amplasare goluri, materiale de construcție, finisaje, culori etc.

- Se va urmări ca noile construcții să se armonizeze cu clădirile învecinate.

- Autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii este interzisă.

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

- În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

- Fac excepție de la prevederile aliniatului de mai sus construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

- Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

- Materialele pentru finisajele exterioare vor fi de buna calitate, cu rezistența mare în timp și specifice cadrului arhitectural;

- Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de bransament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

- Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade. Ele pot fi montate pe acoperișuri numai pe versantul interior sau în podurile nemansardabile.

- Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate

folosintei propuse și în concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează. Volumul și poziția acestora nu va stanjeni traficul auto și pietonal.

- Este interzisă executarea de locuințe din materiale nedurabile.

- Sunt interzise pastșele după stiluri arhitecturale nespecifice zonei, imitațiile de materiale.

- Culoarele dominante pentru fațadele imobilelor vor fi: alb, alb-gri natur, ocru, gama

culori calde (derivate din rosu, galben, ocru, maro), culori armonizate în general.

- Acoperișul poate să fie în panta sau de tip terasa în cazul ambelor zone.

- La stabilirea pantei de acoperiș, se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei.

- Iluminarea spațiilor de la nivelul mansardelor se va putea face prin intermediul lucarnelor sau al ferestrelor de mansarda.

- Invelitoarea poate fi ceramica, panouri din tabla sau bituminoasă. Culoarele vor fi din gama celor calde (derivate din rosu, maro) sau monocrome (gri, negru).

Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului să nu depășească limita superioară.

Procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția, astfel:

Amprenta la sol a construcțiilor se va încadra în limita de construibilitate și zona edificabilă marcate pe planșa de Regulament local de urbanism, limite de implantare care 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. Reglementări urbanistice.

Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

Spații verzi

Autorizarea de construire va conține condiția menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției. Realizarea plantării de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcția, sub aspectul stabilității.

Pentru îmbunătățirea calității ansamblului se propune rezervarea a două zone distincte de **spațiu verde**:

1. Parcela 73 (Z3)

- alocată zonei de locuire Z1, reprezintă o zonă de separare între cele două funcțiuni majore, în ideea protejării loturilor rezidențiale;
- este configurată ca un parc / promenadă cu lățimea de 20 m, având aria totală de 3218mp;
- trotuarul prevăzut de-a lungul parcului este ușor accesibil dinspre loturile rezidențiale, fără a se intersecta cu circulații auto.
- parcul / promenada se va amenaja cu dotări pentru agrement, activități sportive, mobilier urban (neconstructive / cu caracter temporar).

2. Parcela 74 (Z3)

- este alocată zonei cu destinație de servicii și comerț, având aria totală de 4409,04mp;
- parcela 74 ocupă un spațiu dificil de accesat, situat între canalul HCN2605/1 și autostrada A1, în amprenta zonei de protecție;
- în vederea asigurării accesului se propune construirea unui podeț care va lega trama de circulație propusă de această zonă;

3. **Zona verde amenajată pe fiecare lot în parte** va ocupa un procent între 2% și 20%, în funcție de destinația finală a parcelelor;

BILANȚ SPAȚIU VERDE ÎN INCINTA REGLEMENTATĂ	PROPUNERE	
Spațiu verde aferent zonei rezidențiale - parcela 73	3 218,80mp	1,89%
Zonă verde amenajată - funcțiuni de servicii/comerț	4 409,04mp	1,37%
TOTAL GENERAL SPAȚIU VERDE AMENAJAT ÎN PARCELE INDIVIDUALE :	7 634,04mp	4,49%
Spațiu verde zonei rezidențiale - procent estimat / parcela	10 953,03mp	6,45%
Spațiu verde zonei cu f. mixte - procent estimat / parcela	19 023,17mp	11,20%
TOTAL GENERAL SPAȚIU VERDE ÎN ZONA REGLEMENTATĂ:	37 610,24mp	22,14%

În plus față de minimum suprafeței de spațiu verde prevăzut se va respecta procentajul conform ANEXA Nr. 6 la regulament:

6.1. – Construcții administrative și financiar-bancare

6.1.1. – Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1–1.1.10 (sedii administrative publice / private) vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ, **minimum 15% din suprafața terenului.**

6.1.2. – Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11–1.1.13 și 1.2 (sedii de partid, sedii de sindicate, fundatii, organizatii neguvernamentale, asociatii, agentii, sedii de birouri, construcții financiar-bancare) vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție, **minimum 10% din suprafața totală a terenului.**

6.1.3. – Conformarea și dimensionarea spațiilor verzi, a plantațiilor și a mobilierului urban vor fi aprobate prin planuri urbanistice.

6.2. – Construcții comerciale

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare – 2–5% din suprafața totală a terenului.

6.4. – Construcții culturale

Pentru toate categoriile de construcții culturale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă, în funcție de capacitatea construcției **10–20% din suprafața totală a terenului.**

6.5. – Construcții de sanătate

6.5.1. – Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.1–1.7.8

(spital orasenesc, comunal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic, Spital de specialitate, clinici particulare, asistenta de specialitate, recuperare functionale, centre psihiatrice , dispensar policlinic, dispensar urban, casa de nasteri, dispensar rural (cu 2–4 circumscriptii independente sau cuplate cu stationar, farmacie, alte unitati (centre de recoltare sânge, medicina preventiva, statii de salvare, farmacii) vor fi prevăzute spații verzi și plantate în interiorul incintei, după cum urmează:

– **aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție;**

– **parc organizat cu o suprafață de 10–15 m²/bolnav.**

6.5.2. – Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulamentul la pct. 1.7.9–1.7.10 (crese si crese speciale pentru copii cu 1, 2 . . . , n grupe, leagan de copii) vor fi prevazute spatii verzi si plantate de 10–15 m2/copil.

6.6. – Constructii si amenajari sportive

Pentru constructii si amenajari sportive vor fi prevazute spatii verzi si plantate, **minimum 30% din suprafata totala a terenului.**

6.7. – Constructii de turism si agrement

Pentru constructii de turism si agrement vor fi prevazute spatii verzi si plantate, în functie de destinatie si de gradul de confort, dar **nu mai puțin de 25% din suprafata totala a terenului.**

În cazul în care pe aceeași parcelă se află mai multe tipuri de funcțiuni, se va asigura necesarul de spațiu verde conform funcțiunii care impune o suprafață mai mare.

Împrejmuiri

- Împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente, cu o înălțime maximă de 1,80m și soclul, acolo unde este realizat, cu înălțimea de 0,60m.

- Împrejmuirile realizate pe limitele laterale și posterioare a clădirilor pot fi opace; înălțimea minimă va fi de 1,80m

- Se recomandă ca împrejmuirile cu caracter temporar să fie realizate din materiale rezistente bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale și vopsite în culori distincte

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

III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

BILANȚ TERITORIAL:

BILANȚ TERITORIAL ÎN INCINTA REGLEMENTATĂ		S = 169 864 mp		
ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Arie totala incinta reglementata	169 864,00	100,00%	169 864,00	100,00%
Teren pășune în intravilan	157 060,00	92,46%	0,00	0,00%
Canale	7 259,75	4,27%	7 259,75	4,27%
Drumuri existente	5 544,25	3,26%	5 544,25	3,26%
Spatii verzi	0,00	0,00%		
ZONA FUNCȚIONALĂ Z1 - ZONĂ REZIDENȚIALĂ - loturi 17-72 S= 36 510,10mp 21,49% incinta reglementata				
Construcții (în proporție de max. 40% lot propus)	0,00	0%	14 604,04	8,59%
Circulații carosabile / pietonale lot, platforme,parcaje 30%	0,00	0%	10 953,03	6,45%
Spațiu verde amenajat (30% lot propus)	0,00	0%	10 953,03	6,45%
ZONĂ FUNCȚIONALĂ Z2 - SERVICII, COMERȚ - loturi 1-16 S= 95 115,83mp 56,00% incinta reglementata				
Construcții (în proporție de max. 60% lot propus)	0,00	0%	57 069,50	33,60%
Circulații carosabile / pietonale lot, platforme,parcaje	0,00	0%	19 023,17	11,20%
Spațiu verde amenajat (20% lot propus)	0,00	0%	19 023,17	11,20%
ZONĂ Z3 - ZONĂ VERDE AMENAJATĂ				
Zonă verde amenajată (parcelele propuse 73,74)	0,00	0%	7 627,84	4,50%
ZONA Z4 - DRUMURI / CĂI DE COMUNICAȚIE PROPUSE				
Drumuri propuse - carosabil auto				
Spațiu verde de aliniament	0,00	0%	17 806,23	10,48%
Circulații pietonale				
TOTAL GENERAL ZONĂ REGLEMENTATĂ:	169 864,00	100,00%	169 864,00	100,00%

- Z1 – subzona ISc0 – zonă rezidențială, P.O.T. maxim 40%, C.U.T. maxim 1,50

- Z2 – subzona ISc0 – zonă comerț, servicii, P.O.T. maxim 60%, C.U.T. maxim 2,00

Aria finală a zonei lotizate = 131 625,93 mp = 77,49% din incinta reglementată;

Sconstruita la sol – maxim = 71 673,54 mp (P.O.T. maxim 60%)

Sconstruita desfășurată – maxim =244 996,81 mp (C.U.T. maxim 2,00)

BILANȚ TERITORIAL SITUAȚIE PROPUȘĂ:

În cadrul incintei reglementate se prevede parcelarea în loturi cu suprafețe cuprinse între 450mp și 16 000 mp.

Este permisă dezmembrarea, reparcelarea, unificarea loturilor propuse în cadrul acestei documentații cu condiția respectării retragerilor față de noile limite de proprietate (limite laterale, posterioare, aliniament), a regimului P.O.T și C.U.T. raportat la noua arie și a regimului de înălțime.

În cazul alipirii mai multor parcele, amplasarea construcțiilor pe lot se va face cu respectarea procentului de spațiu verde pe lot și a numărului minim de locuri de parcare conform funcțiunii acomodate.

Conform H.C.L. nr. 223 / 25. 10.2012 privind interzicerea realizării de locuințe colective în zonele cu caracter rezidențial cu locuințe individuale, numărul maxim de apartamente admis va fi de maxim 6, pe loturi care vor avea o suprafață minimă de teren de 150mp pentru fiecare apartament care se realizează.

Pentru fiecare unitate locativă se vor asigura două locuri de parcare în interiorul lotului supus investiției.

Construcțiile destinate locuirii plurifamiliale vor respecta regimul de înălțime maxim stabilit pentru întreaga zonă rezidențială, și anume P+2+Er / M.

IV. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Unități și subunități funcționale conform 03A –Reglementări urbanistice – zonificare / R.L.U.

Z1 – Zonă rezidențială unifamilială / plurifamilială cu regim redus de înălțime

Subunități:

- IL – Locuire unifamilială / plurifamilială cu regim de înălțime maxim P+2E+M / Er

Este permisă amplasarea următoarelor funcțiuni:

A. Construcțiile care se pot autoriza direct vor avea următoarele destinații:

A.I. Construcții ce acomodează următoarele funcțiuni:

Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea, construcții cu funcțiune de locuire individuală, cuplată sau plurifamilială cu maxim șase apartamente cu garajele aferente.

Funcțiunile complementare admise ale zonei:

Se permite autorizarea funcțiilor complementare compatibile cu zona rezidențială :

- unități comerț cu amanuntul;
- servicii - birouri specializate - diverse profesii (ex.: consultanță , birouri notariale, spații administrative e.t.c.);
- servicii medicale - clinici;
- servicii învățământ (grădinițe, servicii after-school, diverse cursuri / instruirii);

A.II. Construcții de agrement:

1). Locuri de joacă, spații verzi amenajate

A.III. Dotări ale incintelor propuse:

- 1). Spații de protecție și aliniament în incinte
- 2). Accese pietonale, carosabile, parcaje
- 3). Platforme circulații auto și pietonale în incinte, parking-uri
- 4). Construcții și instalații tehnico edilitare necesare incintei studiate

B. Utilizări permise cu condiții:

Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei, cu condiția ca studiul de impact să demonstreze că nu prezintă pericole sau inconveniente care să le facă incompatibile cu zona rezidențială sau vecinătățile ei și cu condiția să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului și alte pericole.

C. Construcții cu funcțiuni aprobate prin elaborare PUZ:

1. Construcții cu funcțiuni amintite mai sus, care nu se integrează în parametrii urbanistici propuși prin această documentație (POT=40%, CUT=1,5, regim de înălțime P+2E+M / Er, înălțimea maximă a construcției la cornișă 12m)

D. Construcții cu funcțiuni interzise în zonă:

- 1) Servicii de tip industrial, producție poluantă și nepoluantă (industrie de produse pentru construcții, produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare).
- 2) Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare
- 3) Funcțiunile de depozitare deșeurilor.
- 4) Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice
- 5) Sunt interzise toate funcțiunile descrise în art. nr. 11 din cadrul OMS. nr. 119 / 2014.

E. Interdicții temporare de construire:

- nu este cazul

F. Indici caracteristici

Ocuparea terenului : **POT max= 40%**,

Ocuparea terenului : **CUTmax= 1.50**

Cuprinde LOTURILE de la 17- 72

Z2 – Zonă comerț și servicii**Subunități:****- ISco – Servicii / comerț, regim de înălțime maxim P+3E**

Se permite amplasarea următoarelor funcțiuni:

A. Construcțiile care se pot autoriza direct vor avea următoarele destinații:A.I. Construcții ce acomodează următoarele funcțiuni:

- 1) comerț cu amănuntul al produselor alimentare și nealimentare, comerț en-gros de produse alimentare și nealimentare, inclusiv cele de tip tip hypermarket;
- 2) servicii publice administrative și private;
- 3) servicii și comerț specializat (activități dedicate, tehnice: zone expunere și comercializare produse, produse artisanale - în domeniul activităților profesionale, tehnice: spații pentru ateliere – produse artisanale, și servicii profesionale în acest domeniu (exemplu: autoturisme, instalații, utilaje, piese mecanice, electronice, sisteme, mobilier), reprezentanțe / showroom brand-uri consolidate, spații pentru ateliere – produse, și servicii profesionale).
- 4) Construcții administrative pentru sedii de birouri;
- 5) Construcții de turism: Hotel, Motel ;
- 6) Locuințe de serviciu subordonate funcțiunii principale
- 7) Stație carburanți, servicii asociate;

A.II. Construcții de agrement:

- 1). Locuri de joacă, spații verzi amenajate

A.III. Dotări ale incintelor propuse:

- 1). Spații de protecție și aliniament în incinte
- 2). Platforme circulației auto și pietonale în incinte, parking-uri
- 3). Construcții și instalații tehnico edilitare necesare incintei studiate

B. Utilizări permise cu condiții:

Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei, cu condiția ca studiul de impact să demonstreze că nu prezintă pericole sau inconveniente care să le facă incompatibile cu zona rezidențială sau vecinătățile ei și cu condiția să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului și alte pericole.

C. Construcții cu funcțiuni aprobate prin elaborare PUZ:

Construcții cu funcțiuni amintite mai sus, care nu se integrează în parametrii urbanistici propuși prin această documentație (POT=60%, CUT=2, regim de înălțime P+3, înălțimea maximă a construcției 20m)

D. Construcții cu funcțiuni interzise în zonă:

Funcțiuni de alimentație publică – baruri, restaurante (inclusive tip fast-food, pizzeria, etc.);
 Construcții de cultură: expoziții, săli de reuniune / destinate evenimentelor publice și private;
 Servicii de tip industrial, producție poluantă și nepoluantă (industrie de produse pentru construcții, produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare).
 Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare
 Funcțiuni de depozitare deșuri.
 Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice
 Sunt interzise toate funcțiunile descrise în art. nr. 11 din cadrul OMS. nr. 119 / 2014.

E. Interdicții temporare de construire:

- nu este cazul

F. Indici caracteristici

Ocuparea terenului : **POT max= 60%**,

Ocuparea terenului : **CUTmax= 2.0**

Cuprinde LOTURILE de la 1- 16

- **TE – tehnico-edilitare** (Conducta de aducțiune apă potabilă, gospodărie de apă, rețea de distribuție a apei potabile, Stație de pompare tip cheson, canal colector ape menajere, rețea de canalizare menajeră, Rețea de canalizare pluvială, stație de pompare ape pluviale, Rețea de gaze naturale de presiune redusă, Posturi de transformare, rețele de alimentare cu energie electrică, construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei)
- **Cp – Căi de comunicație carosabilă din domeniul public**
- **Cc– Căi de comunicație carosabilă ,drumuri colectoare, prospect 12,00 m / 14,00m-(Trama strădala formată din drumuri interioare cu zonele aferente: trotuare, zone verzi și plantatii de aliniament, de protecție).**
- **Cci – Căi de comunicație carosabilă de incintă , circulație auto în loturile noi create, parcări, platforme) :**
 Cci 1 – platforme auto și pietonale de incintă
- **P – Platformă parcaje amenajate la sol**
- **SP – Zone verzi amenajate**
- **SP1 – Zone verzi de aliniament**
- Față de limita de proprietate de la drum se va realiza o retragere de minim 6,00m / 10m;
- Față de limita de proprietate posterioară se va respecta o retragere de minim 5,00 / 6,00m
- Față de limitele de proprietate laterale se va respecta o retragere de minim 2,000 /3,00m, dar nu mai puțin decât H/2;
- (se admite construirea în sistem cuplat, pe limita laterală de proprietate);
- Parcela de colț vor avea retrageri de 3m / 6m / 10m în funcție de caracterul frontului și funcțiune;
- În cazul în care retragerile menționate anterior sunt mai mici decât h/2 din înălțimea construcțiilor, se va respecta o retragere corespunzătoare de minim h/2 din înălțimea construcțiilor.

Conditii de conformare și construire prevăzute în regulament:

RETRĂGERI INSTITUIE FAȚĂ DE LIMITELE DE PROPRIETATE / VECINĂȚĂȚI:

Se va respecta **OMS 119/2014, respectiv articolul 5 și articolul 11** pentru aprobarea normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, atât față de zonele rezidențiale existente, cât și față de parcelele de locuire propuse.

La vest, incinta studiată se învecinează cu autostrada A1, se impune respectarea zonei de protecție de 50m. Distanța până la cea mai apropiată zonă rezidențială (considerată protejată) este de 139m, spre strada Constituției, propunerea făcută neavând un impact semnificativ. Nu se instituie retrageri suplimentare. Terenul studiat se învecinează direct cu terenuri agricole intravilane.

La sud de incintă limita fizică este constituită de segmentul de legătura cu autostrada A1. Se va respecta o retragere de 50m, aferentă zonei de protecție a circulației.

Spre est, terenul se învecinează cu o zonă rezidențială cu caracter unifamilial / regim redus de înălțime, cu inserții de locuințe semicolective (clădiri înșiruite) și funcțiuni complementare, dezvoltată pe structura străzilor ortogonale Viilor, Armoniei, Str. Petuniei, Str. Pinului e.t.c. . Limita fizică dintre terenul propus spre amenajare și zona rezidențială este reprezentată de strada Strada Constantin Ticu Dumitrescu și Strada Mihail Mărcuș. Distanța măsurată între limitele parcelelor existente și propuse este între 12,5 și 13m. Se vor institui retrageri ale perimetrului constructibil (servicii și comerț), astfel încât zona existentă să nu fie afectată:

a) impuneri asupra aliniamentului parcelelor cu altă destinație (servicii și comerț)

1. retrageri spre frontul străzii Dr Mihail Mărcuș:

- **parcelelor propuse nr. 15 și 16** având limita laterală sau frontul spre strada Mihail Mărcuș li se impune realizarea unei zone de protecție de minim 10m – perdea verde de protecție a zonei rezidențiale situate pe frontul stradal opus)
- **zona de protecție va fi plantată cu vegetație înaltă / arbori;**
- **distanța rezultată între limita de implantare impusă și frontul rezidențial este de 22,50m, iar distanța dintre limitele parcelelor măsoara între 12,30...13, 40m.**

2. retrageri spre interiorul lotului – de-a lungul străzilor propuse

Considerând faptul ca frontul opus este mobilat cu parcele rezidențiale (nr.17-nr. 30), se impune o retragere de minim 10,00m față de limita de proprietate de la drum pentru parcelele 10,11,12,13,14,15; Distanța rezultată între limita de implantare impusă și front va constitui zonă verde amenajată și platforme carosabile / parcaj.

b) impuneri asupra aliniamentului parcelelor rezidențiale

Spre nord, terenul se învecinează cu parcele cu destinații agricole și unități de producție industrială nepoluantă (Asolfinitex s.r.l. – *producție țesături tratate, cașerate, spume, bureți adezivi, articole ce sunt parti componente ale încălțăminte sportive specializate* – distanța actuală între loturi este de peste 11m) și parcele rezidențiale cu regim redus de înălțime (distanța actuală este de 12m).

Se vor prevedea retrageri ale parcelelor rezidențiale propuse, astfel încât sa se respecte distanțele minime prevăzute în O.M.S. 119 / 2014 privind zonele protejate (în special față de societatea Asolfinitex s.r.l.).

Frontul parcelelor propuse se va retrage de la limita terenului studiat cu distanța de 4,5m până la 5,19m, în vederea amenajării de circulații pietonale și a unei zone verzi de aliniament cu lățimea de minim 3m.

Distanța rezultată între fronturile finale rezidențiale si cel al societății Asolfinitex s.r.l. este de minim 16,23m, respectându-se articolul 5 aferent OMS 119/2014, pentru aprobarea normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

Funcțiunile menționate în cadrul capitolului 11. al OMS 119/2014 sunt interzise în cadrul acestei dezvoltări.

Distanța măsurată între fronturile parcelelor rezidențiale propuse și existente este de minim 16,5m.

Prezența conductei de gaze naturale îngropate pe frontul stâng al străzii Dr. Mihail Mărcuș impune un culoar de protecție cu lățimea de 4m, respectiv 2m de fiecare parte a axei.

Este permisă dezmembrarea, reparcelarea, unificarea loturilor propuse în cadrul acestei documentații cu condiția respectării retragerilor față de noile limite de proprietate (limite laterale, posterioare, aliniament), a regimului P.O.T și C.U.T. raportat la noua arie și a regimului de înălțime.

În cazul alipirii mai multor parcele, amplasarea construcțiilor pe lot se va face cu respectarea procentului de spațiu verde pe lot și a numărului minim de locuri de parcare conform funcțiunii acomodate.

Conform H.C.L. nr. 223 / 25. 10.2012 privind interzicerea realizării de locuințe colective în zonele cu caracter rezidențial cu locuințe individuale, numărul maxim de apartamente admis va fi de maxim 6, pe loturi care vor avea o suprafață minimă de teren de 150mp pentru fiecare apartament care se realizează.

Pentru fiecare unitate locativă se vor asigura două locuri de parcare în interiorul lotului supus investiției.

V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Terenul studiat este cuprins în intravilanul Municipiului Arad în urma avizării – "P.U.Z. Calea Zădăreni", aprobat prin H.C.L.M.A nr. 59/2005

Incinta este reglementată în PUG Arad, fiind inclusă în UTR nr. 48 și nr. 49, zona reglementată Z3 - Z4, subzona S3C, S4A. Funcțiunea dominantă este industrie nepoluanta, prestări servicii, depozitare și funcțiuni anexe, zona locuinte, perdele de protecție.

La nivel de localitate, realizarea acestei investiții va contribui atât la consolidarea și diversificarea funcțiilor cuprinse în cadrul Zonei Industriale Zădăreni, fapt ce va genera noi locuri de muncă. Parcelele rezidențiale propuse facilitează integrarea în țesutul construit existent.

Din considerente funcționale propunerea este oportună, contribuind la o dezvoltare echilibrată a zonei (atât ca scară a parcelării, cât și prin aportul divers de funcțiuni).

Întocmit,

Arh. Raluca TOMESCU M. R.U.R. D1E



Verificat,

Arh. Alideia SUCIU R.U.R. DE



PLAN DE ACȚIUNE IMPLEMENTARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN P.U.Z.

1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA LUCRĂRII: PLAN URBANISTIC ZONAL și R.L.U.
ZONA REZIDENȚIALĂ, SERVICII și COMERȚ

AMPLASAMENT: Jud. Arad, mun. Arad, teren intravilan, pășune,
conform CF 330004 (S=31 608,00mp), CF 348985 (S=1 622,00mp),
CF 347263 (S=28 500,00mp), CF 347262 (S=15 000,00mp), CF 347199
(S=10 000,00mp), CF 347222 (S=10 000,00mp), CF 348986 (S=7 930,00mp),
CF 348860 (S=4 000,00mp), CF 346786 (S=4 000,00mp),
CF 348861 (S=4 000,00mp), CF 348859 (S=9 948,00mp),
CF 348862 (S=3 488,00mp), CF 348863 (S=2 363,00mp),
CF 348821 (S=9 960,00mp), CF 330003 (S=14 641,00mp) Arad.

BENEFICIAR: **LUCA Petru-Adrian, LUCA Ana, PRISĂCARIU Daniel,
PRISĂCARIU Florina-Adriana, S.C. METRIC STORE S.R.L,
S.C. WEST STOP S.R.L.**

PROIECTANT: S.C. PLASIS S.R.L.
Timișoara, str. Tigrlui, nr.50, jud. Timiș
tel.: 0765/256.949, e-mail: plasistm@gmail.com

COORDONATOR URBANISM: arh. Alideia SUCIU R.U.R. DE

NUMĂR PROIECT: 133/2018

DATA ELABORĂRII: aprilie 2019

FAZA PROIECTARE: PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) – Etapa III

2. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORI PRIVATI

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de către investitorii privați:

Accesele organizate pe terenuri aflate în proprietatea privată a inițiatorului puz-ului se vor executa prin grija și pe cheltuiala acestuia. Terenul aferent drumului trasat prin acest proiect, urmează să fie cedat domeniului public în urma avizării acestei documentații.

Dotările și amenajările edilitare se vor executa exclusiv prin grija și pe cheltuiala inițiatorului puz-ului.

Costurile investiției care îi revin beneficiarului acestei documentații vor cuprinde cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico-economice, amenajarea de accese carosabile la incintă pe terenurile aflate în proprietatea sa, realizarea podețelor peste canalul HCN 3605/1, realizarea investiției propriu-zise, asigurarea utilităților și cheltuieli de exploatare.

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de către autoritățile publice locale:

Nu este cazul.

Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

Accesele pe terenuri se vor realiza punctual în trei locații :

1.2.- drum colector cu latimea carosabilului de 7m (3,5m / sens), având secțiune totală de 14m. Acesta este conectat la strada Dr. Mihail Mărcuș și la strada Constantin Ticu Dumitrescu și deserveste atât funcțiunile de servicii și comerț, cât și cele rezidențiale.

3.- drum colector cu latimea carosabilului de 7m (3,5m / sens), sectiune totala de 12m. Acesta se desprinde din strada Dr. Mihail Mărcuș și deservește strict parcelele rezidențiale interioare. Pentru efectuarea întoarcerii s-a prevăzut o buclă tangentă parcului, cu raza exterioară de 13m.
Terenul aferent drumurilor propuse va fi cedat domeniului public.
Se vor realiza racorduri la utilitățile edilitare aflate în zonă.

3. ETAPIZARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN P.U.Z.

După aprobarea în Consiliul Local al Mun. Arad a prezentului P.U.Z., se vor obține Certificate de Urbanism și se vor elabora proiectele tehnice pentru categoriile de lucrări necesare investiției.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- Respectarea și rezolvarea elementelor expuse în tema de proiectare
- Asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele solicitate prin tema de proiectare: zona cu funcțiuni de servicii și comerț, logistică, depozitare.

Intervențiile prioritare sunt rezolvările echipării edilitare, precum și stabilirea noilor căi de comunicație în raport cu amenajările la infrastructura existentă.

Amplasarea funcțiilor în incinta studiată s-a realizat prin divizarea terenului în patru zone :

ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Unități și subunități funcționale conform 03A –Reglementări urbanistice – zonificare / R.L.U. Z1 – Zonă rezidențială unifamilială / plurifamilială cu regim redus de înălțime

Subunități:

- **IL – Locuire unifamilială / plurifamilială cu regim de înălțime maxim P+2E+M / Er**
Este permisă amplasarea următoarelor funcțiuni:

A. Construcțiile care se pot autoriza direct vor avea următoarele destinații:

A.I. Construcții ce acomodează următoarele funcțiuni:

Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea, construcții cu funcțiune de locuire individuală, cuplată sau plurifamilială cu maxim șase apartamente cu garajele aferente.

Funcțiunile complementare admise ale zonei:

Se permite autorizarea funcțiilor complementare compatibile cu zona rezidențială :

- unități comerț cu amanuntul;
- servicii - birouri specializate - diverse profesii (ex.: consultanță , birouri notariale, spații administrative e.t.c.);
- servicii medicale - clinici;
- servicii învățământ (grădinițe, servicii after-school, diverse cursuri / instruirii);

A.II. Construcții de agrement:

- 1). Locuri de joacă, spații verzi amenajate

A.III. Dotări ale incintelor propuse:

- 1). Spații de protecție și aliniament în incinte
- 2). Accese pietonale, carosabile, parcaje
- 3). Platforme circulații auto și pietonale în incinte, parking-uri
- 4). Construcții și instalații tehnico edilitare necesare incintei studiate

B. Utilizări permise cu condiții:

Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei, cu condiția ca studiul de impact să demonstreze că nu prezintă pericole sau inconveniente care să le facă incompatibile cu zona rezidențială sau vecinătățile ei și cu condiția să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluarii mediului și alte pericole.

C. Construcții cu funcțiuni aprobate prin elaborare PUZ:

1. Construcții cu funcțiuni amintite mai sus, care nu se integrează în parametrii urbanistici propusi prin această documentație (POT=40%, CUT=1,5, regim de înălțime P+2E+M / Er, înălțimea maximă a construcției la cornișă 12m)

D. Construcții cu funcțiuni interzise în zonă:

- 1) Servicii de tip industrial, producție poluantă și nepoluantă (industrie de produse pentru construcții, produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare).
- 2) Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare
- 3) Funcțiunile de depozitare deșeuri.
- 4) Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice
- 5) Sunt interzise toate funcțiunile descrise în art. nr. 11 din cadrul OMS. nr. 119 / 2014.

E. Interdicții temporare de construire:

- nu este cazul

F. Indici caracteristici

Ocuparea terenului : **POT max= 40%**,

Ocuparea terenului : **CUTmax= 1.50**

Cuprinde **LOTURILE de la 17- 72**

Z2 – Zonă comerț și servicii

Subunități:

- ISco – Servicii / comerț, regim de înălțime maxim P+3E

Se permite amplasarea următoarelor funcțiuni:

A. Construcțiile care se pot autoriza direct vor avea următoarele destinații:

A.I. Construcții ce acomodează următoarele funcțiuni:

- 1) comerț cu amănuntul al produselor alimentare și nealimentare, comerț en-gros de produse alimentare și nealimentare, inclusiv cele de tip tip hypermarket;
- 2) servicii publice administrative și private;
- 3) servicii și comerț specializat (activități dedicate, tehnice: zone expunere și comercializare produse, produse artizanale - în domeniul activităților profesionale, tehnice: spații pentru ateliere – produse artizanale, și servicii profesionale în acest domeniu (exemplu: autoturisme, instalații, utilaje, piese mecanice, electronice, sisteme, mobilier), reprezentanțe / showroom brand-uri consolidate, spații pentru ateliere – produse, și servicii profesionale).
- 4) Construcții administrative pentru sedii de birouri;
- 5) Construcții de turism: Hotel, Motel ;
- 6) Locuințe de serviciu subordonate funcțiunii principale
- 7) Stație carburanți, servicii asociate;

A.II. Construcții de agrement:

- 1). Locuri de joacă, spații verzi amenajate

A.III. Dotări ale incintelor propuse:

- 1). Spații de protecție și aliniament în incinte
- 2). Platforme circulații auto și pietonale în incinte, parking-uri
- 3). Construcții și instalații tehnico edilitare necesare incintei studiate

B. Utilizări permise cu condiții:

Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei, cu condiția ca studiul de impact să demonstreze că nu prezintă pericole sau inconveniente care să le facă incompatibile cu zona rezidențială sau vecinătățile ei și cu condiția să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului și alte pericole.

C. Construcții cu funcțiuni aprobate prin elaborare PUZ:

Construcții cu funcțiuni amintite mai sus, care nu se integrează în parametrii urbanistici propuși prin această documentație (POT=60%, CUT=2, regim de înălțime P+3, înălțimea maximă a construcției 20m)

D. Construcții cu funcțiuni interzise în zonă:

Funcțiuni de alimentație publică – baruri, restaurante (inclusive tip fast-food, pizzeria, etc.), cofetării, vinoteci;
 Construcții de cultură: expoziții, săli de reuniune / destinate evenimentelor publice și private;
 Servicii de tip industrial, producție poluantă și nepoluantă (industrie de produse pentru construcții, produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare).
 Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare
 Funcțiuni de depozitare deșeurilor.
 Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice
 Sunt interzise toate funcțiunile descrise în art. nr. 11 din cadrul OMS. nr. 119 / 2014.

E. Interdicții temporare de construire:

- nu este cazul

F. Indici caracteristici

Ocuparea terenului : **POT max= 60%**,

Ocuparea terenului : **CUTmax= 2.0**

Cuprinde LOTURILE de la 1- 16

- **TE – tehnico-edilitare** (Conducta de aducțiune apă potabilă, gospodărie de apă, rețea de distribuție a apei potabile, Stație de pompare tip cheson, canal colector ape menajere, rețea de canalizare menajeră, Rețea de canalizare pluvială, stație de pompare ape pluvial, Rețea de gaze naturale de presiune redusă, Posturi de alimentare, rețele de alimentare cu energie electrică, construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei)

- **Cp – Căi de comunicație carosabilă din domeniul public**

- **Cc– Căi de comunicație carosabilă ,drumuri colectoare, prospect 12,00 m / 14,00m-(Trama stradala formata din drumuri interioare cu zonele aferente: trotuare, zone verzi și plantatii de aliniament, de protecție).**

- **Cci – Căi de comunicație carosabilă de incintă , circulație auto în loturile noi create, parcuri, platforme) :**

Cci 1 – platforme auto și pietonale de incintă

- **P – Platformă parcaje amenajate la sol**

- **SP – Zone verzi amenajate**

- **SP1 – Zone verzi de aliniament**

Etapizarea și finanțarea lucrărilor se găsește în tabelul următor:

LUCRARE	PERIOADĂ ESTIMATĂ EXECUȚIE	INVESTITOR/ FINANȚATOR
Parcelare	Iunie 2019 – Iulie 2019	reprezentanți Luca Petru Adrian, PRISĂCARIU Daniel
DRUMURI ȘI REȚELE EDILITARE	Iunie 2019 –Decembrie 2019	reprezentanți Luca Petru Adrian, PRISĂCARIU Daniel
Obținere Certificate de Urbanism	Ianuarie 2020	reprezentanți Luca Petru Adrian, PRISĂCARIU Daniel
Obținere Autorizații de Construcție	Iulie 2019	reprezentanți Luca Petru Adrian, PRISĂCARIU Daniel
Începere lucrări conform Autorizațiilor de Construcție pentru categoriile de lucrări necesare	August 2019	reprezentanți Luca Petru Adrian, PRISĂCARIU Daniel

investiției		
Încheiere lucrări conform Autorizațiilor de Construcție pentru rețelele de apă canal, electrice, drum	Noiembrie 2019	reprezentanți Luca Petru Adrian, PRISĂCARIU Daniel
Recepție lucrări drumuri, rețele edilitare și întabulare în Cartea Funciară	Decembrie 2019	reprezentanți Luca Petru Adrian, PRISĂCARIU Daniel

Branșamente la rețelele tehnico – edilitare din incintă	Cu începere din februarie 2020	Proprietarul parcelei care se branșează la rețea
Realizare acces pe parcelă dinspre drumul colector	Cu începere din februarie 2020	Proprietarul parcelei la care se realizează accesul
Construcții noi (industrie, servicii și comerț)		
Obținere Certificate de Urbanism	Februarie 2020	Proprietarul parcelei
Obținere Autorizații de Construcție	Iulie 2020	Proprietarul parcelei
Începere lucrări conform Autorizațiilor de Construcție pentru categoriile de lucrări necesare investiției	Iulie 2020	Proprietarul parcelei
Încheiere lucrări conform Autorizațiilor de Construcție pentru categoriile de lucrări necesare investiției	Iulie 2022	Proprietarul parcelei
Recepție lucrări construire și întabulare în Cartea Funciară	Cu începere din August 2020	Proprietarul parcelei

Beneficiar:
Luca Petru Adrian

Urbanism:

PRISĂCARIU Daniel

Arh. Alideia SUCIU R.U.R. DE

Întocmit:
Arh. Raluca TOMESCU M. R.U.R. D1E



PUZ

PLAN
URBANISTIC
ZONAL

PUZ ZONĂ REZIDENȚIALĂ, SERVICII ȘI COMERȚ

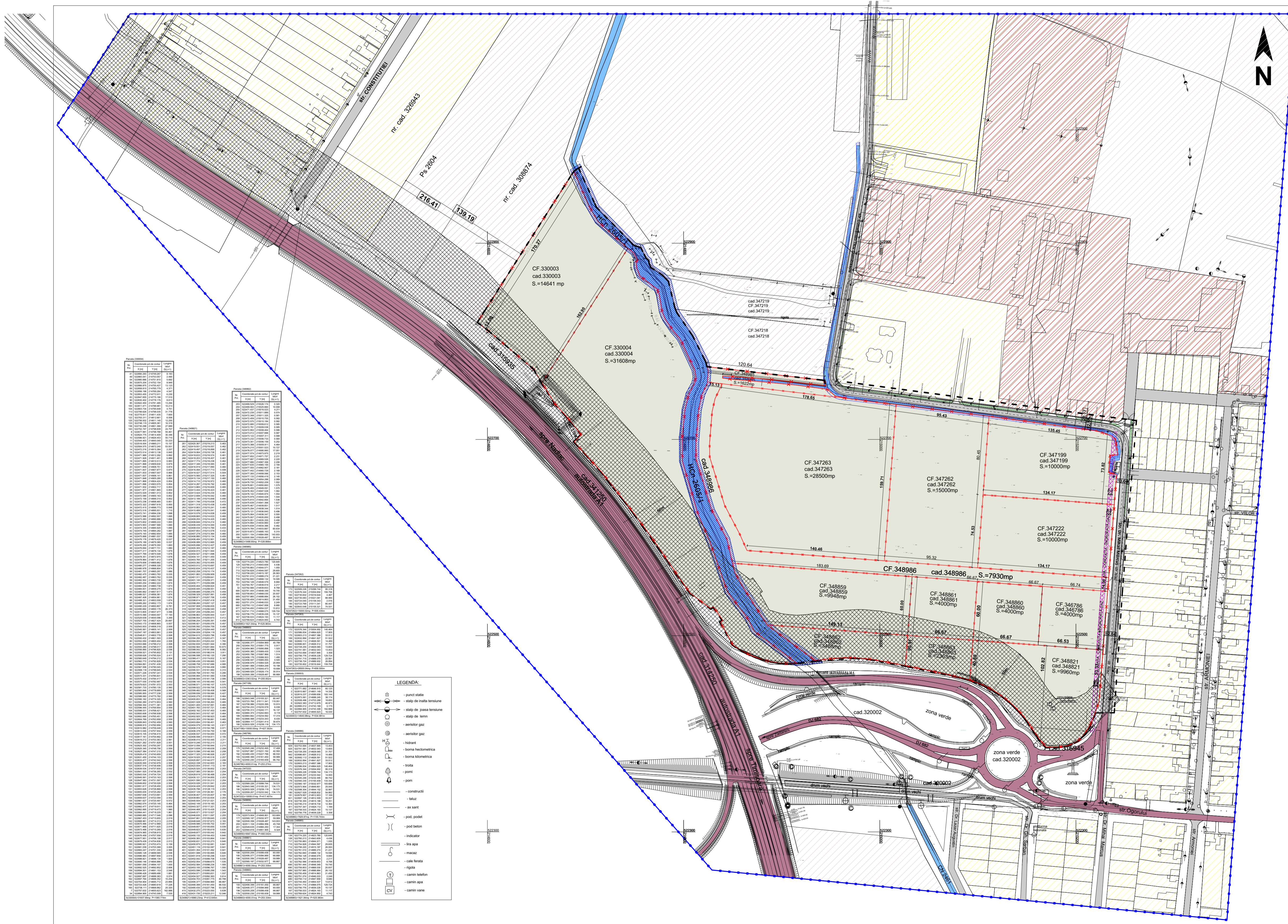
1

ÎNCADRARE IN ZONĂ

ETAPA 3



<p>PROIECTANT DE SPECIALITATE - URBANISM</p> <p>STUDIO UNU S.R.L. P-ta Avenite Sever, nr 14A, Timisoara, tel. 0722920759, 0723527701</p>		<p>PROIECTANT GENERAL</p> <p>PLASIS S.C. PLASIS S.R.L. Timisoara, str. Tăgului, nr 50, jud. Timiș, tel: 0765256949, e-mail: plasism@gmail.com</p>		<p>BENEFICIAR: LUCA Petru-Adrian, LUCA Ana, SC WEST STOP SRL, PRISĂCARIU Daniel, PRISĂCARIU Florina-Adriana, S.C. METRIC STORE S.R.L.</p>		<p>PR. NR.:</p> <p>133/ 2018</p>	
<p>AMPLASAMENT: ARAD , intravilan, Zona industrială SUD Zădăreni, conf. C.F.</p>				<p>FAZA DE PROIECTARE:</p> <p>P. U. Z. etapa 3</p>			
<p>SPECIFICATIE</p> <p>RUR (DE)</p>		<p>NUME</p> <p>arh. Alideia SUCIU</p>		<p>SEMNATURA</p>		<p>DENUMIRE PROIECT:</p> <p>PUZ ZONA REZIDENTIALA, SERVICII ȘI COMERȚ</p>	
<p>PROIECTAT</p> <p>DESENAT</p>		<p>NUME</p> <p>arh. Raluca TOMESCU</p>		<p>SEMNATURA</p>		<p>DENUMIRE PLANSĂ:</p> <p>INCADRARE IN ZONA</p>	
		<p>Scara:</p> <p>sc. grafica</p>		<p>aprilie 2019</p>		<p>PLANSĂ NR.:</p> <p>1 / 7</p>	
		<p>A4</p>					



2 PLAN SITUAȚIE EXISTENTĂ



LEGENDA:

- LIMITE**
- LIMITA ZONA STUDIATA
 - - - LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
 - - - LIMITA PROPRIETATE PARCELE AFERENTE INVESTIȚIEI
- ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ:**
- PĂȘUNE ÎN INTRAVILAN (TEREN AFERENT INVESTIȚIEI)
 - LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME
 - ZONA FUNCȚIONALĂ MIXTĂ (SERVICII, COMERT, PRODUCȚIE INDUSTRIALĂ)
 - TEREN ARABIL INTRAVILAN
 - CANALE
 - CIRCULAȚII EXISTENTE
 - CIRCULAȚII EXISTENTE DE INTERES NAȚIONAL
- ZONE DE PROTECȚIE:**
- ZONA PROTECȚIE CANALE 3m
 - ZONA DE PROTECȚIE AUTOSTRADA: 50m
 - LIMITA ZONA DE PROTECȚIE AUTOSTRADA: 50m
 - ZONA DE PROTECȚIE TRASEU ÎNGROPAT GAZ: 4m

BILANT TERITORIAL ÎN ZONĂ STUDIATĂ S= 828 500mp

BILANT TERITORIAL ÎN ZONĂ STUDIATĂ	SITUAȚIE EXISTENTĂ	SITUAȚIE PROPUȘĂ		
Pășune intravilan	226 483 mp	27.33%	69 423 mp	8.38%
Teren arabil intravilan	175 995 mp	21.24%	175 995 mp	21.24%
Zona rezidențială - case unifamiliale, regim max. P+2	175 291 mp	21.16%	211 692 mp	25.55%
Funcțiuni mixte - servicii, comerț, industrie	79 044 mp	9.54%	174 160 mp	21.02%
Drumuri, amenajări și cai de comunicație rutiere	144 411 mp	17.43%	162 298 mp	19.59%
Zona verde și de protecție carosabil	18 500 mp	2.23%	24 158 mp	2.92%
Canale de desecare	10 776 mp	1.30%	10 776 mp	1.30%
TOTAL GENERAL ZONĂ STUDIATĂ:	828 500 mp	100.00%	828 500 mp	100.00%

IMOBILELE EXISTENTE CUPRINSE ÎN INCINTA REGLEMENTATĂ

1. IMOBILELE PROPUSE PENTRU LOTIZARE

Nr. cadastral	Adresa	Intravilan Arad	S măsurată a imobilului (mp)
CF 330004 (S=1 608.00mp), CF 348885 (S=1 622.00mp), CF 347263 (S=28 500.00mp), CF 347262 (S=15 000.00mp), CF 347199 (S=10 000.00mp), CF 347221 (S=10 000.00mp), CF 348886 (S=4 000.00mp), CF 348887 (S=4 000.00mp), CF 348888 (S=9 948.00mp), CF 348882 (S=3 488.00mp), CF 348883 (S=2 383.00mp), CF 348821 (S=9 960.00mp), CF 330003 (S=14 641.00mp)			157 060,00mp
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Mentiiuni	Aria (mp)
330004	PS intravilan	Imobil neînregistrat	31 608,00
348985	PS intravilan	Imobil neînregistrat	1 622,00
347263	PS intravilan	Imobil neînregistrat	28 500,00
347262	PS intravilan	Imobil neînregistrat	15 000,00
347199	PS intravilan	Imobil neînregistrat	10 000,00
347222	PS intravilan	Imobil neînregistrat	10 000,00
348986	PS intravilan	Imobil neînregistrat	7 930,00
348860	PS intravilan	Imobil neînregistrat	4 000,00
346786	PS intravilan	Imobil neînregistrat	4 000,00
348861	PS intravilan	Imobil neînregistrat	4 000,00
348859	PS intravilan	Imobil neînregistrat	9 948,00
348862	PS intravilan	Imobil neînregistrat	3 488,00
348863	PS intravilan	Imobil neînregistrat	2 383,00
348821	PS intravilan	Imobil neînregistrat	9 960,00
330003	PS intravilan	Imobil neînregistrat	14 641,00
TOTAL			157 060,00mp

2. CANALE ÎNVECINATE AFECTATE (TRAVERSARE)

Nr. CF	Nr. Cadastral	Nr. top.	Suprafata
neînregistrat	cad.348896	Hcn 2605/1	7 259,75 mp
TOTAL			7 259,75 mp

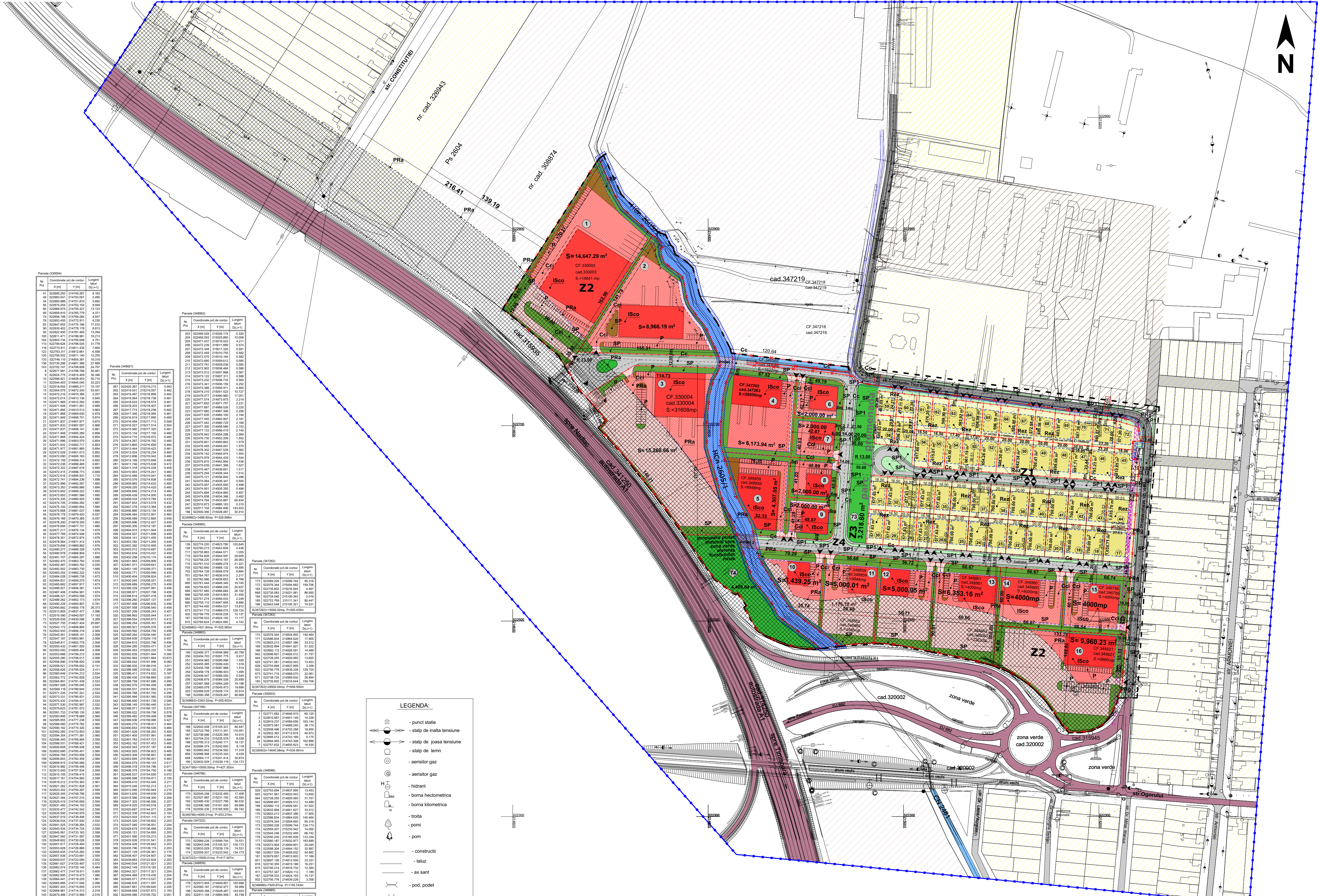
3. DRUMURI ÎNVECINATE AFECTATE (acces parcele propuse)

Nr. CF	Nr. Cadastral	Nr. top.	Suprafata
neînregistrat	neînregistrat	Str. Izlaz. Str. C-tin Ticu Dumitrescu	5 544,25 mp
TOTAL			5 544,25 mp
TOTAL INCINTA REGLEMENTATĂ:			169 864,00 mp

PROIECTANT DE SPECIALITATE - URBANISM s. STUDIO UNU s.r.l.		PROIECTANT GENERAL PLASIS S.R.L.		BENEFICIAR: LUCA Petru-Adrian, LUCA Ana, SC WEST STOP SRL, PRISĂCARIU DANIEL, PRISĂCARIU FLORINA-ADRIANA, S.C. METRIC STORE S.R.L.		PR. NR.: 133/ 2018
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	TITLU PROIECT:	FAZA:	
SPECIALIST	arh. Alideia SUCIU		1:2000	PUZ ZONA REZIDENTIALA, SERVICII ȘI COMERT	P.U.Z. / E3	
INTOCMIT	arh. Raluca TOMESCU		aprilie 2019	DENUMIRE PLANȘA:	PLANȘA NR.:	
DESENAT	arh. Raluca TOMESCU		A1 475/840	PLAN SITUAȚIE EXISTENTĂ	2 / 7	

Lista de simboluri pentru planul situației existente, incluzând simboluri pentru stații, linii de tensiune, servicii, construcții, poduri, și alte elemente de infrastructură.

LEGENDA: simboluri pentru puncte stație, stații de înaltă tensiune, stații de joasă tensiune, stații de term, servicii gaz, servicii apă caldă, hidranți, borne hexametrice, borne kilometrice, trotuar, pomi, poduri, poduri podet, construcții, taluz, ax sanitar, indicator, apă, cale ferată, cămin telefon, cămin apă, cămin vane.



LEGENDA:

- LIMTA ZONA STUDIATA
- LIMTA INCINTA REGLEMENTATA
- LIMTA INCINTA PROPRIETATE PARCELE LOTIZATE
- LIMTA PROPRIETATE PARCELE PROPRIETATE PARCELE INVINCATE
- CANALE
- CIRCULATII PROPRIETATE
- ZONIFICARE PROPRIETATE - FUNCTIUN SERVICII, COMERȚ
- ZONIFICARE PROPRIETATE - PARCELE REZIDENȚIALE
- ZONA VERDE
- ZONA VERDE AMENAJATA

IMOBILELE EXISTENTE CUPRINSE ÎN INCINTA REGLEMENTATA

Nr. cadastral	Adresa	Intravilan Arad	S masurata a imobilului (mp)
CF 33004 (S=1168,00mp)	CF 34783 (S=290,00mp)	CF 34719 (S=100,00mp)	157 060,0mp
CF 34722 (S=100,00mp)	CF 34896 (S=750,00mp)	CF 34888 (S=400,00mp)	31 608,0mp
CF 34889 (S=948,00mp)	CF 34892 (S=488,00mp)	CF 34883 (S=363,00mp)	1 622,00mp

ZONA REZIDENȚIALĂ Z1

Parcela	P.O.T. MAXIM max. 40%	C.U.T. MAXIM max. 1,50
Parcela 17...72	max. 1,50	max. 2,00

ZONA SERVICII, COMERȚ Z2

Parcela	P.O.T. MAXIM max. 60%	C.U.T. MAXIM max. 2,00
Parcela 1...11	max. 60%	max. 2,00

ZONA VERDE AMENAJATA Z3

Parcela	P.O.T. MAXIM max. 40%	C.U.T. MAXIM max. 1,50
Parcela 73, 74	max. 40%	max. 1,50

ZONA Z4

Parcela	P.O.T. MAXIM max. 40%	C.U.T. MAXIM max. 1,50
Parcela 73, 74	max. 40%	max. 1,50

IMOBILELE EXISTENTE CUPRINSE ÎN INCINTA REGLEMENTATA

Nr. cadastrel	Adresa	Intravilan Arad	S masurata a imobilului (mp)
CF 33004 (S=1168,00mp)	CF 34783 (S=290,00mp)	CF 34719 (S=100,00mp)	157 060,0mp
CF 34722 (S=100,00mp)	CF 34896 (S=750,00mp)	CF 34888 (S=400,00mp)	31 608,0mp
CF 34889 (S=948,00mp)	CF 34892 (S=488,00mp)	CF 34883 (S=363,00mp)	1 622,00mp

3. DRUMURI INVECINATE AFECTATE (acces parcele propuse)

Nr. CF	Nr. Cadastrel	Nr. top.	Suprafata
neînregistrat	cad.348986	Hcn 2605/1	7 299,75 mp
TOTAL			7 299,75 mp

TOTAL CANALE INVECINATE AFECTATE (traversare)

Nr. CF	Nr. Cadastrel	Nr. top.	Suprafata
neînregistrat	cad.348986	Hcn 2605/1	7 299,75 mp
TOTAL			7 299,75 mp

TOTAL INCINTA REGLEMENTATA :

Nr. CF	Nr. Cadastrel	Nr. top.	Suprafata
neînregistrat	cad.348986	Hcn 2605/1	7 299,75 mp
TOTAL			7 299,75 mp

PROIECTANT DE SPECIALITATE - URBANISM
PROIECTANT GENERAL
BENEFICIAR:
PUZ ZONA REZIDENȚIALĂ, SERVICII și COMERȚ

PLASIS
 RAŁUCA TOMESCU
 arhitect

ARAD, PRISĂCĂRU Florina-Adriana, S.C. METRIC STORE S.R.L.

PROIECT DE PLAN DE ZONIFICARE

PLANȘA NR. 133/2018

PUZ ZONA REZIDENȚIALĂ, SERVICII și COMERȚ

P.U.Z. / E.3

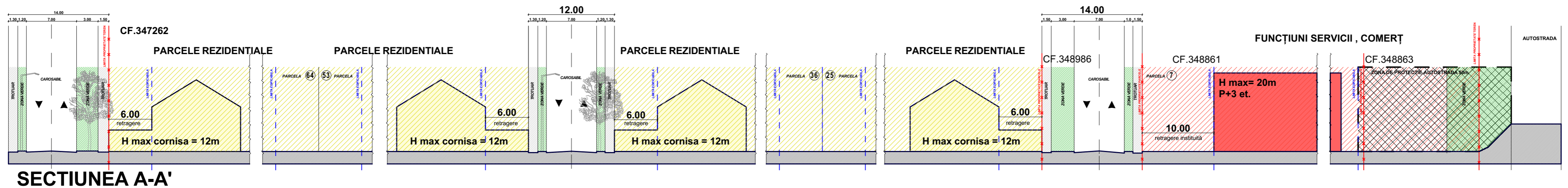
REGLEMENTĂRI - ZONIFICARE - R.L.U.



3 / 7

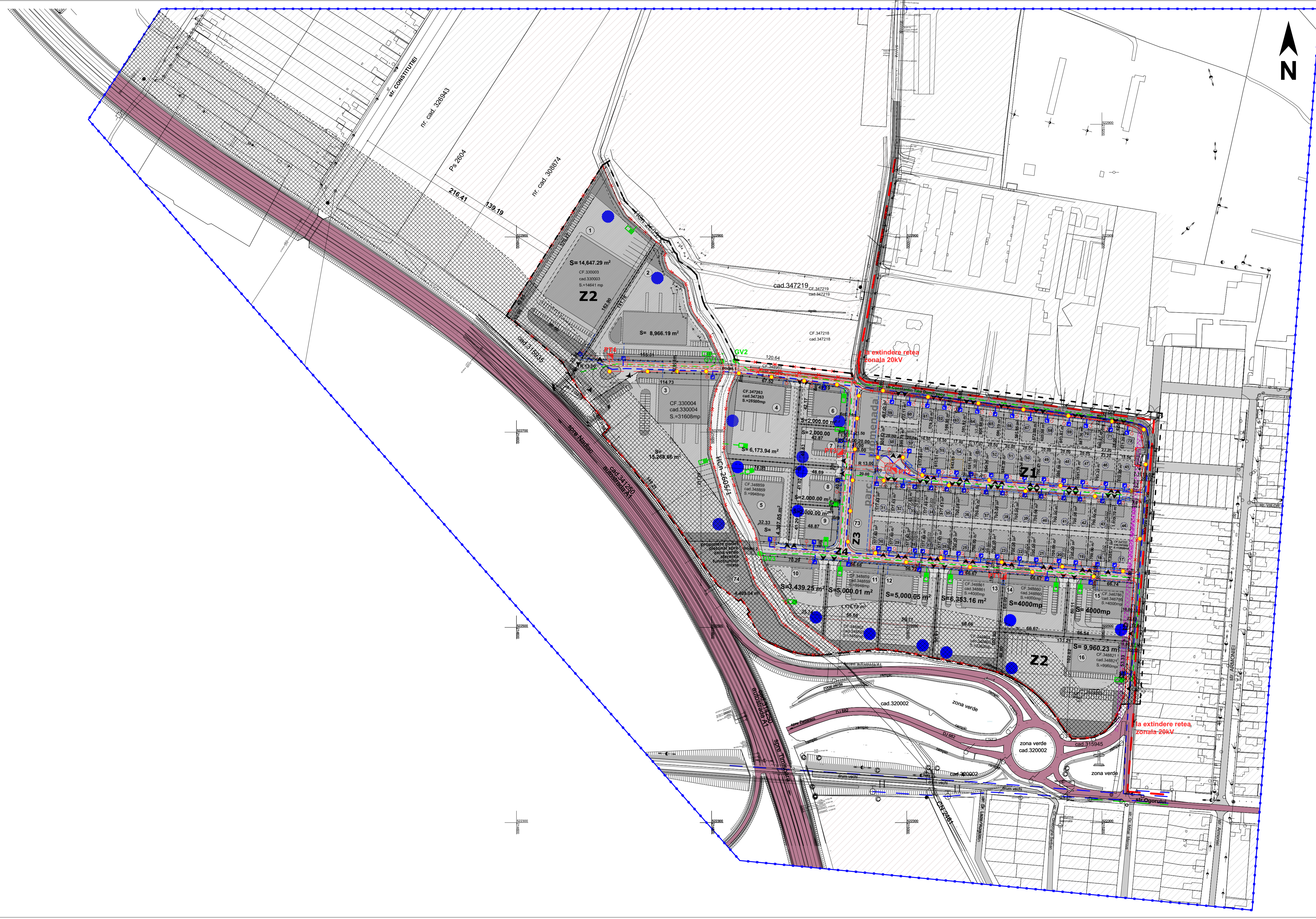
- LEGENDA:**
- punct stație
 - stație de înaltă tensiune
 - stație de joasă tensiune
 - stație de lemn
 - aerisitor gaz
 - aerisitor gaz
 - hidrant
 - borna hexagonală
 - borna cilindrică
 - bornă kilomerică
 - trotuar
 - pomii
 - pom
 - taluz
 - ax sant
 - pod, podet
 - pod beton
 - indicator
 - lăra apa
 - mazăce
 - casă ferată
 - rigole
 - camin telefon
 - camin apa
 - camin vane

LEGENDA FUNCȚIUN CONFORM R.L.U.:

- Rez Z** ZONA REZIDENȚIALĂ UNIFAMILIALĂ CU REGIM REDUS DE ÎNALȚIME
- ISco** SERVICII, COMERȚ MAX.P+3
- Cc** CAI DE COMUNICATIE CAROSABILA, PROSPECT 12-16m
- Cc** CAI DE COMUNICATIE - CAROSABILA DE INCINTA, (circulație auto de incintă)
- P** PLATFORMA SI PARCAJE AUTOTURISME
- SP** ZONE VERZI AMENAJATE
- SP1** ZONE VERZI DE ALINIAMENT
- PrA** ZONA DE PROTECȚIE AUTOSTRADA
- Prg** ZONA DE PROTECȚIE CONDUCTA GAZ



PROIECTANT DE SPECIALITATE - URBANISM		PROIECTANT GENERAL		DENUMIRE BENEFICIAR:	
 S.C. STUDIO UNU S.r.l. P-ta Avenite Sever, nr 14A, Timisoara, tel. 0722920759, 0723527701		 S.C. PLASIS S.R.L. Timisoara, str. Tigului, nr. 50, jud. Timis tel. 0765226345, e-mail: plasiss@gmail.ro		LUCA Petru-Adrian, LUCA Ana, SC WEST STOP SRL, PRISĂCARIU Daniel, PRISĂCARIU Florina-Adriana, S.C. METRIC STORE S.R.L.	
SPECIFICATIE		SEMNTATURA		AMPLASAMENT:	
SPECIALIST RUR (DE)		NUME		ARAD , intravilan, Zona industrială SUD Zădăreni, conf. C.F.	
PROIECTAT		Scara:		DENUMIRE PROIECT:	
DESENAT		1:400		PUZ ZONA REZIDENTIALA,SERVICII și COMERȚ	
arh. Alideia SUCIU		aprilie 2019		DENUMIRE PLANSA:	
arh. Raluca TOMESCU		A4+ 297 / 594		REGLEMENTĂRI URBANISTICE	
arh. Raluca TOMESCU				SEȚIUNI	
				PR. NR.:	
				133/ 2018	
				FAZA DE PROIECTARE:	
				P.U.Z. / E3	
				PLANSA NR.:	
				4 / 7	



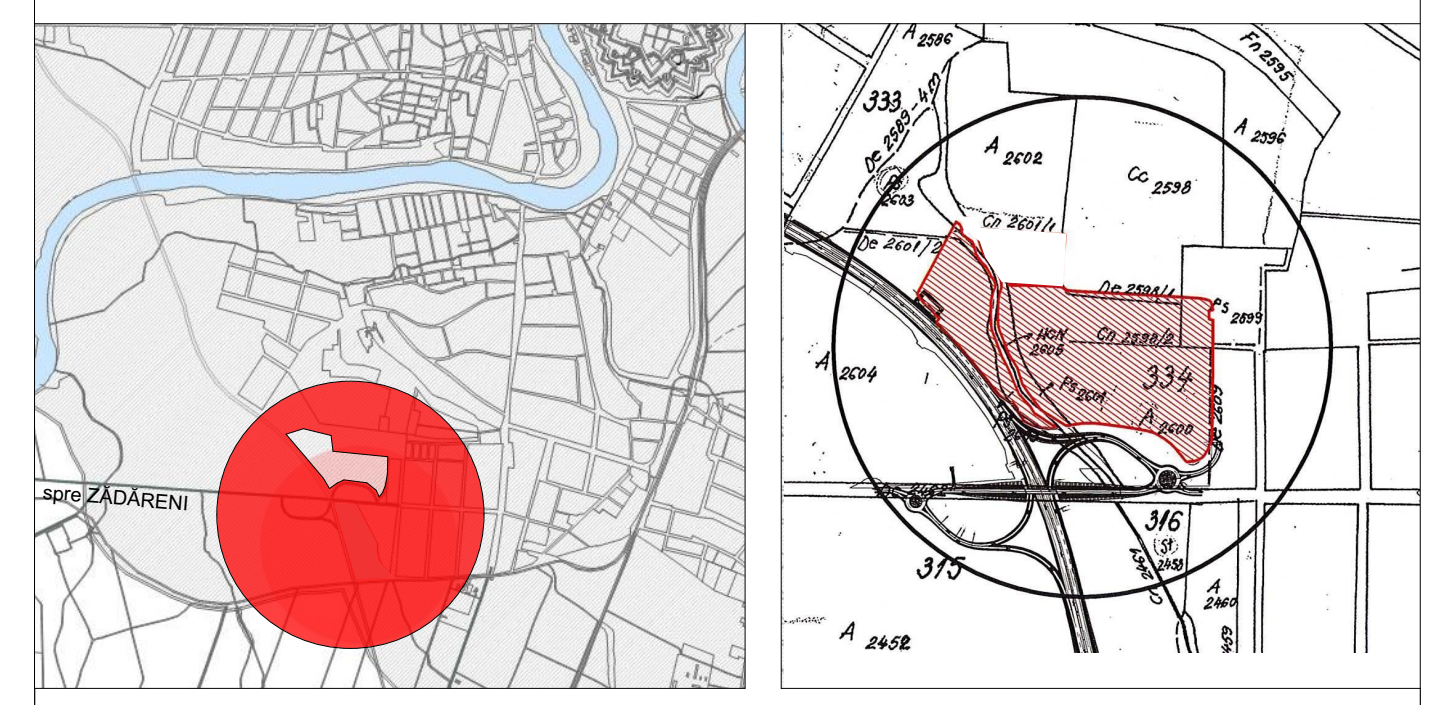
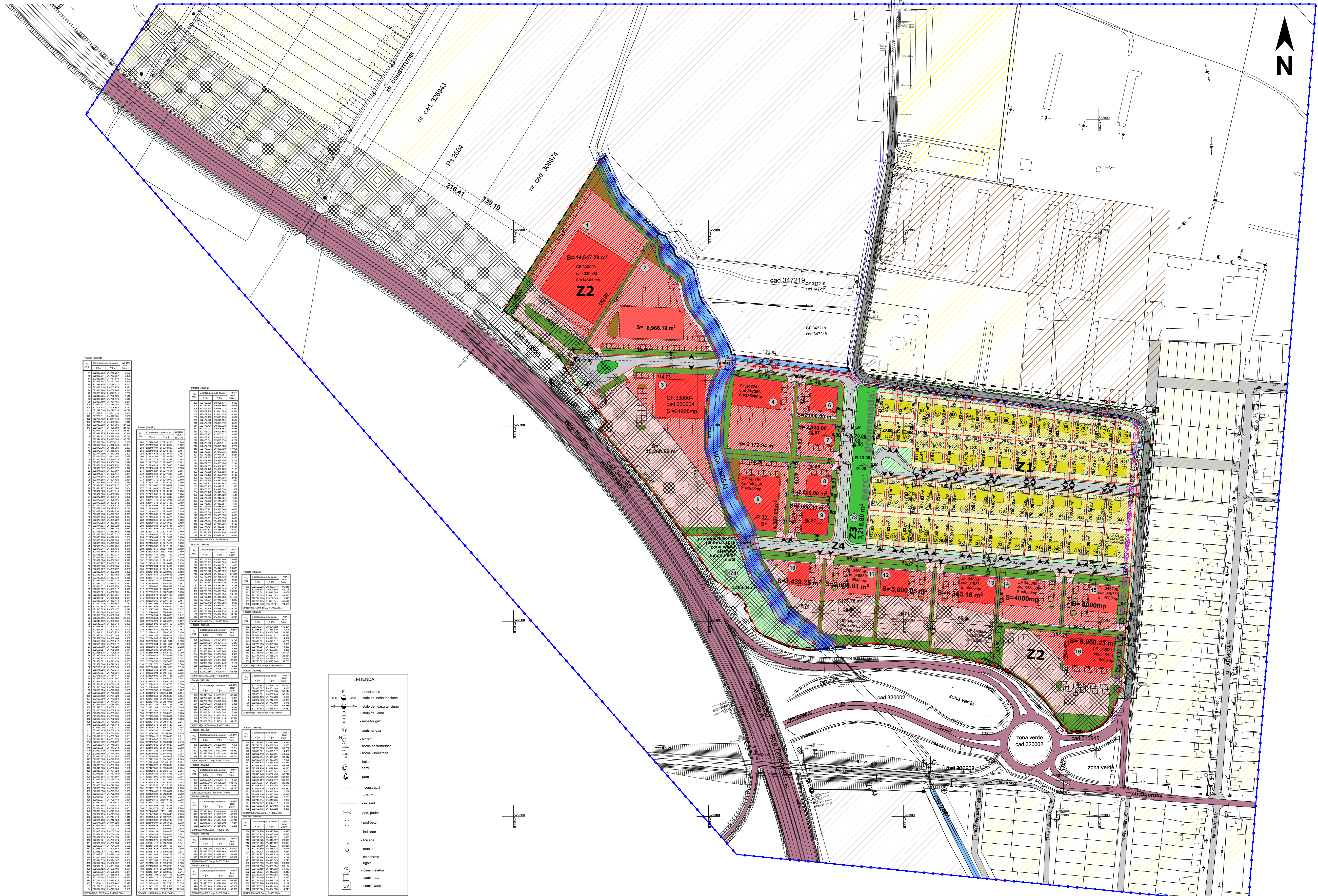
LEGENDA:

- INSTALAȚII ELECTRICE PROPUSE**
- POST TRAFU PROPUS
 - FIRIDA DE DISTRIBUȚIE 0,4kV
 - LES 20kV PROPUSĂ
 - LES 0,4kV PROPUSĂ
 - LES ILLUMINAT PROPUSĂ
 - STALP ILLUMINAT PROPUS

- REȚELE ȘI INSTALAȚII HIDROEDILITARE EXISTENTE**
- REȚEA DE DISTRIBUȚIE APA POTABILĂ EXISTENTĂ PE-ID Dn 450mm
 - REȚEA DE CANALIZARE MENAJERĂ EXISTENTĂ PVC Dn 400mm
 - REȚEA DE CANALIZARE PLUVIALĂ EXISTENTĂ PVC Dn 300mm

- REȚELE ȘI INSTALAȚII HIDROEDILITARE PROPUSE**
- REȚEA DE CANALIZARE MENAJERĂ SUB PRESIUNE PROPUSĂ
 - REȚEA DE CANALIZARE PLUVIALĂ PROPUSĂ
 - REȚEA DE ALIMENTARE CU APA POTABILĂ PROPUSĂ
 - CAMINE DE APOMETRU PROPUS
 - REZERVOAR DE INCENDIU + STAȚIE POMPARE INCENDIU PROPUS
 - CAMIN DE RACORD MENAJER PROPUS
 - SEPARATOR DE NAMOL ȘI HIDROCARBURI DE INCINȚĂ PROPUS
 - GURA VARSARE ÎN EMISAR APE PLUVIALE PROPUSĂ

PROIECTANT DE SPECIALITATE - URBANISM S.C. STUDIO UNU S.R.L. Piața Arieșilor nr. 144, Timișoara, județul Timiș Tel: 0722001798, 0722217700		PROIECTANT GENERAL PLASIS S.R.L. Str. Republicii nr. 10, județul Timiș Tel: 0722001798, 0722217700		BENEFICIAR: LUCA Petru-Adrian, LUCA Ana, SC WEST STOP SRL, PRISĂCARIU Daniel, PRISĂCARIU Florina-Adriana, S.C. METRIC STORE S.R.L. ARAD ARAD, Intravilan, Zona Industrială SUD Zădăreni, conf. C.F.	PR. NR.: 133/ 2018
SPECIFICATIE	NUME	SEMNAȚURA	Scara:	TITLU PROIECT:	FAZA:
SPECIALIST RUR	arh. Alideia SUCIU		1:2000	PUZ ZONA REZIDENTIALĂ, SERVICII și COMERȚ	P.U.Z. / E3
INTOCMIT	arh. Raluca TOMESCU		aprilie 2019	DENUMIRE PLANȘA:	PLANȘA NR.:
DESEINAT	arh. Raluca TOMESCU		A1 475/840	REGLEMENTĂRI - EDILITARE PROPUSE	5 / 7



ZONE FUNCIONALE	EXISTENT	PROPUȘ	%
Suprafata totala	169.864,00 mp	169.864,00 mp	100,00%
Suprafata in intravilan	157.060,00 mp	157.060,00 mp	92,48%
Suprafata in afara intravilanului	12.804,00 mp	12.804,00 mp	7,52%
Drumuri existente	5.544,25 mp	5.544,25 mp	3,26%
Spatii verzi	0,00 mp	0,00 mp	0,00%

BILANT SPATIU VERDE IN INCINTA REGLEMENTATA	PROPOUNERE
Spatiu verde amenajat - functiune servicii, comerț	3.215,80 mp / 1,89%
Spatiu verde amenajat - functiune rezidentiala	4.820,04 mp / 2,84%
Spatiu verde amenajat - functiune servicii, comerț	7.634,04 mp / 4,49%
Spatiu verde amenajat - functiune rezidentiala	10.523,11 mp / 6,20%
Spatiu verde amenajat - functiune servicii, comerț	19.023,17 mp / 11,20%
TOTAL GENERAL SPATIU VERDE IN ZONA REGLEMENTATA	54.616,16 mp / 32,18%

ZONE DE PROTECTIE	PROPOUNERE
Zona de protectie canal	3m
Zona de protectie autostrada	drumuri si amenajari aferente restructurative, platforme parcaj
Limita zona de protectie autostrada	
Limita zona de protectie conducta gaz	

IMOBILELE EXISTENTE CUPRINSE IN INCINTA REGLEMENTATA	PROPOUNERE	
Nr. cadastral	Adresa intravilan And	S masurata la imobilului (mp)
CF 33004 (S=1.608,00mp), CF 34888 (S=1.622,00mp), CF 34726 (S=2.620,00mp), CF 34719 (S=10.000,00mp), CF 34722 (S=10.000,00mp), CF 34886 (S=4.000,00mp), CF 34876 (S=4.000,00mp), CF 34881 (S=4.000,00mp), CF 34889 (S=9.948,00mp), CF 34892 (S=4.488,00mp), CF 34883 (S=2.363,00mp), CF 34821 (S=9.960,00mp), CF 33003 (S=14.641,00mp)	Mercuri	157.060,00 mp
Nr. servituti	Categoria de folosinta	Suprafata
33004	PS intravilan	31.608,00 mp
34888	PS intravilan	1.622,00 mp
34726	PS intravilan	28.500,00 mp
34719	PS intravilan	15.000,00 mp
34722	PS intravilan	10.000,00 mp
34886	PS intravilan	7.930,00 mp
34889	PS intravilan	4.000,00 mp
34876	PS intravilan	4.000,00 mp
34881	PS intravilan	4.000,00 mp
34889	PS intravilan	9.948,00 mp
34882	PS intravilan	3.488,00 mp
34883	PS intravilan	2.363,00 mp
34821	PS intravilan	9.960,00 mp
33003	PS intravilan	14.641,00 mp
TOTAL		157.060,00 mp

3. DRUMURI INVECINATE AFECTATE (acces parcele propuse)	Nr. top.	Suprafata
Nr. CF		
neînregistrat	Str. Izlaz, Str. C-tin Ticu Dumitrescu	5.544,25 mp
TOTAL		5.544,25 mp

PROIECTANT DE SPECIALITATE - URBANISM: **STUDIO UNU S.R.L.**
 PROIECTANT GENERAL: **PLASIS S.R.L.**
 BENEFICIAR: **LUCA Petru-Adrian, LUCA Ana, SC WEST STOP SRL, PRISĂCĂRU Danailă, PRISĂCĂRU Florina-Adriana, S.C. METRIC STORE S.R.L.**
 ARAD, intravilan, Zona Industrială SUD Zădăreni, conf. C.F.

PROIECTANT DE SPECIALITATE - URBANISM: **ARAD, intravilan, Zona Industrială SUD Zădăreni, conf. C.F.**

PROIECTANT GENERAL: **ARAD, intravilan, Zona Industrială SUD Zădăreni, conf. C.F.**

BENEFICIAR: **LUCA Petru-Adrian, LUCA Ana, SC WEST STOP SRL, PRISĂCĂRU Danailă, PRISĂCĂRU Florina-Adriana, S.C. METRIC STORE S.R.L.**

PROIECTANT DE SPECIALITATE - URBANISM: **ARAD, intravilan, Zona Industrială SUD Zădăreni, conf. C.F.**

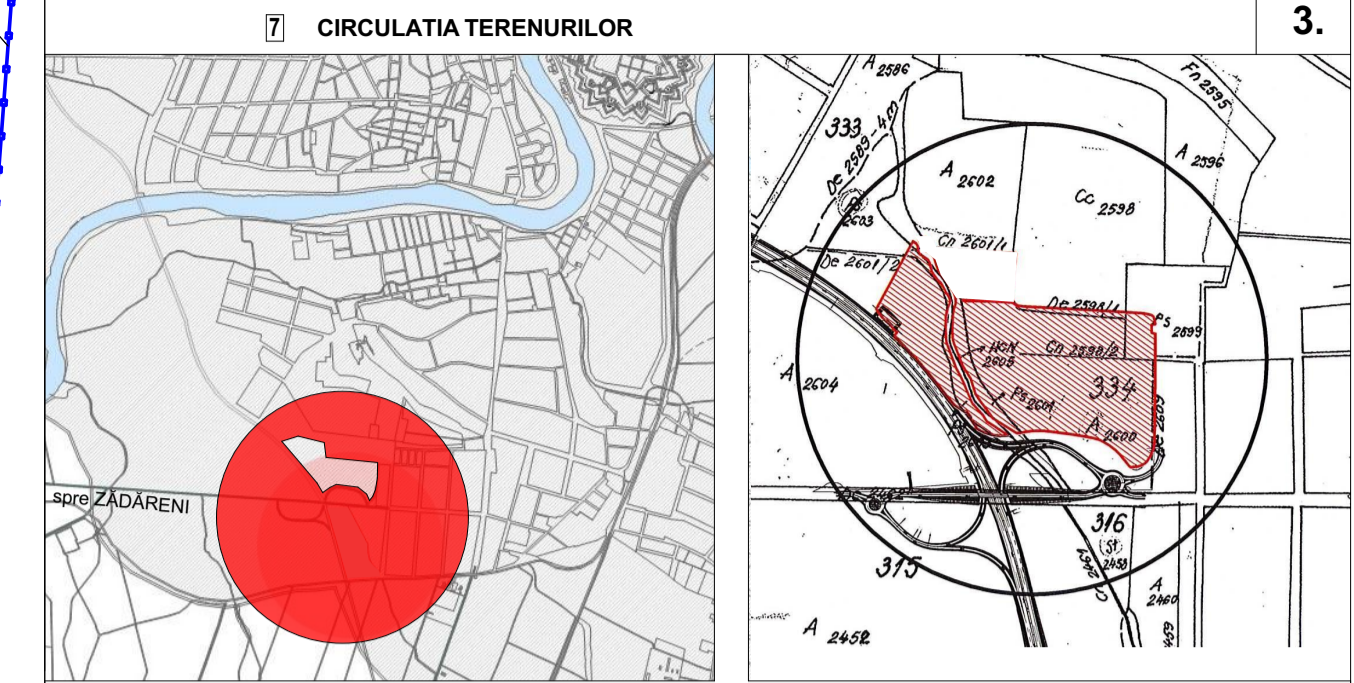
PROIECTANT GENERAL: **ARAD, intravilan, Zona Industrială SUD Zădăreni, conf. C.F.**

BENEFICIAR: **LUCA Petru-Adrian, LUCA Ana, SC WEST STOP SRL, PRISĂCĂRU Danailă, PRISĂCĂRU Florina-Adriana, S.C. METRIC STORE S.R.L.**

PROIECTANT DE SPECIALITATE - URBANISM: **ARAD, intravilan, Zona Industrială SUD Zădăreni, conf. C.F.**

PROIECTANT GENERAL: **ARAD, intravilan, Zona Industrială SUD Zădăreni, conf. C.F.**

BENEFICIAR: **LUCA Petru-Adrian, LUCA Ana, SC WEST STOP SRL, PRISĂCĂRU Danailă, PRISĂCĂRU Florina-Adriana, S.C. METRIC STORE S.R.L.**



BILANT TERITORIAL IN INCINTA REGLEMENTATA S = 169 864 mp

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT	PROPUȘ
Suprafata totala incinta reglementata	169 864,00 (100,00%)	169 864,00 (100,00%)
Tereni așezate în intravilan	157 950,00 (92,99%)	0,00 (0,00%)
Canale	7 259,75 (4,27%)	7 259,75 (4,27%)
Drumuri existente	5 544,25 (3,26%)	5 544,25 (3,26%)
Spații verzi	0,00 (0,00%)	0,00 (0,00%)

ZONA FUNCTIONALA Z1 - ZONA REZIDENTIALA (suprafata totala = 117,72 ha)

Construcții (în proporție de max. 40% lot propus)	0,00 (0%)	14 604,04 (12,39%)
Circulații carosabile / pietonale lot, platforme parcaje	0,00 (0%)	10 953,03 (9,29%)
Spații verzi amenajați (30% lot propus)	0,00 (0%)	10 953,03 (9,29%)

ZONA FUNCTIONALA Z2 - ZONA SERVICII, COMERȚ (suprafata totala = 85,16 ha)

Construcții (în proporție de max. 60% lot propus)	0,00 (0%)	57 069,50 (66,99%)
Circulații carosabile / pietonale lot, platforme parcaje	0,00 (0%)	19 023,17 (22,33%)
Spații verzi amenajați (20% lot propus)	0,00 (0%)	19 023,17 (22,33%)

ZONA Z3 - ZONA VERDE AMENAJATA

Zona verde amenajată (necesare proiectare)	0,00 (0%)	7 627,84 (4,50%)
--	-----------	------------------

ZONA Z4 - DRUMURI / CAI DE COMUNICATIE PROPUȘE

Drumuri propuse - carosabil auto	0,00 (0%)	17 806,23 (10,48%)
Spații verzi de aliniament	0,00 (0%)	19 023,17 (11,20%)
Circulații pietonale	0,00 (0%)	19 023,17 (11,20%)

TOTAL GENERAL ZONA REGLEMENTATA: 169 864,00 (100,00%) / 169 864,00 (100,00%)

LEGENDA:

- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
- LIMITA INCINTA PROPRIETATE PARCELE LOTIZATE
- LIMITA PROPRIETATE PARCELE PROPUȘE
- PARCELE INVECINATE
- CANALE
- TEREN AFERENT DRUMURILOR ȘI SAU CEEA DOMINIULI PUBLICI
- TEREN AFERENT INCINTA PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE

ZONE DE PROTECTIE

- ZONA PROTECTIE CANALE 3m
- ZONA DE PROTECTIE AUTOSTRADA
- LIMITA ZONA DE PROTECTIE AUTOSTRADA 50m
- ZONA DE PROTECTIE CONDUCTIA GAZ

ZONA FUNCTIONALA Z1 ZONA REZIDENTIALA	ZONA FUNCTIONALA Z2 ZONA SERVICII, COMERȚ	ZONA Z3 ZONA VERDE AMENAJATA	ZONA Z4 CIRCULATII PROPUȘE
Parcela 17.....72	Parcela 1.....16	Parcela 73, 74	
P.O.T. MAXIM max. 40%	C.U.T. MAXIM max. 1,50	P.O.T. MAXIM max. 60%	C.U.T. MAXIM max. 2,00
amenajări reconstructive pentru drumuri și amenajări aferente reconstructive, platforme parcaj			
P+2E+Er / M, H _{max} comp = 12,00m P+3E, H _{max} = 20,00m, H _{total} = 20,00m			

IMOBILELE EXISTENTE CUPRINSE IN INCINTA REGLEMENTATA

Nr. cadastral	Categoria de folosinta	Suprafata	S masurata a imobilului (mp)
CF 330004 cad. 330004 S=31608mp	PS intravilan	Imobil neîmprețunat	31 608,00
CF 347263 cad. 347263 S=48980mp	PS intravilan	Imobil neîmprețunat	1 622,00
CF 347262 cad. 347262 S=28500mp	PS intravilan	Imobil neîmprețunat	28 500,00
CF 347199 cad. 347199 S=10000mp	PS intravilan	Imobil neîmprețunat	15 000,00
CF 347222 cad. 347222 S=73000mp	PS intravilan	Imobil neîmprețunat	10 000,00
CF 348986 cad. 348986 S=40000mp	PS intravilan	Imobil neîmprețunat	7 300,00
CF 348985 cad. 348985 S=40000mp	PS intravilan	Imobil neîmprețunat	4 000,00
CF 348861 cad. 348861 S=40000mp	PS intravilan	Imobil neîmprețunat	4 000,00
CF 348859 cad. 348859 S=99480mp	PS intravilan	Imobil neîmprețunat	9 948,00
CF 348862 cad. 348862 S=34880mp	PS intravilan	Imobil neîmprețunat	3 488,00
CF 348863 cad. 348863 S=23630mp	PS intravilan	Imobil neîmprețunat	2 363,00
CF 348821 cad. 348821 S=96000mp	PS intravilan	Imobil neîmprețunat	9 600,00
CF 330003 cad. 330003 S=146410mp	PS intravilan	Imobil neîmprețunat	14 641,00
TOTAL			157 060,00mp

2. CANALE INVECINATE AFECTATE (TRAVERSARE)

Nr. CF	Nr. Cadastral	Nr. top.	Suprafata
neînregistrat	cad. 348986	HCn 2605/1	7 259,75 mp
TOTAL			7 259,75 mp

3. DRUMURI INVECINATE AFECTATE (acces parcele propuse)

Nr. CF	Nr. Cadastral	Nr. top.	Suprafata
neînregistrat	neînregistrat	Str. Izlaz, Str. C-în Ticu Dumitrescu	5 544,25 mp
TOTAL			5 544,25 mp

TOTAL INCINTA REGLEMENTATA : 169 864,00 mp

PROIECTANT DE SPECIALITATE - URBANISM: s.c. STUDIO UNU S.R.L.

PROIECTANT GENERAL: P.L.A.S.S.

BENEFICIAR: LUCA Petru-Adrian, LUCA Ana, SC WEST STOP SRL, PRISĂCĂRIU Daniela, PRISĂCĂRIU Florina-Adriana, S.C. METRIC STORE S.R.L.

PR. NR.: 133/ 2018

SCARA: 1:2000

TITLU PROIECT: P.U.Z. ZONA REZIDENTIALA, SERVICII ȘI COMERȚ

FAZA: P.U.Z. / E3

DESEINAT: arh. Raluca TOMESCU

CIRCULATIA TERENURILOR

PLANSĂ NR.: 7 / 7

