

Memoriu tehnic de prezentare

I. INTRODUCERE

I.1. Date de recunoaștere

NUME PROIECT	PLAN URBANISTIC ZONAL- ZONĂ SERVICII, COMERȚ, AMENAJARE ACCESE DIN DN7 ȘI DN 79 Amplasament Extravilan mun. Arad; intersecție DN7 cu DN79; C.F. nr. 333962, 331888 Arad
BENEFICIAR	LUCA PETRU ADRIAN ȘI LUCA ANA
PROIECTANT GENERAL	B.I.A. ARH. ALEXANDRA CORNEA
URBANISM COORDONARE	Arh. Gheorghe SECULICI
NUMĂR PROIECT	97/ 2016
DATA ELABORĂRII	August 2017
FAZA	Plan Urbanistic Zonal

I.2. Obiectul lucrării

Obiectul Planului Urbanistic zonal constă în analiza și evaluarea problemelor funcționale, tehnice și etice din zonă, ținându-se cont de recomandările Planului Urbanistic General al localității și de noua strategie de dezvoltare urbană a administrației locale.

LUCA PETRU ADRIAN și LUCA ANA, în calitate de inițiatori, solicită întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) în vederea realizării unor zone de serviciu, comerț și amenajare accese din DN7 și DN79.

Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 2149 din 27 noiembrie 2015, eliberat de Primăria Municipiului Arad, pentru terenul situat în extravilanul municipiului Arad, cu o suprafață de 83.023,00mp, conform extraselor C.F. nr. 339662 și 3314888 Arad.

Folosința actuală este de teren arabil în extravilan, alcătuit din două parcele, ambele proprietatea privată a lui Luca Petru Adrian și Luca Ana, ca bun comun. Parcela aferentă C.F. 339662 are suprafața de 44.187,00mp. Cea corespunzătoare C.F. 331888 are suprafața de 38.836,00mp.

Incinta studiată nu este reglementată prin P.U.G. Arad. Adiacent acesteia se află U.T.R. 56, având funcțiunea dominantă a zonei – zonă comercială, prestări servicii.

La sud de incinta studiată se află DN7 și o stație distribuție carburanți. La vest de incintă se află DN 79 și aceeași stație distribuție carburanți.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- Construcții noi

Construcții pentru servicii și comerț: cu regim maxim de înălțime P+2E; Sc max = 39.379,89 mp, Sd max = 107.399,70mp;

- Împrejmuire perimetrală;
- Mijloace de publicitate iluminate și neiluminate;

birou individual de ARHITECTURĂ
arh. Alexandra CORNEA

ARAD, str.Crasna, nr.34, C.I.F. 25531490, tel. 0770227787

- Sistematizarea verticală a terenului;
- Realizarea drumului de incintă, cu profil stradal de 12,00m racordat la drumurile naționale
- DN7 și DN79, și accesul autospecialelor de intervenție;
- Amenajarea accesului din drumul național DN 7 Arad – Nădlac km 543+890 dreapta doar pentru sensul de circulație Arad - Nădlac (cu viraj la stânga interzis) și din drumul național DN 79 Arad – Oradea km 4+285 dreapta doar pentru sensul de circulație Arad -Oradea (cu viraj la stânga interzis), prin intermediul unor drumuri colectoare;
- Servitute de trecere pentru realizarea accesului rutier la terenurile învecinate de pe teritoriul comunei Livada, prin drumul colector propus paralel cu drumul național DN7;
- Realizarea unei bretele colectoare cu sens unic de circulație, paralelă cu DN 79 și cu lățimea părții carosabile de 5,50 m, încadrată de acostamente de 1,00 m;
- Amenajare de spații verzi, plantate, alei pietonale și locuri de parcare;
- Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă;
- Platforme gospodărești și amenajări tehnico-edilitare

I.3. Surse de documentare

Studii de documentare elaborate anterior:

- P.U.G. Municipiul Arad

Nu există reglementări în P.U.G. pentru această zonă, deoarece amplasamentul este situat în extravilanul municipiului Arad.

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.

Surse de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z. :

Extrase CF

Ridicarea topografică pentru zona studiată, documentație cadastrală întocmită de PFA Mann Sebastian Toma și vizat de OCPI;

Certificat de urbanism nr. 2149 din 27.11.2015.

Aviz de oportunitate

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

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.

Tema de proiectare

Tema de proiectare pentru elaborarea prezentului PUZ se bazează pe solicitările investitorilor Luca Petru Adrian și Luca Ana respectând condițiile curpinse 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 funcțiunea de servicii și comerț, 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.

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

II.1. Evoluția zonei

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.

Considerat de-a lungul timpului un oraș/ târg situat la întretăierea drumurilor comerciale dintre est și vest, nord și sud, legăturile orașului cu teritoriul sunt și astăzi elemente definitorii în potențialul său de dezvoltare- nod de căi rutiere și de cale ferată, cu perspective de dezvoltare a căilor aeriene și chiar navigabile.

Principalele activități economice ale municipiului Arad sunt industria, transportul și comerțul, orașul fiind un nod important pentru transportul rutier și feroviar.

Amplasamentul studiat este situat în nord estul teritoriului administrativ al municipiului Arad.

Incinta studiată nu este reglementată din punct de vedere urbanistic. În vecinătate există funcțiuni de servicii și comerț, industrie nepoluantă și producție, și terenuri arabile.

Caracteristici semnificative ale zonei, relaționarea cu evoluția localității:

În prezent, zona studiată, se află în extravilanul municipiului Arad și nu este reglementată funcțional, neexistând nici un plan urbanistic care să condiționeze în vreun fel ocuparea funcțională.

Aria studiată în PUZ este bine deservită în zonă de o gamă largă de servicii, comerț și industrie nepoluantă, astfel încât evoluția acestei zone va avea un caracter preponderant pentru servicii și comerț.

II.2. Potențial de dezvoltare

Zona prezintă un potențial de dezvoltare, având în vedere situarea în apropierea teritoriului administrativ al municipiului Arad și a teritoriului administrativ Livada.

Ținând cont de realizarea în zona studiată a mai multor parcelări cu perspectivă extinderii utilităților, potențialul de dezvoltare al zonei va fi sporit.

II.3. Încadrarea în localitate

Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenul studiat se află în nordul limitei intravilane a municipiului Arad, la intersecția a două căi majore de circulație, DN7 și DN79, și în vestul limitei intravilane a teritoriului administrativ Livada.

Relaționarea zonei cu localitatea

Zona studiată este situată în nordul municipiului Arad, în extravilan, la o distanță de aproximativ 1,55m față de DN7, respectiv 1,75m față de DN79.

Vecinătățile terenurilor sunt:

la nord: Centru pentru testarea solurilor, DE 1819/2, terenuri arabile în extravilan;

la sud: Centura Arad-DN 7 spre Deva, intravilan municipiul Arad;

la vest: Stație distribuție carburanți;

la est: Teritoriu Administrativ Livada.

Terenul total are suprafața măsurată de 83.023,00 mp și este compus din 2 parcele proprietate privată a unor persoane fizice, conform Extraselor de C.F. nr. 331888, nr. Cad 331888 (S= 38.836,00 mp), C.F. nr. 339662, nr. cad 339662 (S= 44.187,00 mp).

Parcelele studiate conform extrase CF nr. 3331888 si 339662 au lungimea totală de 441,89 m, iar lățimea de 235.59,00 m, și sunt amplasate în zona de nord a drumului DN79, respectiv în zona de est a drumului DN7.

Obiectivul studiat respectă distanțele legale față de traseul drumurilor naționale DN 7 și DN 79 de 50,00 m, neafectându-se zona de siguranță a traseelor existente.

II.4. Elemente ale cadrului natural

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.

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

Teritoriul administrativ al municipiului Arad se încadrează într-un climat temperat continental moderat, cu ușoare 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.

Condiții geotehnice

Din punct de vedere geologic, amplasamentul este asezat pe formațiunile depresiunii panonice, depresiune care a luat nastere prin scugundarea lenta a unui masiv hercenic, constituit din sisturi cristaline. Peste cristalin, situat la cca. 1.000 m adancime, stau discordant si transgresiv formațiunile sedimentare ale panonianului si cuaternarului. Cuaternarul are o grosime incepand de la suprafata, de c.c.a 250 m si este alcatuit din formațiuni lacustre si fluviale(pleistocen si holocen) prezentand o stratificatie in suprafata de natura incrucisata, tipica formațiunilor din conurile de dejectie. Cuaternarul este constituit din pietrisuri si bolovanisuri in masa de nisipuri cu intercalatii de argile si prafuri argiloase.

Seismicitatea: conform Codului de proiectare seismică P100-1/2006, condițiile locale de teren studiat sunt caracterizate prin valorile perioadei de colț $T_c = 0,7$ sec, a factorului de amplificare dinamică maximă a accelerației orizontale a terenului $\beta_0 = 3,00$ și valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare $a_g = 0,16$ g, pentru cutremure având interval mediu de recurență IMR = 100 ani.

Adâncimea maximă de îngheț este stabilită conform STAS 6054-77 la 0,80m.

Rezultatele încercărilor de teren și laborator:

În vederea determinării stratificației terenului și a proprietăților geomecanice ale pământurilor, pe amplasament s-au executat 2 foraje geotehnice și hidrogeologice preliminare, cu adâncimea de 5,00m, măsurată față de cota terenului natural.

Stratificația este constituită din: sol vegetal până la adâncimea de 1,00 m, urmează argila cafenie gălbuie uneori sub 1,50 m cu concrețiuni calcaroase plastic vartoasa până la 3,60 m adâncime, apoi argila prăfoasă nisipoasă cafenie gălbuie plastic consistentă până la 5,00 m adâncime finală de investigare.

Apa subterană:

Apa subterană a fost interceptată la adâncimea de 3,50 m față de nivel teren actual.

Variația nivelului apei subterane este legată de cantitățile de precipitații căzute în zonă, precum și de variația nivelului raului Mures.

Se prevede un regim maxim ascensional al apei subterane pana la adancimea de 2,00 m fata de nivel teren.

Riscuri natural

Zona studiată, conform PATJ Arad, nu face parte din localitatile afectate de alunecarile de teren care trebuie monitorizate sau din zonele cu potential mediu si ridicat de producere a alunecarilor de teren active. Terenul în zona studiată este relativ plan și are stabilitatea asigurată (conform Studiului geothernic). Nu există în zonă versanți expuși alunecărilor de teren.

II.5. Circulația

Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene (după caz) etc., capacități de transport, greutate în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme etc..

În prezent nu există un drum de acces reglementat pe teren.

Parcela studiată este amplasată la nord-est față de intersecția dintre drumurile naționale DN 7 și DN 79 în extravilanul mun. Arad.

La km 544+292 al drumului național DN 7 Arad - Nădlac, respectiv km 4+150 drumului național DN 79 Arad – Oradea se află amenajată o intersecție tip girație între cele două drumuri naționale.

La km 544+180 stânga și dreapta din drumul național DN 7 Arad – Nădlac sunt amenajate accese rutiere la stațiile distribuție carburanți Lukoil și Gazprom iar la km 4+240 stânga și dreapta din drumul național DN 79 Arad – Oradea sunt amenajate accese rutiere la stațiile de distribuție carburanți Gazprom și Socar.

În prezent accesul pe amplasament se realizează din drumul național DN7 Arad – Nădlac printr-un acces necorespunzător, din pământ.

Odată cu noua funcțiune propusă și conform prevederilor Certificatului de Urbanism nr. 2149 / 27.11.2015, se impune asigurarea accesului la parcelele studiate din traseul actual al drumurilor naționale DN 7 Arad – Nădlac și DN 79 Arad – Oradea.

În prezent în zona studiată, drumul național DN 7 Arad – Nădlac are două benzi de circulație cu îmbrăcăminte rutieră bituminoasă, având o platformă de 9,00 m lățime, din care partea carosabilă de 7,00 m lățime, încadrată de benzi de încadrare de 2 x 0,50 m lățime și acostamente din balast de 2 x 0,50 m lățime.

Drumul național DN 79 Arad – Oradea are patru benzi de circulație (două benzi de circulație pe sensul de mers Arad – Oradea, și două benzi de circulație pe sensul de mers Oradea – Arad) cu îmbrăcăminte rutieră bituminoasă, având o platformă de 15,00 m lățime, din care partea

carosabilă de 14,00 m lăţime fiind încadrată de borduri prefabricate din beton denivelate pe partea dreaptă şi bandă de încadrare de 0,50 m lăţime plus acostament din balast de 0,50 m lăţime pe partea stângă.

Se menţionează faptul că pe planul de situaţie este poziţionată o reţea subterană constând într-o conductă de apă cu diametrul de 300 mm, drept pentru care beneficiarul lucrării va solicita avizul de la deţinătorii de reţele subterane, în vederea executării unor eventuale lucrări de modificare a traseelor existente.

II.6. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristice ale funcţiunilor ce ocupă zonă studiată

În zona studiată prin PUZ se constată următoarele tipuri de ocupare a terenurilor:

- Căi de comunicaţie rutieră: drumul naţional DN79 Arad-Oradea, drumul naţional DN7 Nădlac-Deva, drum de exploatare.
- Canale de desecare.
- Instituţii publice şi servicii
- Unităţi industriale şi depozitare
- Terenuri arabile

În zona studiată şi în vecinătate sunt edificate construcţii.

Terenurile au destinaţia actuală de arabil în extravilan. Acestea sunt libere de construcţii.

În zona studiată, terenurile au preponderent folosinţă curţi construcţii în intravilan, arabil în extravilan, zonă de servicii şi comerţ, industrie şi producţie, şi căi de comunicaţie (drumuri naţionale, drum de exploatare).

Relaţionări între funcţiuni

Nu există conflicte între funcţiunile existente şi cele propuse în zonă, zona de servicii şi comerţ nu afectează negativ vecinătăţile.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit şi aspect calitative ale fondului construit

În perimetrul zonei studiate sunt edificate construcţii, şi anume staţii de distribuţie carburanţi, Centrul pentru testarea solurilor, construcţie cu destinaţia de producţie - bijuterii şi articole decorative din sticlă Murano, construcţie cu destinaţia de comerţ-fabricarea articolelor de voiaj şi marochinărie, fermă cu găini ouătoare.

Incinta studiată este liberă de construcţii. În situaţia actuală, procentul de ocupare al terenului este de 0,00%, coeficientul de utilizare fiind de 0,00.

Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

Aria studiată în PUZ este bine deservită în zonă de o gamă largă de servicii, comerţ şi industrie nepoluantă.

Asigurarea cu spaţii verzi

În stadiul actual, ţinând cont de faptul că terenul are folosinţă agricolă, nu există zone de spaţiu verde amenajat.

În limita zonei de studiu, spaţiul verde este reprezentat de ampriza drumurilor naţionale DN7 şi DN79, de la limita asfaltică a drumurilor şi până la limita de proprietate a terenurilor care face obiectul P.U.Z..

Existenţa unor riscuri natural în zona studiată sau în zonele învecine

În zona studiată nu există fenomene de risc natural.

Principalele disfuncţionalităţi

Principala disfuncţionalitate este faptul că terenul studiat nu este utilizat, deşi potenţialul acestuia este mare.

Disfuncţionalităţile identificate în zonă sunt

- prezenţa staţiilor de distribuţie carburanţi, posibile generatoare de poluare fonică şi a aerului, ambele însă la valori medii.

- Altă disfuncționalitate este existența în partea estică a incintei studiate a unei linii electrice aeriene LEA 110KV, care traversează incinta de la nord la sud. Această LEA 110 KV impune un culoar de protecție de 18,50m lățime din ax, în perimetrul căruia nu se va executa nici o construcție.
- Învecinarea cu drumul național DN79 și cu drumul național DN7 reprezintă o disfuncționalitate a zonei, datorită zgomotului generat de acestea și a zonelor de interdicție de construire.
- Zona studiată se află în zona II de servitute aeronautică civilă, reprezentând o altă disfuncționalitate a zonei studiate.
- Amplasamentul este situat în zonă cu potențial arheologic și în vecinătatea zonei de protecție a unui sit arheologic clasat, aceasta reprezentând o altă disfuncționalitate.

Lipsa de:

- spații verzi;
- perdele de protecție pentru separarea zonelor cu funcțiuni diferite;
- accese carosabile amenajate pe terenul studiat de pe căile de comunicație majoră;
- lipsa unui sistem centralizat de alimentare cu apă potabilă și canalizare menajeră.

II.7. Concluziile studiilor de fundamentare privind disfuncționalitățile rezultate din analiza critică a situației existente

Din analiza situației existente reiese că realizarea zonei cu funcțiunea de servicii și comerț, este determinată de circulația în teritoriul analizat.

II.8. Echiparea edilitară

În zona DN 7 (la stația de distribuție carburanți existentă) există rețele publice de alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică, instalații de comunicație electronice subterane și gaze naturale.

2.8.1. Alimentarea cu apă

În incinta studiată, pe partea nordică a DN 7, respectiv a DN79 există rețea publică de apă potabilă.

2.8.2. Canalizare menajeră

În zona studiată există rețele edilitare de canalizare menajeră, pe partea nordică a DN 7.

2.8.3. Canalizare pluvială

În zona studiată nu există rețea de canalizare pluvială.

2.8.4. Alimentarea cu gaze naturale

În incinta studiată există o conductă gaze naturale de medie presiune PE Ø250 mm, paralelă cu laturile sud și vest ale incintei. În zona studiată, la o distanță de aprox.236,00m există o conductă DN425: Racord SRM Arad 3CET.

2.8.5. Alimentarea cu energie electrică

În zonă studiată există o rețea de transport energie electrică aeriană de medie tensiune, cu traseu paralel cu DN 79(în zona de vest a drumului), cu cablu suprateran LEA 20 kV și la o distanță de 40,00 m fata de limita de proprietate a terenului studiat.

Amplasamentul studiat este traversat de LEA 110Kv Arad-CET I+II între stâlpii 12 cu legături simple de susținere, stâlpul 13 cu legături simple de susținere și stâlpul 14 cu legături spre stâlpul 13 simple de întidere. Această linie se află în proprietatea E-Distribuție Banat, și a fost construită pentru zona cu circulație redusă. În culoarul liniei de 110 kv, 37 metri, adică 18,50m distanță măsurată stânga-dreapta din ax conform NTE 003/04/00 nu se vor amplasa nici un fel de construcție. Amplasamentul mai este traversat și de LEA 0,4KV.

Energia electrică va fi asigurată prin bransamente la rețelele electrice din zonă.

2.8.6. Telecomunicații

În incinta studiată există instalații de comunicație electronice subterane, conform aviz Telekom de principiu nr. 434/06.10.2017.

II.9. Probleme de mediu

2.9.1. Relația cadru natural – cadru construit

Situația existentă în zonă nu afectează cadrul natural.

Se va asigura un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

2.9.2. Evidențierea riscurilor naturale și antropice

În zona studiată prin PUZ nu sunt semnalate zone de riscuri naturale, respectiv zone supuse periodic inundațiilor și alunecărilor de teren. Un risc de natură antropică îl reprezintă depozitarea neautorizată de deșeuri de diverse tipuri, care atrag insecte și rozătoare și prezintă un pericol de contaminare pentru sol.

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

Incinta studiată nu este racordată la rețeaua publică de apă potabilă, canalizare menajeră și la rețeaua electrică.

Amplasamentul studiat este traversat de LEA 110Kv Arad-CET I+II între stâlpii 12 cu legături simple de susținere, stâlpul 13 cu legături simple de susținere și stâlpul 14 cu legături spre stâlpul 13 simple de întidere. Această linie se află în proprietatea E-Distribuție Banat, și a fost construită pentru zona cu circulație redusă. În culoarul liniei de 110 kv, 37 metri, adică 18,50m distanță măsurată stânga-dreapta din ax conform NTE 003/04/00 nu se vor amplasa nici un fel de construcție. Amplasamentul mai este traversat și de LEA 0,4KV.

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 spre dezvoltare.

Prin lucrările proiectate și tehnologiile de execuție adoptate, zona agricolă nu va fi afectată, iar materialele din decapări și săpături vor fi:

- utilizate pentru întreținerea altor drumuri, pietruite sau din pământ (balast, piatră spartă);
- 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 intersecției.

Zone de protecție impuse

- Față de DN7 și DN79 se va impune o interdicție de construire pe o distanță de 50,00m față de marginea carosabilă a drumului.
- Față de LEA 110kV se va impune o interdicție de construire de 18,50m din axul acestuia.

2.9.4. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Amplasamentul este situat în zonă cu potențial arheologic și în vecinătatea zonei de protecție a unui sit arheologic clasat.

2.9.5. Evidențierea potențialului balnear și turistic, după caz

În zonă nu există potențial balnear sau turistic.

Având în vedere 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.

Disfuncționalitățile remarcate în zonă din punct de vedere al protecției mediului sunt legate de lipsa unui sistem centralizat de alimentare cu apă potabilă și canalizare menajeră, ceea ce impune găsirea de soluții tehnico-edilitare punctuale.

II.10. Opțiuni ale populației

Zona a fost luată în studiu la cererea investitorilor, în calitate de inițiatori, în vederea realizării „P.U.Z. Zonă servicii, comerț, amenajare accese din DN 7 și DN79”.

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

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

Elementele majore ale temei de proiectare urmăresc următoarele:

- extinderea intravilanului;
- rezolvarea unor disfuncționalități existente pe plan local, la nivelul rețelelor tehnico-edilitare slab dezvoltate sau inexistente;

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 și comerț adaptată la configurația terenului și specificul zonei.
- Asigurarea necesarului de spații verzi.
- Asigurarea acceselor auto și pietonale la incinta studiată, respectiv la loturile propuse prin realizarea unui drum collector ce va traversa incinta.
- Asigurarea necesarului de locuri de parcare
- Asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei, prin extinderea rețelelor existente din zonă.
- Asigurarea unei zone de protecție față de drumurile DN 7 și DN79.

S-a parcurs procedura de Consultare a populației prin anunțuri publice, consultarea în diferite faze de elaborare și dezbateră publică.

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

III.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare Se vor prezenta sintetic concluziile studiilor de fundamentare, elaborate anterior și concomitent cu PUZ, în special ale celor ce justifică enunțarea unor reglementări urbanistice.

3.1.1. Studiu geotehnic

Din punct de vedere geomorfologic, 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.

Din punct de vedere hidrogeologic, zona se situează la distanță medie față de râul Mureș, astfel că straturile de permeabilitate diferită formează un sistem de pânze freatice subterane, la adâncimi diferite. Acestea sunt dependente de cantitățile de precipitații căzute în zonă.

Din punct de vedere geologic amplasamentul este așezat pe formațiunile depresiunii panonice, depresiune care a luat naștere prin scufundarea lentă a unui masiv hercenic, constituit din sisturi cristaline. Peste cristalin, situat la cca 1.000m adâncime, stau discordant și transgresiv formațiunile sedimentare ale panonianului și cuaternalului. Cuaternalul are o grosime, începând de la suprafață, de cca. 250m și este alcătuit din formațiuni lacustre și fluviatile (pleistocen și holocen) prezentând o stratificație în suprafața de natură încrucișată, tipică formațiunilor din conurile de

dejecție. Cuaternarul este constituit din pietrișuri și bolovănișuri în masa de nisipuri cu intyercalații de argile și prafuri argiloase.

Seismicitatea: conform codului de proiectare seismică P100-1-2013, condițiile locale de teren studiat sunt caracterizate prin valorile perioadei de colț $T_c = 0,70\text{sec}$, a valorii de vârf a accelerației terenului pentru proiectare $a_g = 0,20g$.

Adâncimea maximă de îngheț este stabilită conform STAS 6054-77 la 0,80m.

Apa subterană a fost interceptată la adâncimea de 3,50m față de nivelul actual și prezintă caracterul se strat „sub presiune”, iar în condițiile în care pachetul corosiv este penetrat, apreciem că ea se poate ridica până la adâncimi de 2,00m.

Concluzia studiului geotehnic realizat este faptul că terenul natural din incintă este adecvat realizării de construcții și nu reprezintă o disfuncționalitate.

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.

Conform ridicării topografice, terenul este relativ plan. Prin urmare, sistematizarea acestuia va fi ușor de realizat. Din punct de vedere topografic, terenul nu prezintă disfuncționalități.

III.2. Prevederi ale PUG: 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.

Nu există prevederi PUG pentru acest amplasament, el fiind situat în extravilanul municipiului Arad.

III.3. Valorificarea cadrului natural: Se vor menționa posibilitățile de valorificare ale cadrului natural : relaționarea cu formele de relief, prezența unor oglinzi de apă și a spațiilor plantate, construibilitatea și condițiile de fundare ale terenului, adaptarea la condițiile de climă, valorificarea unor potențiale balneare etc. – după caz.

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

Având în vedere 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 adiacent unei zone cu funcțiuni similare celor propuse, unde această activitate nu este considerată una deosebită sau ieșită din comun.

Terenul aferent investiției propuse este liber de construcții.

Analiza situații existente cu prezentarea disfuncționalităților, condiționează propunerile de urbanism pentru o organizare optimă a teritoriului, cu asigurarea unui grad maxim de ocupare a terenului și respectarea legislației în vigoare.

III.4. Modernizarea circulației:

În funcție de prevederile PUG în domeniul circulației și concluziile studiilor de fundamentare se vor prezenta :

- a) Organizarea circulației și a transport în comun (modernizarea și completarea arterelor de circulație, asigurarea locurilor de parcare și garare, amplasarea stațiilor pentru transportul în comun, amenajarea unor intersecții, sensuri unice, semaforizări etc.).

Deservirea rutieră a parcelelor studiate urmează a se asigura din drumul național DN 7 Arad – Nădlac km 543+890 dreapta doar pentru sensul de circulație Arad - Nădlac (cu viraj la stânga interzis) și din drumul național DN 79 Arad – Oradea km 4+285 dreapta doar pentru sensul de circulație Arad -Oradea (cu viraj la stânga interzis), prin intermediul unor drumuri colectoare.

Pentru deservirea obiectivului proiectat ce face obiectul prezentei documentații, pentru accesul din drumul național DN 7 Arad – Nădlac km 543+890 dreapta s-au prevăzut a se executa următoarele:

- amenajarea accesului rutier se va realiza în conformitate cu prevederile buletinului tehnic AND 600-2010 (Normativ pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice), privind amenajarea intersecțiilor la nivel din afara localităților. Amenajarea accesului a ținut cont de intersecția de tip girație dintre drumul național DN 7 Arad - Nădlac și drumul național DN79 Arad – Oradea de la km 544+292;

- lucrările rutiere amenajate constau în principal din următoarele:

- amenajarea unei pene pentru decelerare de 60,00 m lungime cu o lățime variabilă cuprinsă între 0,00... 5,50 m, racordat cu o rază $R = 15,00$ m la drumul colector;

- amenajarea unei benzi pentru accelerare de 70,00 m lungime cu o lățime variabilă cuprinsă între 5,50... 3,50 m, racordat cu o rază $R = 15,00$ m la drumul colector și cu o pană de 35,00 m lungime la carosabilul din dreapta al drumului național DN 7;

- amenajarea în zona accesului a unei insule din pavaj sub formă triunghiulară ce va delimita intrarea în incintă din pana pentru decelerare respectiv ieșirea din incintă prin banda de accelerare, de banda curentă a drumului național DN 7 Arad – Nadlac, retrasă la 1,50 m față de marginea părții carosabile curente a DN 7;

- dirijarea circulației și reglementarea priorității pentru circulație s-a prevăzut prin realizarea de marcaje orizontale și prin amplasarea de indicatoare de circulație conform SR 1848-1 din decembrie 2011, asigurând prioritate pentru traficul de pe drumul național DN7 Arad – Nadlac;

- refacerea acostamentelor și a benzilor de încadrare afectate de lărgirea carosabilului existent;

- realizarea unui șanț înierbat pe terenul beneficiarului și a unui podeț tubular pentru continuizarea scurgerii apelor pluviale în lungul drumului național DN 7 Arad – Nadlac.

Amenajarea penelor de decelerare și a benzii de accelerare se va realiza prin lărgire doar pe partea dreaptă a părții carosabile existente și se va face cu o structura rutieră identică cu structura rutieră existentă în prezent pe drumul național DN 7 Arad – Nădlac.

După realizarea accesului rutier propus din drumul național DN7 Arad – Nadlac de la km 543+890 dreapta, beneficiarul lucrării se obligă a da servitute de trecere pentru realizarea accesului rutier la terenurile învecinate de pe teritoriul comunei Livada, prin drumul colector propus.

Pentru deservirea obiectivului proiectat ce face obiectul prezentei documentații, din drumul național DN 79 Arad – Oradea km 4+285 dreapta, s-au prevăzut a se executa următoarele:

- amenajarea accesului rutier se va realiza în conformitate cu prevederile buletinului tehnic AND 600-2010 (Normativ pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice), privind amenajarea intersecțiilor la nivel din afara localităților.

Amenajarea intersecției a ținut cont de intersecția de tip girație dintre drumul național DN 79 Arad – Oradea și drumul național DN 7 Arad - Nădlac de la km 4+150 și de accesul rutier existent de la km 4+240 dreapta la Stația distribuție carburanți Gazprom;

- lucrările rutiere de amenajare a intersecției constau în principal din următoarele:

- realizarea unei pene pentru decelerare cu lungimea de 35,00 m, ce începe de la terminarea accesul rutier la stația de distribuție carburanți Gazprom, până de decelerare cu lățimea cuprinsă între 4,00...5,50 m, racordată cu o rază $R = 20,00$ m la breteaua colectoare;

- amenajarea în zona accesului a unei insule din pavaj sub formă triunghiulară ce va delimita intrarea în breteaua colectoare din pana pentru decelerare, de banda curentă a drumului național, retrasă la 1,50 m față de marginea părții carosabile curente a DN 79;

- realizarea unei bretele colectoare cu sens unic de circulație, paralelă cu DN 79 și cu lățimea părții carosabile de 5,50 m, încadrată de acostamente de 1,00 m;

birou individual de ARHITECTURĂ
arh. Alexandra CORNEA

ARAD, str.Crasna, nr.34, C.I.F. 25531490, tel. 0770227787

- dirijarea circulației și reglementarea priorității pentru circulație s-a prevăzut prin realizarea de marcaje orizontale și prin amplasarea de indicatoare de circulație conform SR 1848-1 din decembrie 2011, asigurând prioritate pentru traficul de pe drumul național DN79 Arad – Oradea;
- montarea bordurilor afectate de lărgirea carosabilului existent la noua limită a carosabilului rezultată din realizarea penei de decelerare;
- realizarea de șanțuri protejate din beton noi pentru continuizarea scurgerii apelor pluviale în lungul drumului național DN 79 și a bretelei colectoare propuse.

Amenajarea accesului rutier cu pană de decelerare se va realiza prin lărgirea asimetrică pe partea dreaptă a părții carosabile existente și va face cu o structura rutieră identică cu structura rutieră existentă în prezent pe drumul național DN 79 Arad – Oradea.

După realizarea accesului rutier propus din drumul național DN79 Arad – Oradea de la km 4+285 dreapta, beneficiarul lucrării se obligă a da servitute de trecere pentru realizarea accesului rutier la terenurile învecinate, prin breteaua colectoare propusă. Accesul rutier propus prin prezenta documentație din drumul național DN 79 Arad – Oradea de la km 4+285 dreapta va putea fi folosit prin intermediul bretelei colectoare propusă pe partea dreaptă a DN 79 de toți riveranii de pe partea dreaptă a DN 79 care au în prezent accese rutiere provizorii, breteaua colectoare urmând a fi prelungită pe cheltuiala proprietarilor terenurilor care vor fi deservite, până la intersecția tip girajie dintre drumul național DN 79 Arad – Oradea și drumul județean DJ 682C de la km 5+370.

Drumul interior propus prin prezentul P.U.Z. va avea un profil stradal de 12,00 m, cu două benzi de circulație cu lățime părții carosabile de 7,00 m, încadrate de borduri denvelate din beton, zone verzi cu lățimea de 2x1,30 m și trotuare pietonale cu lățimea de 2x1,20 m.

Amenajarea circulației rutiere în interiorul parcelelor propuse, precum și a locurilor de parcare pentru autocamioane și autoturisme se va face la o fază ulterioară, în funcție de necesități, amplasarea construcțiilor și a funcționalității acestora (construcții pentru servicii, comerț sau depozitare).

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 spre dezvoltare.

Mutarea indicatoarelor rutiere existente afectate de lucrările de amenajare a acceselor rutiere se va face pe cheltuiala beneficiarului.

Propunerile de mobilare a parcelelor studiate respectă distanțele legale față de drumurile naționale DN 7 Arad - Nădlac și DN 79 Arad – Oradea de 50,00 m, neafectându-se zona de siguranță a traseului existent.

Execuția lucrărilor

Realizarea lucrărilor se va face numai de către un constructor autorizat pentru acest gen de lucrări.

Începerea lucrărilor se va face numai după obținerea autorizației de construcție, întocmirea procesului verbal cu deținătorii de rețele tehnico – edilitare și obținerea aprobării de la D.R.D.P. Timișoara.

Pentru perioada execuției lucrărilor în zona drumurilor naționale DN 7 Arad - Nădlac și DN 79 Arad – Oradea, beneficiarul și executantul vor fi obligați să respecte normele de protecția muncii și siguranța circulației, astfel încât să se evite producerea de accidente de circulație.

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

Din punct de vedere a circulației terenul se află într-o zonă cu potențial de viitor, fiind încadrat la nord și vest de două drumuri naționale.

Proiectele stradale proiectate sunt în conformitate cu normele tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localități.

În incintă se vor prevedea circulații auto, pietonale și parcaje.

Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în Normativu P118/1998.

b) Organizarea circulației feroviare – după caz (construcții și instalații necesare circulației specifice : devieri de linii, linii noi, depozități, locuri de parcare și garare etc.).

Se vor amenaja parcaje, în funcție de destinația construcției.

Pentru construcțiile de comerț, servicii, dotări, vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, 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
- 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

c) Organizarea circulației navale – după caz (lucrări, instalații și construcții specifice necesare extinderii și modernizării transportului de mărfuri și călători, amenajări portuare etc.)

Nu este cazul.

d) Organizarea circulației aeriene – după caz (condiții impuse amplasării și modernizării aeroporturilor, servituți impuse zonelor construite limitrofe, reducerea poluării fonice etc.)

Nu este cazul.

Zone de protecție impuse

Față de DN7 și DN79 se va impune o interdicție de construire pe o distanță de 50,00m față de marginea carosabilă a drumului.

Față de cablul suprateran LEA 110kV se va impune o interdicție de construire de 18,50m din axul acestuia.

III.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Se propune realizarea unei zone de servicii, comerț și amenajare accese din DN7 și DN 79:

a. Construcții noi

- Construcții pentru servicii și comerț: cu regim maxim de înălțime P+2E; Sc max = 39.379,80 mp, Sd max = 107.399,70mp,
- Împrejmuire perimetrală
- Mijloace de publicitate iluminate și neiluminate
- b. Sistematizarea verticală a terenului
- c. Platformă carosabilă cu locuri de parcare
- d. Drumuri de incintă și accesul autospecialelor de intervenție 6m
- e. Amenajarea accesului
- f. Alei pietonale
- g. Amenajarea spațiilor verzi și plantate; iluminat arhitectural
- h. Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă
- i. Platforme gospodărești și amenajări tehnico-edilitare
- j. Împrejmuire

Zona studiată are suprafața de **136.682,00mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la amenajarea acceselor rutiere – intrare, ieșire prin realizarea unei noi străzi conectate atât cu DN 7, cât și cu DN 79. Intervențiile din afara incintei se referă la racorduri la rețele edilitare.

În zona studiată, terenurile au folosință mixtă: servicii, comerț, industrie nepoluantă, teren arabil și căi de comunicație.

Incinta cu propuneri are suprafața de **83.023,00mp**. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la realizarea de drumuri colectoare de incintă și parcelarea terenului

birou individual de ARHITECTURĂ
arh. Alexandra CORNEA

ARAD, str.Crasna, nr.34, C.I.F. 25531490, tel. 0770227787

delimitat de acestea, rezultând 11 loturi cu funcțiunea de servicii și comerț, realizarea drumurilor de incintă necesare funcțiunii propuse, amenajarea de spații verzi. Construcțiile vor avea funcțiunea de servicii și comerț. Se propune realizarea a două drumuri colectoare paralele cu DN 79 și DN7 (pentru extinderea extravilanului) și a unui drum de incintă accesibil atât din DN 7 cât și din DN 79. De-a lungul acestora se va realiza o zonă verde de aliniament, cu lățimea de 1,50m.

Adițional spațiului verde din cadrul profilului stradal sunt prevăzute și suprafețe compacte pentru zone verzi.

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

Aria construită totală va fi de maxim 39.379,89mp. Această valoare reprezintă 55% din suprafața incintei parcelată pentru zona de servicii și comerț. Pe fiecare lot se vor asigura locurile de parcare necesare, fără afectarea viitorului domeniu public. Se va amenaja spațiu verde pe fiecare parcelă.

Zonificarea funcțională a zonei studiate s-a făcut ținând cont de funcțiunea predominantă propusă și de proximități urbanistice care impuneau constrângeri legate de funcțiuni și/sau indici urbanistici.

Obiectivele principale propuse pentru această investitie sunt:

- Asigurarea accesului la teren, în contextul zonei și a legăturii acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate
- Stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone, stabilirea de reglementari specifice zonei de servicii si comert
- Parcelarea terenului, în 11 loturi destinate zonei de serviciu si comert, și drumuri colectoare
- Reglementarea gradului de construibilitate a terenului
- Rezolvarea circulației și a acceselor carosabile pe teren, stabilirea de reglementări privind parcarile și spațiile verzi.
- Propunerea infrastructurii tehnico- edilitare în vederea realizării zonei de comerț și servicii.

Regimul de înălțime maxim propus este de P+2E, cu H maxim la cornișă 15,00m. Aria desfășurată va fi de maxim 107.399,70mp.

S teren totală = 83.023,00mp

S construită totală = 39.379,89mp (maxim)

S desfășurată totală = 107.399,70mp (maxim)

P.O.T. existent = 0,00%

C.U.T. existent = 0,00

P.O.T. maxim propus = 55,00 % (pentru loturile propuse)

C.U.T. maxim propus = 1,50 (pentru loturile propuse)

BILANȚ TERITORIAL AL TERENULUI STUDIAT

Nr. crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Teren arabil în extravilan	83.023,00	100,00	0,00	0,00
02.	Zonă servicii și comerț	-	-	71.599,80	86,24
	- construcții			39.379,89	55,00
	- circulații carosabile, platforme, parcări, pietonale			25.059,93	35,00
	- zone verzi amenajate și de aliniament			7.159,98	10,00
03.	Drumuri de incintă, platorme circulații pietonale	-	-	6.226,73	7,50
	Circulații pietonale			1.045,32	1,26
04.	Zonă verzi amenajate și de aliniament	-	-	4.151,15	5,00
TOTAL GENERAL		83.023,00	100	83.023,00	100

birou individual de ARHITECTURĂ
arh. Alexandra CORNEA

ARAD, str.Crasna, nr.34, C.I.F. 25531490, tel. 0770227787

INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN INCINTA STUDIATĂ		EXISTENT	PROBUS
01.	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	0,00%	47,43%
02.	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	0,00	1,42

INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN INCINTA STUDIATĂ, PE FIECARE LOT ÎN PARTE		EXISTENT	PROBUS
01.	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	0,00%	55%
02.	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	0,00	1,50

REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT		EXISTENT	PROBUS
01.	Amplasare	Arabil extravilan mun. Arad	Servicii și comerț intravilan mun. Arad
02.	Proprietate	Terenuri proprietate privată, conform extrase C.F. 333962, 331888 Arad	

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

Pe fiecare lot se vor asigura locuri de parcare necesare, fără afectarea viitorului domeniu public. Se va amenaja spațiu verde pe fiecare parcelă.

Deservirea rutieră a parcelelor studiate urmează a se asigura din drumul național DN 7 Arad – Nădlac km 543+890 dreapta doar pentru sensul de circulație Arad - Nădlac (cu viraj la stânga interzis) și din drumul național DN 79 Arad – Oradea km 4+285 dreapta doar pentru sensul de circulație Arad -Oradea (cu viraj la stânga interzis), prin intermediul unor drumuri colectoare.

După realizarea accesului rutier propus din drumul național DN7 Arad – Nadlac de la km 543+890 dreapta, beneficiarul lucrării se obligă a da servitute de trecere pentru realizarea accesului rutier la terenurile învecinate de pe teritoriul comunei Livada, prin drumul colector propus. în scopul dezvoltării proprietăților învecinate.

Construcții propuse:

Construcțiile propuse vor avea regimul de înălțime maxim Parter+2Etaje.

Clădirile propuse vor fi construcții de tip hală, realizate din stâlpi și grinzi de beton armat, structură metalică, cu închideri vitrate combinate cu închideri opace, din cărămizi cu goluri verticale/BCA și/sau panouri metalice termoizolante, în funcție de destinația clădirii. Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor vor fi tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea. Învelitorile construcțiilor vor fi de tip terasă sau șarpantă.

Pentru accesul la construcții se vor realiza alei pietonale. La subsolul acestor construcții vor fi amenajate canale tehnice pentru instalații. În jurul clădirilor se vor amenaja alei pietonale și carosabile cu parcaje. Zona liberă rămasă din suprafața destinată construcțiilor va fi amenajată ca zonă verde și parcaje.

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.

- **ISco – Servicii / comert P +2E** - servicii (servicii pentru produse artisanale în domeniul activităților profesionale, tehnice, spații pentru ateliere – produse artisanale, și servicii profesionale în acest domeniu, showroom auto, comerț (construcții comerciale cu amănuntul de produse alimentare și nealimentare, comerț en-gros de produse alimentare și nealimentare, alimentație publică – baruri, restaurante, inclusiv tip fast-food, pizzeria, etc., cofetării, patiserii, vinoteci), dotări ale incintelor propuse (spații de protecție și aliniament în incinte, platforme circulației auto și pietonale în incinte, parking-uri, construcții și instalații tehnico-edilitare- bransamente la rețeaua de apa, racorduri la canalizarea publica, statii de pompare, alimentare cu energie electrica, alimentare cu gaz, telefonizare), parking-uri, rețea de drumuri interioare, împrejurimi, construcții de agrement (locuri de joacă).

TE – tehnico-edilitare (Conducta de aducțiune apa potabila, gospodarie de apa, rețea de distribuție a apei potabile, Stație de pompare tip cheson, canal colector ape menajere,

retea de canalizare menajera, Retea de canalizare pluviala, statie de pompare ape pluvial, Retea de gaze naturale de presiune redusa, Posturi de transformare, retele de alimentare cu energie electrica, construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei).

Pred1 – zona de protecție LEA 110 kv

Pred2 – zona de protecție LEA 0,4 kv

Cp – Căi de comunicație carosabilă din domeniul public (acces din DN7 și DN79)

Cc– Căi de comunicație carosabilă ,drumuri colectoare, prospect 12,00 m-(Trama stradala formata din drumuri interioare cu zonele aferente: trotuare, zone verzi si 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

Cci 2 – platforme pentru parcări auto și TE

P1 – Platformă parcaje amenajate la sol

SP – Zone verzi amenajate

SP1 – Zone verzi de aliniament

Condiții de conformare și construire prevăzute în regulament:

- Față de aliniamentul nou propus se va realiza o retragere de 10,00m
- Pentru parcelele LOT2 si LOT4 se vor respecta retrageri de minim 5,00m față de limitele de proprietate posterioară si laterale, dar nu mai puțin de H/2;
- Pentru parcelele LOT3,LOT5,LOT6,LOT7,LOT8,LOT9,LOT10 si LOT11 se vor respecta retrageri de minim 3,00m față de limitele de proprietate posterioară si laterale;
- În cazul în care retragerile menționate anterior sunt mai mici decât h/2 din înălțimea construcțiilor, se va respecta o retragere corespunzătoare la h/2 din înălțimea construcțiilor
- Distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte;
- Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
- Accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri înalte sau aglomerate), precum și accesul autospecialelor de intervenție la intrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto);
- În cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la o doua fațadă nu e posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,50 m lățime și 1,90 m înălțime (în cazul curților interioare);
- Se vor respecta condițiile privind amplasarea si retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de retele edilitare, din avizele anexate

III.5.1. Sistematizarea verticală

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

Sistematizarea terenului va urmări egalizarea cotei acestuia, pentru realizarea platformelor construcțiilor propuse și a platformelor drumurilor, cu păstrarea unei ușoare pante, necesare scurgerii și colectării apelor meteorice de pe întreaga zonă se va face conform proiectului de drumuri prin rigole stradale și se va realiza prin grija beneficiarului PUZ-ului.

III.5.2. Criterii compoziționale și funcționale

Obiectul P.U.Z- ului constă în analiza, evaluarea și reanalizarea problemelor funcționale și tehnice din zonă, ținându-se cont de strategiile de dezvoltare urbană, realizate anterior.

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la realizarea unei zone de servicii și comerț cu amenajare accese din DN7 și DN 79. Proiectul propune realizarea de drumuri de incintă și parcelarea terenului, pentru a corespunde cerinței funcțiunii propuse.

Se permit amplasarea următoarelor funcțiuni:

birou individual de ARHITECTURĂ
arh. Alexandra CORNEA

ARAD, str.Crasna, nr.34, C.I.F. 25531490, tel. 0770227787

- A. Construcțiile care se pot autoriza direct vor avea următoarele destinații:
- A.I. Construcții comerciale
- 1) construcții comerciale cu amănuntul de produse alimentare și nealimentare, comerț en-gros de produse alimentare și nealimentare
 - 2) alimentație publică – baruri, restaurante (inclusive tip fast-food, pizzeria, etc.), cofetării, patiserii, vinoteci
 - 3) servicii
- pentru produse artisanale (în domeniul activităților profesionale, tehnice, spații pentru ateliere – produse artisanale, și servicii profesionale în acest domeniu).
- showroom,
- A.II. Construcții de agrement:
- 1). Locuri de joacă
- 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. Construcții care se pot autoriza în urma elaborării și aprobării unui PUZ:
- 1) Construcții comerciale de tip hypermarket
 - 2) Construcții administrative pentru sedii de birouri
 - 3) Construcții de cultură: expoziții, săli de reuniune
 - 4) Construcții de turism: Hotel 3 stele, Motel 1-3 stele
 - 5) Construcții și amenajări sportive
- C. Construcții interzise în zonă:
- 1) Servicii de tip industrial și depozitare (industrie de produse pentru construcții, produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare).
 - 2) construcții pentru creșterea animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare.
 - 3) Funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice
 - 4) Funcțiunii de depozitare deșeuri.

Conform planșa anexă – 02A Reglementări urbanistice, se poate identifica o zonă funcțională, de servicii și comerț. Regimul maxim de înălțime este de P+2E.

Construcțiile noi propuse din loturile rezultate (2,3,4,5,6,7,8,9,10,11) vor avea suprafața construită de maxim 39.379,89 mp, cu un P.O.T. de maxim 55% și un C.U.T. de maxim 1,50.

Pentru parcela lot 1 sunt propuse parcări și rețele, construcții tehnico edilitare.

Clădirile propuse vor fi construcții de tip hală, realizate din stâlpi și grinzi de beton armat, structură metalică, cu închideri vitrate combinate cu închideri opace, din cărămizi cu goluri verticale/BCA și panouri metalice termoizolante, în funcție de destinația clădirii. Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor vor fi tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea. Învelitorile construcțiilor vor fi de tip terasă sau șarpantă.

Pentru accesul la construcții se vor realiza alei pietonale. La subsolul acestor construcții vor fi amenajate canale tehnice pentru instalații. În jurul clădirilor se vor amenaja alei pietonale și carosabile cu parcaje. Zona liberă rămasă din suprafața destinată construcțiilor va fi amenajată ca zonă verde și parcaje.

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.

III.5.3. Regimul de aliniere

Aliniamente minime obligatorii ale limitei edificabile pentru funcțiunea comerț/servicii față de limitele de proprietate sunt:

Pentru parcelele LOT2 si LOT4 se vor respecta retrageri de minim 5,00m față de limitele de proprietate posterioară si laterale, dar nu mai puțin de H/2;

Pentru parcelele LOT6, LOT8 si LOT10 se vor respecta retrageri de minim 3,00m față de limitele de proprietate posterioară si laterale, dar nu mai puțin de H/2;

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

Pentru parcelele LOT3, LOT5, LOT6, LOT7, LOT8, LOT9, LOT10 și LOT11 se vor respecta retrageri de minim 3,00m față de limitele de proprietate laterale, dar nu mai puțin de H/2, respective retrageri de min.48,15m față de limita posterioară, înspre drumul național DN7

Pentru parcelele LOT3, LOT5, LOT7, LOT9 și LOT11 se vor respecta retrageri de minim 48,15m față de limita de proprietate din sudul incintei studiate, mai exact înspre drumul național DN7.

Pentru parcelele LOT10 și LOT11 se vor respecta retrageri de minim 37,10m față de limita de proprietate din vestul incintei studiate, cea dinspre DN79,

În interiorul loturilor 2,3,4,5,6,7,8,9,10,11 se va respecta o retragere minimă de 10,00m față de aliniamentul nou propus. Față de limita de proprietate posterioară se va respecta o retragere minimă de 5,00m, însă nu mai mică de h/2 din înălțimea maximă a construcțiilor.

Construcțiile propuse vor respecta prevederile Codului Civil referitoare la dispunerea golurilor, retragerile față de vecini, scurgerea apelor pluviale.

III.5.4. Regimul de înălțime

Regimul maxim propus pentru construcții este de P+2Etaje, maxim 15,00m față de C.T.S..

III.5.5. Modul de utilizare al terenului

Principalii indici urbanistici ai PUZ, propuși pe funcțiuni și categorii de intervenție sunt :

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.) = 55 % (pentru lot 2,3,4,5,6,7,8,9,10,11)

COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.) = 1,50(pentru lot 2,3,4,5,6,7,8,9,10,11)

III.5.6. Plantații

Se vor amenaja spații verzi înierbate de-a lungul drumurilor de incintă.

Având în vedere învecinarea cu DN7 și DN79 se vor respecta zonele de protecție ale acestora. Pe zona de interdicție de construire aferentă se recomandă amenajarea de parcuri și spații verzi, plantații de copaci, pentru diminuarea zgomotului provenit dinspre aceasta.

În zona parcarilor se vor amenaja insule de verdeață, cu arbori de înălțime mică / medie pentru umbră.

În incinta propusă sunt prevăzute spații verzi înierbate de-a lungul drumurilor de incintă, spații verzi comacte, cu o suprafață de 4151,15 mp în procent de minim 5% din suprafața incintei studiate.

Se vor asigura spații verzi înierbate în suprafață de minim 7159,98 mp, aproximativ 10,00% din parcelele destinate zonelor de servicii și comerț.

Suprafața totală de zone verzi amenajate și de aliniament va fi de 11311,13 mp, reprezentând 13,62% din suprafața incintei studiate.

III.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. 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 zonelor verzi respectiv pentru spălarea platformelor va fi asigurată individuală pentru fiecare parcelă în parte prin foraje de mică adâncime contorizate, care vor fi echipate cu pompe aspirante cu hidrofor .

Ca și sursă de apă potabilă pentru obiectivul studiat se propune a fi conducta de apă existentă pe amplasament PE-ID, Dn 300mm. Astfel pentru obiectivul studiat se propune o conductă de serviciu din polietilenă de diametru minim DN 100mm care va prelua necesarul de apă conducta de apă PE-ID Dn 300mm existentă pe amplasament.

Rețeaua de distribuție a apei potabile către consumatori din incinta zonei studiate va fi montată subteran în zona carosabilă conform planului de situație anexat. Conducta de distribuție va fi dimensionată corespunzător din punct de vedere hidraulic și al încărcărilor statice la care va fi supusă. Racordul diferitelor obiective care vor compune zona studiată, la rețeaua de distribuție propusă, se va face prin cămine de apometru dimensionate corespunzător în funcție de consumul

de apă estimat pentru fiecare 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 se va face prin forje 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.

În varianta asigurării stingerii incendiului din sursă proprie individual pentru fiecare parcelă în parte în funcție de specificul activității, rețeaua de distribuție apă potabilă se va echipa cu hiranți de incendiu stradali supraterani DN 80mm dispuși la o distanță de 100m unul fata de celălalt conform P118-2013 care vor asigura debitul de 5,00l/s și o presiune minimă de 7,00 mCA.

3.6.2.Canalizare menajeră :

Pentru zona studiată se propune o rețea de canalizare menajeră sub presiune care va prelua apele uzate menajere care vor fi pompate de pe fiecare parcelă în parte și le va evacua în canalizare menajeră existentă în apropiere, pe strada Calea Zimandului PVC, Dn 300mm. Conducta sub presiune propusă va avea un diametru minim Dn 150mm și se va realiza din polietilenă de înaltă densitate cu respectarea prevederilor NP 133/2013.

Apele uzate menajere rezultate provin în mare parte de la grupurile sociale care echipează halele de producție și de depozitare din zona studiată. Nu se estimează ca în zona studiată să rezulte ape uzate din procese tehnologice. În cazul în care rezulta ape din procese tehnologice de producție acestea vor fi tratate individual în funcție de cantitatea și calitate acestora.

Apele uzate menajere rezultate în incintele fiecărei parcele în parte se vor încadra din punct de vedere a încărcării cu poluanți în limitele stabilite conform NTPA 002/2005.

Acestea vor fi colectate prin colectoare menajere de incintă, și evacuate în stații de pompare ape menajere individuale amplasate pe fiecare parcelă în parte care vor refula în canalizarea menajeră sub presiune propusă. Conductele de refulare a stațiilor de pompare ape menajere individuale vor fi prevăzute fiecare cu câte un camin cu clapetă pentru ape uzate menajere.

3.6.3.Canalizare pluvială :

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;
- 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.

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.

Restituția apei pluviale în sol prin puțuri absorbante se va face în urma unor studii hidrogeologice de specialitate.

Sistem centralizat de colectare și evacuare ape pluviale:

Apele de pe platformele carosabile din incinte cât și cele de pe străzi 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.

Apele de pe platformele carosabile din fiecare incintă în parte vor fi trecute obligatoriu printr-o instalație de tratare – separator de nămol și hidrocarburi prevăzută cu filtru coalescent – după care vor fi evacuate 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 50m unul față de celălalt atât în incinte cât și pe străzile din zona studiată. Căminele stradale propuse se vor executa din beton armat 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 într-o stație de pompare ape pluviale propusă și vor fi pompate în canalele de irigații sau de desecare existente în apropiere. Calitatea apelor evacuate în canalele deschise din zona va respecta gradul de încărcare cu poluanți conform NTPA 001/2005.

În cazul în care nu este posibilă evacuarea apelor pluviale în canale de irigații sau desecare existente în apropiere, se va lua în calcul posibilitatea evacuării acestora în sistemul de canalizare pluvială municipală. În această situație se va realiza în amonte de stația de pompare un rezervor de stocare astfel încât evacuarea apelor pluviale în canalizarea municipală să se realizeze la debite prestabilite care să nu producă inundații în aval.

3.6.4.Stingere incendiu :

Pentru stingerea incendiului din zona studiată se propun două variante posibile care pot fi luate în calcul:

a). Sistem individual din sursă proprie pentru fiecare parcelă în parte în funcția de specificul activității desfășurate cu respectarea normelor P118-2013 respectiv a scenariilor de incendiu specifice după caz .

În această situație pe rețeaua de distribuție stradală se vor amplasa hidranți de incendiu stradali DN 80mm supraterani montați în zona verde care vor asigura un debit de 5,00 l/s la o presiune de 7,00 mCA conform P118-2013 și care vor fi racordați la rețeaua de distribuție propusă.

b). Volumul de apă intangibil necesar stingerii incendiului pentru zona studiată va fi asigurat printr-o gospodărie de incendiu propusă, amplasată în partea sud-estică a zonei conform planului de situație , aceasta fiind compusă dintr-un rezervor de stocare și stația de pompare care vor respecta specificațiile P118-2013.

Se propune pentru întreaga zonă studiată realizarea unei rețele de incendiu în sistem centralizat care să asigure debit și presiune necesară, soluția propusă reducând costurile necesare realizării instalației de stingere din exterior a incendiului pentru fiecare incintă în parte. Rețeaua de incendiu propusă se va realiza din conducte subterane PE-ID DN 150mm montate în zona verde în apropierea conductei de distribuție apă potabilă, conform planului de situație.

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

Rezervorul propus va avea o capacitate de aproximativ 150mc, amplasat în partea sud-estică a zonei studiate, acesta fiind prevăzută cu o sală a pompelor unde se vor monta instalațiile de pompare pentru asigurarea debitului și a presiunii necesare stingerii incendiului. Alimentarea cu apă a rezervorului se va face din conducta de distribuție apă potabilă propusă .

Astfel gospodăria de incendiu propusă va asigura un debit de incendiu exterior pentru fiecare parcelă în parte de 20 l/s pentru un timp teoretic de funcționare a hidranților exterior de 120 minute conform P118-2013. Zona fiind sub 150 ha se consideră un număr de un incendiu simultan pe zonă, conform P118-2013.

Hidranții de incendiu exteriori din fiecare parcelă în parte se vor monta pe conducta de incendiu care formează inelul de incendiu exterior după caz și vor fi de tip hidranți subterani (STAS 695) DN 100mm - cei care se vor monta pe platformele carosabile și supraterani (STAS 3479) DN 100mm - cei amplasați pe spațiile verzi după caz. Amplasarea hidranților de incendiu

exteriori se va face conform prevederilor impuse prin P118-2013 respectiv conform scenariilor de incendiu.

Rețelele de incendiu interioare din clădirile de producție sau depozitare după caz, se vor amplasa și se vor echipa prin respectarea P118-2013 respectiv conform scenariilor de incendiu întocmite pentru fiecare obiectiv în parte. Se recomandă rezervă de incendiu și stație de pompare proprie fiecărei instalații de stins incendiu cu hidranți interiori acolo unde este cazul.

Instalația de stins incendiu cu sprinklere, după caz, se va monta în halele de producție și în depozite conform P118-2013 fiind prevăzută cu instalație automată de stins incendii de tip aer-apă. Se recomandă rezervă de incendiu și stație de pompare proprie fiecărei instalații de stins incendiu cu sprinklere.

3.6.5. Alimentare cu energie electrică :

Pentru alimentarea cu energie electrică a noilor obiective propuse a se construi în zona studiată este necesară amplasarea a 3 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. S-a luat în considerare reglementarea internă a companiei de distribuție a EE de a limita posturile de transformare publice la maxim 630kVA. Se mai alimentează și stația de pompare la incendiu SPI. După caz, aceasta va putea fi echipată și cu sursa de alimentare de rezervă (grup electrogen).

La stabilirea necesarului de putere prezumat pentru obiective s-a luat în considerare un consum mediu unitar de 0,11 kVA/mp util de construcție, 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 este următorul :

Post trafo PT1 (LOTURI 8,9,10,11) : $7358\text{mp} \times 0,11\text{kVA/mp} \times 0,8 \times 0,85 = 550 \text{ kVA}$

Post trafo PT2 (LOTURI 4,5,6,7, stația SPI) : $7554\text{mp} \times 0,11\text{kVA/mp} \times 0,8 \times 0,85 = 565 \text{ kVA}$

Post trafo PT3 (LOTUL 2) : $4108\text{mp} \times 0,11\text{kVA/mp} \times 0,8 = 362 \text{ kVA} + 150\text{kVA}$ (stația SPI, utilități comune) = 511 kVA

TOTAL PUTERE PREZUMATA : 1626 kVA.

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.

Condiții și restricții impuse de avizatori:

Nu se vor amplasa nici un fel de construcții în culoarul Liniei 110kv (37,00m)

3.6.6. Telecomunicații : extinderea liniilor de telecomunicații, amplasamente noi pentru oficiile poștale, centrale telefonice, relee, posturi de radio și TV etc.

Nu este cazul.

3.6.7. Alimentare cu căldură :

Alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin racordarea la rețeaua existentă în zonă.

Alimentarea cu energie termică se va realiza prin centrale termice și prin intermediul unor pompe de căldură electrice. amplasată în exteriorul clădirilor și circulația aerului făcându-se prin tubulaturi.

3.6.8. Gospodărie comunală : amenajări pentru sortarea, evacuarea, depozitarea și tratarea deșeurilor, extinderi pentru baze de transport în comun, construcții și amenajări specifice etc.

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 rampa ecologică a municipiului Arad. Se va asigura accesul autovehiculelor de transport la aceste platforme.

3.6.8. Transport în comun, parcaje

Se vor amenaja parcaje, în funcție de destinația construcției.

Pentru construcțiile de comerț, servicii, dotări, vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, 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
- 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.

III.7. Protecția mediului

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

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

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 zonă toți consumatorii de apă sunt racordați la sistemul de distribuție a apei potabile din municipiul Arad.

Poluarea aerului, prin emisii de gaze este posibilă doar în zonele cu trafic auto intens – Amplasamentul studiat se învecinează cu drumul național DN79 și cu drumul național DN7, dar se asigură și monitorizează 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

Apele uzate menajere se vor evacua în rețeaua de canalizare publică, prin rețeaua localității Vladimirescu.

Pentru colectarea apelor uzate menajere se are în vedere realizarea de conducte interioare iar apoi aceste ape fecaloid menajere se vor evacua în rețeaua de canalizare menajeră municipală existentă pe strada Calea Zimandului.

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 deponu. 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 incinta propusă sunt prevăzute spații verzi înierbate de-a lungul drumurilor de incintă, spații verzi comacte, cu o suprafață de 4151,15 mp în procent de minim 5% din suprafața incintei studiate.

Se vor asigura spații verzi înierbate în suprafață de minim 7159,98 mp, aproximativ 10,00% din parcelele destinate zonelor de servicii și comerț.

Suprafața totală de zone verzi amenajate și de aliniament va fi de 11311,13 mp.

- g) Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate

Conform avizului nr. 249/U/24.10.2016 eliberat de Direcția județeană pentru Cultură Arad se menționează faptul că amplasamentul prezentului plan este situat în zonă cu potențial arheologic și în vecinătatea zonei de protecție a unui sit arheologic clasat.

- 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.

III.8. Obiective de utilitate publică

Listarea obiectivelor

Identificarea regimului juridic al terenurilor din intravilan

Zona studiată adăpostește următoarele dotări de interes public:

- Drum national DN7: categorie de interes național.
- Drum national DN79: categorie de interes național.
- Drum de exploatare De 1819/2: categorie de interes local;
- Linii electrice aeriene LEA 20Kv: categorie de interes județean;
- Linii electrice aeriene LEA 0,4Kv: categorie de interes local;
- Linii electrice aeriene LEA 110Kv: categorie de interes județean;
- Rețele de apă, canalizare : categorie de interes local,
- Fibră optică: categorie de interes județean;
- Rețea de alimentare cu gaz metan categorie de interes județean.

Obiectivele de utilitate publică se realizează din fondurile alocate de beneficiar.

Domeniul public

- Terenuri aparținând domeniului public a statului;
- Terenuri aparținând domeniului public al comunelor, orașelor sau municipiilor.

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

Terenuri supuse circuitului civil

- Terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice

- Terenurile prezentate în plansa cu tipurile proprietate marcate cu galben sunt proprietati private ale persoanelor fizice sau juridice.

Determinarea circulației juridice a terenurilor între deținători, în vederea realizării noilor obiective de utilitate publică;

- Terenuri ce se intenționează a fi trecute în domeniul public;
- Terenuri ce se intenționează a fi trecute în domeniul privat;
- Terenuri aflate în domeniul privat destinate schimbului.

Se propun noi obiective de utilitate publica:

- Drumuri colectoare, trotuare, spații verzi.
- Rețelele edilitare.

În vecinătatea amplasamentului, pe domeniul public, și pe amplasamentul studiat există rețele edilitare la care se va face racord. Statutul juridic al acestora se va reglementa la faza D.T.A.C., în conformitate cu legislația în vigoare și cu soluția tehnică adoptată.

Lucrările descrise în prezentul P.U.Z. (drumuri, platforme, alei pietonale, zone verzi, utilități, clădiri propuse, etc.) se realizează din fonduri alocate de către beneficiar.

III.9. În funcție de gradul de complexitate și mărimea zonei ce face obiectul PUZ, elaboratorul poate structura memoriul de prezentare prin comasarea capitolelor perechi – existent și propus. Astfel :

cap. 2.3.” Încadrare în localitate”(existent) se poate comasa într-un text cursiv cu cap. 3.2.”

Prevederi ale PUG”(proponeri);

cap.2.5 “Circulație”(existent) cu cap. 3.4.”Modernizarea circulației”(propus);

cap.2.8.”Probleme de mediu”(existent) cu cap.3.7.”Protecția mediului”(proponeri) etc.

III.10. Concluzii, măsuri în continuare

Înscrierea în prevederile PUG

Elaborarea PUZ s-a efectuat în concordanță cu GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL – indicativ GM-010-2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000.

Din cele prezentate în capitolele 3.2; 3.4; 3.5; 3.6; 3.7; 3.8; 3.9 rezultă fără echivoc că propunerile pentru acest P.U.Z. se încadrează în prevederile generale ale P.U.G. Arad referitoare la intravilanul municipiului/extinderea acestuia. Prevederile actualului P.U.Z. au ținut cont de situația existentă pe amplasamentele imediat învecinate.

Principalele categorii de intervenție ce 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: servicii și comerț;
- Intervențiile prioritare sunt rezolvările echipării edilitare, precum și stabilirea noilor căi de comunicație în raport cu amenajările la 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 electrică, alimentare cu apă, canalizare și gaze naturale.

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 asigurarea cu utilități a obiectivelor înainte de punerea lor în funcțiune.

Aprecieri ale elaboratorului PUZ

Ca elaborator al documentației, considerăm că ea reflectă posibilitățile și cerințele zonei, cu influențe economice pozitive la nivelul municipiului Arad.

Investiția propusă este necesară și oportună putând asigura îmbunătățirea servirii populației cat și a agenților economici din zonă, și datorită situării amplasamentului în vecinătatea unor căi majore de circulație, iar funcțiunile propuse vor oferi servicii de calitate clienților.

Investiția se va realiza din fondurile alocate de beneficiar.

Pe 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:

- zonificarea funcționala a terenurilor;
- organizarea urbanistică arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- indici și indicatori urbanistici (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 urbansim 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 valoroase, neșablonate, ce să confere o reală personalitate a acestei zone.

Urbanism: R.U.R - arh. Gheorghe SECULICI

Întocmit: arh. Alexandra CORNEA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

Date de recunoaștere

NUME PROIECT	PLAN URBANISTIC ZONAL- ZONĂ SERVICII, COMERȚ, AMENAJARE ACCESE DIN DN7 ȘI DN 79
BENEFICIAR	LUCA PETRU ADRIAN ȘI LUCA ANA
PROIECTANT GENERAL	B.I.A. ARH. ALEXANDRA CORNEA
URBANISM COORDONARE	Arh. Gheorghe SECULICI
NUMĂR PROIECT	97 / 2016
DATA ELABORĂRII	Aug. 2017
FAZA	P.U.Z.

1. CAPITOLUL I. GENERALITĂȚI

1.1. CADRUL LEGAL DE ELABORARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM PENTRU ZONA DE STUDIU

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;

birou individual de ARHITECTURĂ
arh. Alexandra CORNEA

ARAD, str.Crasna, nr.34, C.I.F. 25531490, tel. 0770227787

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.
- Alte acte de autoritate publică națională sau locală, precum și alte acte normative specifice sau complementare domeniului.

În aplicarea prezentului RLU se va ține cont de cele mai noi acte legislative și normative în vigoare.

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.

Regulamentul de urbanism se elaborează odată cu Planul Urbanistic General sau Planul Urbanistic Zonal.

Regulamentul local de urbanism se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine **ACT DE AUTORITATE** al administrației publice locale.

1.2. ÎNTOCMIREA ȘI STRUCTURA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism pentru Zona de studiu, întărește și detaliază reglementările Planului Urbanistic Zonal și se bazează pe prevederile Regulamentului general de urbanism (aprobat prin HG 525/1996 republicată în 2002 cu modificările și completările ulterioare), pe prevederile regulamentului local de urbanism aferent PUG Municipiul Arad aprobat.

Structurarea regulamentului local de urbanism s-a realizat pe capitole și articole, în conformitate cu Ordinul MLPAT 21/N/2000- pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism” Indicativ: GM-007-2000. Având în vedere contextul Zonelor de servicii și comerț, jud. Arad, anumite articole din GM-007-2000 nu sunt necesare, astfel prezentul RLU va renumera articolele RGU păstrând ordinea cadrului conținut.

1.3. APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Prezentul RLU se aprobă conform Art. 56 și Anexei nr. 1 din Legea 350/2001, cu modificările și completările ulterioare cu privire la „Categoriile de documentații de amenajare a teritoriului și de urbanism-Competențele de avizare și aprobare a acestora” din care se extrage numărul curent aferent Zonelor de interes pentru localitate.

Lista completă a avizelor și acordurilor solicitate prin C.U. 2149 din 27.11.2015.emis de către Primăria Municipiului Arad, în vederea aprobării PUZ și a RLU aferent se găsește în borderoul de volum.

1.4. DOMENIUL DE APLICARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Pentru domeniul de aplicare al prezentului RLU se extrag prevederile principalelor acte legislative și normative în vigoare cu privire la acesta, într-o manieră cronologică și relaționată.

În aplicarea prezentului RLU se va ține cont de cele mai noi acte legislative și normative în vigoare. Teritoriul studiat are o suprafață de 83.023,00 mp.

Descrierea limitelor zonei de studiu se prezintă în cele ce urmează- a se consulta și Planșa nr. 02-Reglementări urbanistice zonificare.

- la nord: Centru pentru testarea solurilor, DE 1819/2, terenuri arabile în extravilan;
- la sud: Centura Arad-DN 7 spre Deva, intravilan municipiul Arad;
- la vest: Stație distribuție carburanți;
- la est: Teritoriu Administrativ Livada.

Nu există prevederi PUG pentru acest amplasament, el fiind situat în extravilanul municipiului Arad.

2. CAPITOLUL II. PRECIZĂRI, DETALIERI PRIVIND UTILIZAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM LA ELABORAREA REGULAMENTULUI LOCAL ȘI LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII CONSTRUCȚIILOR ÎN ZONĂ

2.1. DISPOZIȚII GENERALE

Art. 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism (RLU)

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 02A 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;
- Regulii 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.

Art. 2. 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 normele obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru incinta studiată care face parte din extravilanul municipiului Arad, zona intersecției DN7 cu DN79, având destinația de teren agricol – arabil.

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

- Introducerea în intravilan a terenurilor corespunzătoare celor opt extrase C.F. – 333962 și 331888 Arad
- Stabilirea categoriilor de folosință admise în incinta studiată, și anume de zonă servicii, comerț.

Destinațiile propuse sunt în concordanță cu cele deja prezente în zonă, la sud de incinta studiată aflându-se intravilanul municipiului Arad, cu UTR nr. 56, zonă reglementată prin PUG Arad, cu funcțiunea dominantă de comerț și prestări servicii.

- Studiarea acceselor și relațiile cu vecinătățile

Zona studiată are suprafața de **136.682,00 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la amenajare accese din DN7 și DN79 care vor asigura accesul la incinta studiată, realizarea unui drum colector care va traversa vecinătățile (N-S) și crearea a două drumuri colectoare în vederea dezvoltării ulterioare a zonelor învecinate. Intervențiile din afara incintei se referă la realizarea racordurilor la rețelele edilitare existente în zonă.

Incinta cu propuneri are suprafața de **83.023,00mp**. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la parcelarea terenului, realizarea drumurilor colectoare paralele cu DN 79 și DN7 (pentru extinderea extravilanului) și a drumului colector accesibil atât din DN 7 cât și din DN 79, drumurilor de incintă, platformelor pentru parcare, amenajarea de spații verzi, necesare construcțiilor propuse destinate funcțiunilor comerț/servicii.

Funcțiunea dominantă a zonei în prezent:

- Zonă servicii și comerț, aferentă U.T.R. 56, la sud de incinta studiată
- Stații distribuție carburanți, la vest și sud-vest de incintă, la intersecția DN7 cu DN79
- Zonă agricolă, la nord de incintă (terenuri arabile în extravilan) și fermă de pui la est de incintă.

2.2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL ZONEI PROPUSE PRIN PUZ

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

Art. 3. Terenuri agricole din extravilan

(1) Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile propuse, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament local de urbanism.

(2) Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a se evita prejudicierea activităților agricole.

Art. 4. Suprafețe împădurite

- Nu este cazul.

Art. 5. Resursele subsolului

- Este interzisă orice exploatare a resurselor subsolului în zona studiată, fiind o zonă predominantă de servicii și comerț.

Art. 6. Resurse de apă și platforme meteorologice

- Nu este cazul.

Art. 7. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

- Nu este cazul.

Art. 8. Zone construite protejate

Se vor respecta condițiile Avizului nr. 249/U/24.10.2016 emis de Ministerul Culturii – Direcția Județeană pentru Cultură Arad:

- în cazul în care în timpul lucrărilor de infrastructură apar puncte cu vestigii arheologice, beneficiarul va opri lucrările și va anunța DJC Arad și Primăria mun. Arad asupra descoperirilor, în condițiile art. 4, alin. 3 din Legea nr. 462/2003. Se va realiza cercetarea arheologică preventivă și se va reveni la Direcția Județeană pentru Cultură Arad pentru avizarea la faza de proiectare PT a lucrărilor autorizate suspendate.

2.2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Art. 9. Expunerea la riscuri natural

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

(2) În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

Art. 10. Expunerea la riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

(3) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Art. 11. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

În zona de studiu sunt interzise construcțiile cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice, având în vedere destinația de zonă predominantă de servicii și comerț.

Art. 12. Asigurarea echipării edilitare:

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

birou individual de ARHITECTURĂ
arh. Alexandra CORNEA

ARAD, str.Crasna, nr.34, C.I.F. 25531490, tel. 0770227787

(2) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

- Sunt permise orice construcții și amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de administrația publică, de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.
- Construcțiile vor fi executate după stabilirea, prin contract prealabil, a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente (în parte sau total), de către investitorii interesați.
- Sunt interzise orice construcții care, prin dimensiuni, destinație sau amplasare față de zonele cu echipare tehnico-edilitară asigurată (acoperire sub aspect teritorial și capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați.
- Autorizarea construirii se va face numai în urma stabilirii condițiilor contractuale de realizare a lucrărilor edilitare de către investitorii interesați, din corelarea cu celelalte reguli de bază și din care rezultă că terenul este construibil și există condiții de asigurare a echipării edilitare. Echiparea edilitară poate fi condiționată de stabilirea în prealabil prin contract a obligației efectuării în parte sau total a lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați.

Art. 13. Asigurarea compatibilității funcțiilor

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.
- (2) Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în anexa nr. 1 din „Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism”- GM-007-2000, astfel sunt respectate următoarele recomandări:
 - Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de amplasament obținute conform Certificatului de Urbanism nr. 2149 din 27 noiembrie 2015, eliberat de Primăria Municipiului Arad.

Funcțiunea dominantă instituită prin PUZ este de Zonă Comerț/Servicii în regim de înălțime maxim P+2E.

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

A.I. Construcții comerciale

1) construcții comerciale cu amănuntul de produse alimentare și nealimentare, comerț en-gros de produse alimentare și nealimentare

2) alimentație publică – baruri, restaurante (inclusive tip fast-food, pizzeria, etc.), cofetării, vinoteci

3) servicii

- pentru produse artizanale (în domeniul activităților profesionale, tehnice, spații pentru ateliere

– produse artizanale, și servicii profesionale în acest domeniu).

- showroom,

A.II. Construcții de agrement:

1). Locuri de joacă

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. Construcții care se pot autoriza în urma elaborării și aprobării unui PUZ:

1) Construcții comerciale de tip hypermarket

2) Construcții administrative pentru sedii de birouri

3) Construcții de cultură: expoziții, săli de reuniune

4) Construcții de turism: Hotel 3 stele, Motel 1-3 stele

5) Construcții și amenajări sportive

C. Construcții interzise în zonă:

birou individual de ARHITECTURĂ
arh. Alexandra CORNEA

ARAD, str.Crasna, nr.34, C.I.F. 25531490, tel. 0770227787

- 1) Servicii de tip industrial și depozitare (industrie de produse pentru construcții, produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare).
- 2) Funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

Art. 14. Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform anexei nr. 2 la prezentul regulament.

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

- subzona ISco – zonă servicii, comerț,
- P.O.T. maxim 55%,
- C.U.T. maxim 1,50, pentru regimul maxim de înălțime P+2Etaje

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

Art. 15. Lucrări de utilitate publică

(1) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

(2) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.

(3) Prin PUZ s-a prevăzut amplasarea unor obiective de utilitate publică, care se vor realiza în urma obținerii autorizațiilor de construire și a soluțiilor adoptate împreună cu deținătorii de utilități: străzi colectoare (carosabil, trotuare, spații verzi)-teren privat ce se intenționează a fi trecut în domeniul public pentru constituirea drumurilor colectoare, rețea de alimentare energie electrică 0,4 kv-tronson nou, rețea de alimentare cu apă potabilă, rețea de canalizare pluvială și menajeră, rețea alimentare gaze naturale.

Amplasamentul studiat este traversat de LEA 110Kv Arad-CET I+II între stâlpii 12 cu legături simple de susținere, stâlpul 13 cu legături simple de susținere și stâlpul 14 cu legături spre stâlpul 13 simple de întidere. Această linie se află în proprietatea E-Distribuție Banat, și a fost construită pentru zona cu circulație redusă. În culoarul liniei de 110 kv, 37 metri, adică 18,50m distanță măsurată stânga-dreapta din ax conform NTE 003/04/00 nu se vor amplasa nici un fel de construcție.

2.3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

2.3.1. 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.

Art. 16. 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), conform anexei nr. 3 la prezentul regulament.

- Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea față de punctele cardinale astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.
- Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor și a spațiilor de preparare.

Art. 17. Amplasarea față de drumuri publice

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

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

(2) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

birou individual de ARHITECTURĂ
arh. Alexandra CORNEA

ARAD, str.Crasna, nr.34, C.I.F. 25531490, tel. 0770227787

(3) În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare prevăzute la alin. (1) lit. c), inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.

- Drumurile publice sunt drumurile destinate transpotului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice locale și clasificate tehnic, conform legislației și terminologiei tehnice. În zona studiată există drumuri naționale (DN7 și DN79) și drumuri locale de exploatare.
Zona drumului public cuprinde ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție.
Zonele drumurilor sunt stabilite în funcție de categoria și amplasarea acestora, astfel:
- În vederea fluidizării traficului în afara localităților, se interzice amplasarea oricăror construcții care generează trafic suplimentar, la o distanță mai mică de 50 m de marginea îmbrăcămintei asfaltice în cazul drumurilor naționale europene (DN7 și DN79)
- Terenurile cuprinse în zona de protecție rămân în gospodărirea persoanelor juridice sau fizice care le au în administrare sau în proprietate, cu obligația ca acestea, prin activitatea lor, să nu aducă prejudicii drumului sau derulării în siguranță a traficului.
- Deservirea rutieră a parcelelor studiate urmează a se asigura din drumul național DN 7 Arad – Nădlac km 543+890 dreapta doar pentru sensul de circulație Arad - Nădlac (cu viraj la stânga interzis) și din drumul național DN 79 Arad – Oradea km 4+285 dreapta doar pentru sensul de circulație Arad -Oradea (cu viraj la stânga interzis), prin intermediul unor drumuri colectoare.
- După realizarea accesului rutier propus din drumul național DN7 Arad – Nadlac de la km 543+890 dreapta, beneficiarul lucrării se obligă a da servitute de trecere pentru realizarea accesului rutier la terenurile învecinate de pe teritoriul comunei Livada, prin drumul colector propus. În scopul dezvoltării proprietăților învecinate.
- Aceste lucrări se vor executa pe cheltuiala beneficiarului pe al cărui teren este propus drumul public.

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.

Art. 18. Amplasarea față de căi navigabil existente și cursuri de apă potential navigabile

Nu este cazul.

Art. 19. Amplasarea față de căi ferate din administrarea Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A.

Nu este cazul.

Art. 20. Amplasarea față de aeroporturi

Amplasamentul se află în zona de servitute aeronautică, la 4310,60m nord față de axa pistei 09-27 și la 6055,40 m est față de pragul 27 al pistei a Aeroportului Internațional Arad.

Se vor respecta condițiile Avizului de principu nr. 17017/737/30.06.2017 emis de Autoritatea Aeronautică Civilă Română:

- respectarea destinației, a amplasamentelor și a datelor precizate în documentația avizată
- respectarea înălțimii maxime a construcțiilor de 17m, respectiv cota absolută maximă de 128,84m (111,84m cota absolută maximă față de nivelul Mării Negre a terenului amenajat + 17 m înălțimea maximă a construcțiilor)

birou individual de ARHITECTURĂ
arh. Alexandra CORNEA

ARAD, str.Crasna, nr.34, C.I.F. 25531490, tel. 0770227787

- furnizarea de coordonate geografice în sistemul WGS-84, precum și a cotei terenului în sistemul Marea Neagră 75 determinate numai de agenți geodezi autorizați de AACR
- utilizarea unor echipamente și instalații care să nu reprezinte surse potențiale de incendiu, explozie, etc., în vederea evitării riscului de pericole pentru siguranța zborului
- realizarea obiectivului în conformitate cu prevederile legislației naționale în vigoare și ale reglementărilor aeronautice aplicabile

Art. 21. Amplasarea față de aliniament

Se va respecta articolul privind art.21 din Regulamentul General de Urbanism.

- 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, împrejmuiri, etc). În cazul de față, regimul de aliniere se reglementează, clădirile urmând a fi amplasate în interiorul parcelelor, la 10 m față de aliniamentul nou propus (față de trama stradală propusă). Retragera construcțiilor față de aliniament se face din rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecția contra zgomotului și nocivităților).
- Este admisă edificarea pe retragerea față de aliniamentul nou propus (înspre trama stradală propusă) de 5,00m, cât timp construcția ia forma și destinația unei cabine poartă, copertină.
- Aliniamentul construcțiilor propuse înspre drumul național DN 7, va fi de minim 50,00m de la carosabilul existent, sau minim 48,15m față de limita de proprietate din sudul incintei studiate.
- Aliniamentul construcțiilor propuse înspre drumul național DN 79, va fi de minim 50,00m de la carosabilul existent, sau minim 37,10m față de limita de proprietate din vestul incintei studiate.
- În cazul în care nu se obține acordul notarial al vecinului de pe limita unde se amplasează construcția, se admite o retragere mai mică de 3,00 m sau 5,00 m, în funcție de lot, față de limita laterală sau posterioară, după criteriul distanței minime de 60 cm și evitarea scurgerilor de ape pluviale spre proprietatea vecină, stipulate în Codul civil.

Art. 22. Amplasarea în interiorul parcelei

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- Aliniamentul construcțiilor propuse va fi de minim 10,00m față de limitele de proprietate înspre drumurile colectoare ale incintelor rezultate în urma parcelărilor.
- Pentru parcelele LOT2 și LOT4 se vor respecta retrageri de minim 5,00m față de limitele de proprietate posterioară și laterale, dar nu mai puțin de H/2;
- Pentru parcelele LOT6, LOT8 și LOT10 se vor respecta retrageri de minim 3,00m față de limitele de proprietate posterioară și laterale, dar nu mai puțin de H/2;
- Pentru parcelele LOT3, LOT5, LOT7, LOT9 și LOT11 se vor respecta retrageri de minim 3,00m față de limitele de proprietate laterale, dar nu mai puțin de H/2;
- Pentru parcela LOT1 nu sunt propuse retrageri, deoarece aceasta va fi destinată parcarilor.
- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei , conform Codului Civil. Este permisă și construirea la limita posterioară a parcelei, în conformitate cu prevederile 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 se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției cele mai înalte. Distanța se măsoară perpendicular între cele mai apropiate puncte ale construcțiilor inclusiv cornișă, balcon, loggie, în ambele cazuri în care construcțiile sunt paralele și neparalele între ele.
- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (doua pentru clădiri aglomerate – lăcașe de cult) 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 1,50 m și înălțime de 1,90 m).
- se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare, din avizele anexate.

2.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 23. Accese carosabile

Deservirea rutieră a parcelelor studiate urmează a se asigura din drumul național DN 7 Arad – Nădlac km 543+890 dreapta doar pentru sensul de circulație Arad - Nădlac (cu viraj la stânga

birou individual de ARHITECTURĂ
arh. Alexandra CORNEA

ARAD, str.Crasna, nr.34, C.I.F. 25531490, tel. 0770227787

interzis) și din drumul național DN 79 Arad – Oradea km 4+285 dreapta doar pentru sensul de circulație Arad -Oradea (cu viraj la stânga interzis), prin intermediul unor drumuri colectoare.

Pentru deservirea obiectivului proiectat ce face obiectul prezentei documentații, pentru accesul din drumul național DN 7 Arad – Nădlac km 543+890 dreapta s-au prevăzut a se executa următoarele:

- amenajarea accesului rutier se va realiza în conformitate cu prevederile buletinului tehnic AND 600-2010 (Normativ pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice), privind amenajarea intersecțiilor la nivel din afara localităților. Amenajarea accesului a ținut cont de intersecția de tip girație dintre drumul național DN 7 Arad - Nădlac și drumul național DN79 Arad – Oradea de la km 544+292;
- lucrările rutiere amenajate constau în principal din următoarele:
 - amenajarea unei pene pentru decelerare de 60,00 m lungime cu o lățime variabilă cuprinsă între 0,00... 5,50 m, racordat cu o rază $R = 15,00$ m la drumul colector;
 - amenajarea unei benzi pentru accelerare de 70,00 m lungime cu o lățime variabilă cuprinsă între 5,50... 3,50 m, racordat cu o rază $R = 15,00$ m la drumul colector și cu o pană de 35,00 m lungime la carosabilul din dreapta al drumului național DN 7;
 - amenajarea în zona accesului a unei insule din pavaj sub formă triunghiulară ce va delimita intrarea în incintă din pană pentru decelerare respectiv ieșirea din incintă prin banda de accelerare, de banda curentă a drumului național DN 7 Arad – Nădlac, retrasă la 1,50 m față de marginea părții carosabile curente a DN 7;
 - dirijarea circulației și reglementarea priorității pentru circulație s-a prevăzut prin realizarea de marcaje orizontale și prin amplasarea de indicatoare de circulație conform SR 1848-1 din decembrie 2011, asigurând prioritate pentru traficul de pe drumul național DN7 Arad – Nădlac;
 - refacerea acostamentelor și a benzilor de încadrare afectate de lărgirea carosabilului existent;
 - realizarea unui șanț înierbat pe terenul beneficiarului și a unui podeț tubular pentru continuizarea scurgerii apelor pluviale în lungul drumului național DN 7 Arad – Nădlac.

Amenajarea penelor de decelerare și a benzii de accelerare se va realiza prin lărgire doar pe partea dreaptă a părții carosabile existente și se va face cu o structura rutieră identică cu structura rutieră existentă în prezent pe drumul național DN 7 Arad – Nădlac.

După realizarea accesului rutier propus din drumul național DN7 Arad – Nădlac de la km 543+890 dreapta, beneficiarul lucrării se obligă a da servitute de trecere pentru realizarea accesului rutier la terenurile învecinate de pe teritoriul comunei Livada, prin drumul colector propus.

Pentru deservirea obiectivului proiectat ce face obiectul prezentei documentații, din drumul național DN 79 Arad – Oradea km 4+285 dreapta, s-au prevăzut a se executa următoarele:

- amenajarea accesului rutier se va realiza în conformitate cu prevederile buletinului tehnic AND 600-2010 (Normativ pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice), privind amenajarea intersecțiilor la nivel din afara localităților. Amenajarea intersecției a ținut cont de intersecția de tip girație dintre drumul național DN 79 Arad – Oradea și drumul național DN 7 Arad - Nădlac de la km 4+150 și de accesul rutier existent de la km 4+240 dreapta la Stația distribuție carburanți Gazprom;
- lucrările rutiere de amenajare a intersecției constau în principal din următoarele:
 - realizarea unei pene pentru decelerare cu lungimea de 35,00 m, ce începe de la terminarea accesul rutier la stația de distribuție carburanți Gazprom, până de decelerare cu lățimea cuprinsă între 4,00...5,50 m, racordată cu o rază $R = 20,00$ m la breteaua colectoare;
 - amenajarea în zona accesului a unei insule din pavaj sub formă triunghiulară ce va delimita intrarea în breteaua colectoare din pană pentru decelerare, de banda curentă a drumului național, retrasă la 1,50 m față de marginea părții carosabile curente a DN 79;
 - realizarea unei bretele colectoare cu sens unic de circulație, paralelă cu DN 79 și cu lățimea părții carosabile de 5,50 m, încadrată de acostamente de 1,00 m;
 - dirijarea circulației și reglementarea priorității pentru circulație s-a prevăzut prin realizarea de marcaje orizontale și prin amplasarea de indicatoare de circulație conform SR 1848-1 din decembrie 2011, asigurând prioritate pentru traficul de pe drumul național DN79 Arad – Oradea;
 - montarea bordurilor afectate de lărgirea carosabilului existent la noua limită a carosabilului rezultată din realizarea penei de decelerare;
 - realizarea de șanțuri protejate din beton noi pentru continuizarea scurgerii apelor pluviale în lungul drumului național DN 79 și a bretelei colectoare propuse.

birou individual de ARHITECTURĂ
arh. Alexandra CORNEA

ARAD, str.Crasna, nr.34, C.I.F. 25531490, tel. 0770227787

Amenajarea accesului rutier cu pană de decelerare se va realiza prin lărgirea asimetrică pe partea dreaptă a părții carosabile existente și va face cu o structura rutieră identică cu structura rutieră existentă în prezent pe drumul național DN 79 Arad – Oradea.

După realizarea accesului rutier propus din drumul național DN79 Arad – Oradea de la km 4+285 dreapta, beneficiarul lucrării se obligă a da servitute de trecere pentru realizarea accesului rutier la terenurile învecinate, prin breteaua colectoare propusă. Accesul rutier propus prin prezenta documentație din drumul național DN 79 Arad – Oradea de la km 4+285 dreapta va putea fi folosit prin intermediul bretelei colectoare propusă pe partea dreaptă a DN 79 de toți riveranii de pe partea dreaptă a DN 79 care au în prezent accese rutiere provizorii, breteaua colectoare urmând a fi prelungită pe cheltuiala proprietarilor terenurilor care vor fi deservite, până la intersecția tip girăție dintre drumul național DN 79 Arad – Oradea și drumul județean DJ 682C de la km 5+370.

Drumul interior propus prin prezentul P.U.Z. va avea un profil stradal de 12,00 m, cu două benzi de circulație cu lățime părții carosabile de 7,00 m, încadrate de borduri denvelate din beton, zone verzi cu lățimea de 2x1,00 m și trotuare pietonale cu lățimea de 2x1,20 m.

Amenajarea circulației rutiere în interiorul parcelelor propuse, precum și a locurilor de parcare pentru autocamioane și autoturisme se va face la o fază ulterioară, în funcție de necesități, amplasarea construcțiilor și a funcționalității acestora (construcții pentru servicii, comerț sau depozitare).

Propunerile de mobilare a parcelelor studiate respectă distanțele legale față de drumurile naționale DN 7 Arad - Nădlac și DN 79 Arad – Oradea de 50,00 m, neafectându-se zona de siguranță a traseului existent.

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice , direct sau prin servitute , conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- (2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin.1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- (3) Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin (1) se determină conform **anexei nr.4 la Regulamentul general de urbanism.**
- (4) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
 - Pozitionarea si rezolvarea acceselor carosabile pe parcele se va face in corelare cu trama de drumuri interioare, astfel ca manevrele de acces ale autovehiculelor de dimensiuni mari să nu fie stanjenite.
 - Accesese si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta;
 - Se interzice autorizarea constructiilor la care nu sunt asigurate accesese carosabile corespunzatoare.
 - Rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor;
 - Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare. 1.1.2. - în funcție de. destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute: - alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului; - platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

Art. 24. Accese pietonale:

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale , potrivit importanței și destinației construcției.
- (2) În sensul prezentului articol , prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni , dintr-un drum public , care pot fi: trotuare, străzi pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau după caz, pe terenuri proprietate privată gravate de servitutea de trecere publică , potrivit legii sau obiceiului.
- (3) Accesese pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.
 - **Utilizări permise-** Construcțiile ale căror accese carosabile (direct sau prin servitute) respectă normele de siguranță și fluentă a traficului.

- **Utilizări admise cu condiții** - Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri.
- **Utilizări interzise** - Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

2.3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Art. 25. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

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

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

- Realizarea de soluții de echipare individuală care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului.
- Beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

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

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

Art. 26. Realizarea de rețele edilitare

(1) Extinderile 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.

(2) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

(3) Extinderea sau mărirea capacităților rețelelor edilitare publice aparțin domeniului public și se administrează potrivit legii.

Art. 27. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

(1) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate la serviciul public sunt proprietatea publică a municipiului Arad, dacă legea nu dispune altfel.

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

(3) Lucrările prevăzute la alin.1) și 2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietate publică.

Beneficiarii construcțiilor pot fi obligați, pe baza de contract, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate, să prelungească rețelele existente (dacă acestea au capacitatea necesară), să mărească dacă e necesar, capacitatea rețelelor publice existente sau să construiască noi rețele.

2.3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Art. 28. Parcelarea

Operațiunile de parcelare care se vor efectua pe terenurile nou introduse în intravilan vor respecta prevederile art. 28 din Regulamentul General de Urbanism.

Caracteristicile parcelelor – forma, dimensiuni, poziția față de caile de comunicație și echiparea tehnico-edilitară, trebuie să fie în concordanță cu folosința lor.

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

- Asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute)
- Asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare

birou individual de ARHITECTURĂ
arh. Alexandra CORNEA

ARAD, str.Crasna, nr.34, C.I.F. 25531490, tel. 0770227787

- Forme și dimensiuni ale loturilor care să permită amplasarea unor construcții pe suprafața lor, cu respectarea regulilor de amplasare și conformare din prezentul regulament.

(1) Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 2 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.

(2) Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului RLU, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ toate regulile RLU și următoarele condiții minimale prevăzute în Regulamentul general de urbanism:

- a) front la stradă de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- b) suprafața minimă a parcelei de minimum 200 m² pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- c) adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei, după caz.

Art. 29. 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 maxim propus pentru clădiri este:

- Construcții comerciale și de servicii P+2E față de C.T.S.
H_{max} = 17,00m
H_{cornișă} = 15,00m
- Mijloace de publicitate: max. 17,00 m față de C.T.S.

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.

Art. 30. Aspectul exterior al construcțiilor

Pentru fiecare parcelă, în funcție de destinația, configurația, dimensiunea și capacitatea construcției nou amplasate, se va ține seama și de obligativitatea asigurării spațiilor minime pentru parcajele sau garajele aferente construcției în cauză, amplasate în interiorul parcelei pe care se realizează construcția, corelat cu asigurarea acceselor carosabile și pietonale.

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.

Clădirile propuse vor fi construcții de tip hală, realizate din stâlpi și grinzi de beton armat, structură metalică, cu închideri vitrate combinate cu închideri opace, din cărămizi cu goluri verticale/BCA și/sau panouri metalice termoizolante, în funcție de destinația clădirii. Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor vor fi tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea. Învelitorile construcțiilor vor fi de tip terasă sau șarpantă.

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

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.

2.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Art. 31. Parcaje

Se vor amenaja parcaje, în funcție de destinația construcției.

Pentru construcțiile de comerț, servicii, vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, 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 restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 -10 locuri la masă. La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

Pentru construcții administrative vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.

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.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Suprafețele parcajelor se determină conform „Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane (P 132-93)” aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 17/N din 23.04.1993, în funcție de destinația zonei și construcțiilor.

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 accesese 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

Art. 32. Spații verzi și plantate

- Se vor amenaja spații verzi înierbate de-a lungul drumurilor de incintă.
- Având în vedere învecinarea cu DN7 și DN79 se vor respecta zonele de protecție ale acestora. Pe zona de interdicție de construire aferentă se recomandă amenajarea de parcări și spații verzi, plantații de copaci, pentru diminuarea zgomotului provenit dinspre aceasta.
- În zona parcarilor se vor amenaja insule de verdeață, cu arbori de înălțime mică / medie pentru umbră.
- În incinta propusă sunt prevăzute spații verzi înierbate de-a lungul drumurilor de incintă, spații verzi comacte, cu o suprafață de 4151,15 mp în procent de minim 5% din suprafața incintei studiate.

- Se vor asigura spații verzi înierbate în suprafață de minim 7159,98 mp, aproximativ 10,00% din parcelele destinate zonelor de servicii și comerț.
- Suprafața totală de zone verzi amenajate și de aliniament va fi de 11311,13 mp, reprezentând 13,62% din suprafața incintei studiate.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la prezentul regulament.

Art. 33. 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.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor noi se vor supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

2.4. DISPOZIȚII FINALE

Art. 34. Litigiile

Litigiile dintre solicitanții de autorizații și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești, în condițiile Legii contenciosului administrativ.

3. Zonificarea funcțională

Art. 1. Unități și subunități funcționale

Zonă cu funcțiuni mixte - servicii și comerț

Tipuri de subunitati functionale - servicii și comerț și funcțiuni complementare

Funcțiunea dominantă a unitatii este de servicii, comerț și spații aferente cu regim de înălțime

P+2E.

Funcțiunile complementare admise ale unitatii sunt:

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

Art. 2. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul unităților și subunităților

Utilizări permise –

- servicii (servicii pentru produse artisanale în domeniul activităților profesionale, tehnice, spații pentru ateliere – produse artisanale, și servicii profesionale în acest domeniu, showroom auto, comerț (construcții comerciale cu amănuntul de produse alimentare și nealimentare, comerț en-gros de produse alimentare și nealimentare, alimentație publică – baruri, restaurante, inclusiv tip fast-food, pizzeria, etc., cofetării, patiserii, vinoteci), dotări ale incintelor propuse (spații de protecție și aliniament în incinte, platforme circulații auto și pietonale în incinte, parking-uri, construcții și instalații tehnico-edilitare- bransamente la rețeaua de apă, racorduri la canalizarea publică, stații de pompare, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz, telefonizare), parking-uri, rețea de drumuri interioare, împrejmuiri, construcții de agrement (locuri de joacă).

Utilizări permise cu condiții

- în zonele învecinate traseului DN7 și a traseului DN79 cu avizul D.R.D.P. Arad.

Se vor respecta condițiile Avizului nr. 249/U/24.10.2016 emis de Ministerul Culturii – Direcția Județeană pentru Cultură Arad:

- în cazul în care în timpul lucrărilor de infrastructură apar puncte cu vestigii arheologice, beneficiarul va opri lucrările și va anunța DJC Arad și Primăria mun. Arad asupra

birou individual de ARHITECTURĂ
arh. Alexandra CORNEA

ARAD, str.Crasna, nr.34, C.I.F. 25531490, tel. 0770227787

descoperirilor, în condițiile art. 4, alin. 3 din Legea nr. 462/2003. Se va realiza cercetarea arheologică preventivă și se va reveni la Direcția Județeană pentru Cultură Arad pentru avizarea la faza de proiectare PT a lucrărilor autorizate suspendate.

Interdicții temporare

- Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică impune ca dezmembrările și parcelările să nu se facă fără rezervarea suprafețelor de teren necesare.
- Construcții care se pot autoriza în urma elaborării și aprobării unui PUZ:
Construcții comerciale de tip hypermarket
Construcții administrative pentru sedii de birouri
Construcții de cultură: expoziții, săli de reuniune
Construcții de turism: Hotel 3 stele, Motel 1-3 stele
Construcții și amenajări sportive

Interdicții definitive

- în zona adiacentă DN7, și a DN79, la o distanță mai mică de 50 m de marginea îmbrăcăminteii asfaltice a carosabilului de o parte și de alta a acesteia.
- În zonele de protecție a liniilor electrice - 18,50m de o parte și de alta a liniilor electrice
- Pe culmile rezervate amplasării rețelei de drumuri interioare stabilită prin PUZ
- În zona rezervată drumurilor colectoare de legătură cu zonele învecinate
- Este interzisă desfășurarea activităților industriale sau altor tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros neadecvat (industrie de produse pentru construcții, produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare), construcții pentru creșterea animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare.
- Este interzisă amplasarea funcțiunii de depozitare deșeuri.

Se permit amplasarea următoarelor funcțiuni:

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

A.I. Construcții comerciale

- 1) construcții comerciale cu amănuntul de produse alimentare și nealimentare, comerț en-gros de produse alimentare și nealimentare
- 2) alimentație publică – baruri, restaurante (inclusive tip fast-food, pizzeria, etc.), cofetării, patiserii, vinoteci
- 3) servicii
 - pentru produse artizanale (în domeniul activităților profesionale, tehnice, spații pentru ateliere – produse artizanale, și servicii profesionale în acest domeniu).
 - showroom,

A.II. Construcții de agrement:

- 1). Locuri de joacă

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. Construcții care se pot autoriza în urma elaborării și aprobării unui PUZ:

- 1) Construcții comerciale de tip hypermarket
- 2) Construcții administrative pentru sedii de birouri
- 3) Construcții de cultură: expoziții, săli de reuniune
- 4) Construcții de turism: Hotel 3 stele, Motel 1-3 stele
- 5) Construcții și amenajări sportive

C. Construcții interzise în zonă:

Servicii de tip industrial și depozitare (industrie de produse pentru construcții, produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare).
construcții pentru creșterea animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare.
Funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice
Funcțiunii de depozitare deșeuri.

4. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

Zonă cu funcțiuni mixte - servicii și comerț

Tipuri de subunitati functionale - servicii și comerț și funcțiuni complementare

Funcțiunea dominantă a unitatii este de servicii, comerț și spații aferente cu regim de înălțime P+2E.

Funcțiunile complementare admise ale unitatii sunt:

- 1). Căi de comunicații
- 2). Spații de protecție și aliniament în incinte
- 3). Platforme circulației auto și pietonale în incinte, parking-uri
- 4). Construcții și instalații tehnico edilitare necesare incintei studiate
- 5). Construcții de Agrement – locuri de joacă

Subunități:

ISco – Servicii / comerț P +2

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 menajera, Rețea de canalizare pluvială, stație de pompare ape pluvial, Rețea de gaze naturale de presiune redusă, Posturi de transformare, rețele de alimentare cu energie electrică, construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei).

Utilizări permise –rețele de echipare edilitara (conducta de aducțiune apă potabilă, gospodărie de apă, rețea de distribuție apă, canal colector ape menajere, rețea de canalizare menajera, rețea de canalizare pluvială, stație de pompare ape pluviale, posturi de transformare, cabluri de alimentare cu energie electrică, iluminat public, rețea de distribuție gaz de joasă presiune, cabluri de telefonizare).

Utilizări permise cu condiții –

- în zonele învecinate traseului DN7 și a DN79, și în cazul subtraversării acestora cu avizul D.R.D.P. Arad.
- în cazul în care în timpul lucrărilor de infrastructură apar puncte cu vestigii arheologice, beneficiarul va opri lucrările și va anunța DJC Arad și Primăria mun. Arad asupra descoperirilor, în condițiile art. 4, alin. 3 din Legea nr. 462/2003. Se va realiza cercetarea arheologică preventivă și se va reveni la Direcția Județeană pentru Cultură Arad pentru avizarea la faza de proiectare PT a lucrărilor autorizate suspendate.

Interdicții definitive

- Pe trasee adiacente drumurilor interioare, fără a se respecta distanțele care trebuie păstrate între diferitele tipuri de rețele, prevăzute de normativele în vigoare.

PRed 1 – zona de protecție LEA 110 kv

Interdicții definitive

- Nu se vor amplasa nici un fel de construcții în culoarul Liniei 110kv (37,00m)

PRed 2 – zona de protecție LEA 0,4 kv

Cp – Căi de comunicație carosabilă din domeniul public (acces din DN7 și DN79)

Cc – Căi de comunicație carosabilă , drumuri colectoare, prospect 7,00 m-(Trama strădală formată din drumuri interioare cu zonele aferente: trotuare, zone verzi și plantații de aliniament)

Cci – Căi de comunicație carosabilă de incintă , circulație auto în parcelele noi create)

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

Cci 1 – platforme auto și pietonale de incintă

Cc 2 – platforme pentru parcări auto și TE

P1 – Platformă parcaje amenajate la sol

SP – Zone verzi amenajate

SP1 – Zone verzi de aliniament

Utilizări permise –spații verzi, plantații de aliniament, suport pentru culoare de amplasament al rețelelor de echipare edilitara (conducta de aducțiune apă potabilă, rețea de distribuție apă, canal colectorape menajere, canalizare menajera, cabluri de alimentare cu energie electrică, iluminat public, rețea de distribuție de gaz de joasă presiune, cabluri de telefonizare).

Utilizări permise cu condiții – în cazul în care în timpul lucrărilor de infrastructură apar puncte cu vestigii arheologice, beneficiarul va opri lucrările și va anunța DJC Arad și Primăria mun. Arad asupra descoperirilor, în condițiile art. 4, alin. 3 din Legea nr. 462/2003. Se va realiza cercetarea arheologică

birou individual de ARHITECTURĂ
arh. Alexandra CORNEA

ARAD, str.Crasna, nr.34, C.I.F. 25531490, tel. 0770227787

preventivă și se va reveni la Direcția Județeană pentru Cultură Arad pentru avizarea la faza de proiectare PT a lucrărilor autorizate suspendate.

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

Terenuri agricole din extravilan – construcțiile se pot amplasa pe terenuri agricole din extravilan de clasa a-III-a de calitate.

Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public:

Asigurarea echiparii edilitare – construcțiile se vor amplasa cu conditia stabilirii obligatiei de a se efectua, partial sau total, lucrari de echipare edilitara.

Asigurarea compatibilitatii functiunilor – construcțiile se pot amplasa cu conditia asigurarii compatibilitatii cu celelalte functiuni (cai de comunicatie, spatii plantate, echipare edilitara).

Procentul de ocupare a terenului –procent de ocupare a terenului de maxim 55 % si un coeficient de utilizare a terenului de maxim 1,5 pentru zone de servicii și comerț.

Lucrari de utilitate publica – construcțiile se vor amplasa pe terenuri care nu sunt rezervate pentru amplasarea unor lucrari de utilitate publica (drumuri interioare, sisteme de alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, gaz, telecomunicatii, etc)

Reguli de amplasare si retragerile minime obligatorii:

Orientarea fata de punctele cardinale –se vor amplasa cu respectarea orientarii corecte fata de punctele cardinale (insorire, iluminat natural, confort psihologic).

- Regimul de aliniere

Clădirile urmând a fi amplasate în interiorul parcelelor, la 10 m față de aliniamentul nou propus (față de trama stradală propusă). Retragera construcțiilor față de aliniament se face din rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecția contra zgomotului și nocivităților).

Este admisă edificarea pe retragerea față de aliniamentul nou propus (înspre trama stradală propusă) de 5,00m, cât timp construcția ia forma și destinația unei cabine poartă, copertină.

Aliniamentul construcțiilor propuse înspre drumul național DN 7, va fi de minim 50,00m de la carosabilul existent, sau minim 48,15m față de limita de proprietate din sudul incintei studiate.

Aliniamentul construcțiilor propuse înspre drumul național DN 79, va fi de minim 50,00m de la carosabilul existent, sau minim 37,10m față de limita de proprietate din vestul incintei studiate.

- Amplasarea în interiorul parcelei

Aliniamentul construcțiilor propuse va fi de minim 10,00m față de limitele de proprietate înspre drumurile colectoare ale incintelor rezultate în urma parcelărilor.

Pentru parcelele LOT2 si LOT4 se vor respecta retrageri de minim 5,00m față de limitele de proprietate posterioară si laterale, dar nu mai puțin de H/2;

Pentru parcelele LOT6, LOT8 si LOT10 se vor respecta retrageri de minim 3,00m față de limitele de proprietate posterioară si laterale, dar nu mai puțin de H/2;

Pentru parcelele LOT3, LOT5, LOT7, LOT9 si LOT11 se vor respecta retrageri de minim 3,00m față de limitele de proprietate laterale, dar nu mai puțin de H/2;

Pentru parcela LOT1 nu sunt propuse retrageri, deoarece aceasta va fi destinată parcarilor.

Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei , conform Codului Civil. Este permisă și construirea la limita posterioară a parcelei, în conformitate cu prevederile Codului Civil.

Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu , stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Distanța minimă între construcțiile de pe aceiasi parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției cele mai înalte. Distanța se măsoară perpendicular între cele mai apropiate puncte ale construcțiilor inclusiv cornișă, balcon, loggie, în ambele cazuri în care construcțiile sunt paralele și neparalele între ele.

Accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (doua pentru clădiri aglomerate – lăcașe de cult) precum și accesul autocisternelor la intrările existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto). In cazul în care accesul

birou individual de ARHITECTURĂ
arh. Alexandra CORNEA

ARAD, str.Crasna, nr.34, C.I.F. 25531490, tel. 0770227787

mijloacelor de intervenție la a doua fațadă nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățime minimă de 1,50 m și înălțime de 1,90 m).

Se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare, din avizele anexate.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

Accese carosabile –trebuie să beneficieze de accese carosabile directe la drumurile publice.

Accese pietonale – se vor realiza accese pietonale pentru toate loturile cu funcțiunea servicii și comerț.

Reguli cu privire la echiparea edilitara:

Racordarea la rețele publice de echipare edilitara existente – zona de servicii și comerț va fi asigurata cu racorduri la rețele publice de echipare edilitara: alimentare cu apă, canalizare, rețele electrice, rețele de gaz, telefonie.

Realizarea de rețele edilitare – zona de servicii și comerț se va amplasa cu condiția conectării la rețelele edilitare, odata cu realizarea lor: bransament la rețeaua de alimentare cu apă, racord la canalizare, bransament electric, bransament de gaz, bransament telefonic, suportate în întregime de investitori sau beneficiari.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare – construcțiile se vor amplasa cu respectarea dreptului de proprietate asupra rețelelor edilitare, publică sau privată, după caz.

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

Parcelarea – construcțiile se vor amplasa pe parcele dimensionate în conformitate cu noua funcțiune.

Înălțimea construcțiilor – pentru clădirile propuse sunt recomandabile înălțimi cuprinse între P și P+2E, dar nu mai înalte de 17 m.

Aspectul exterior al construcțiilor – clădirile vor fi proiectate cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală: compoziție, volumetrie, conformare, amplasare goluri, materiale de construcție, finisaje, culori, etc.

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.

Clădirile propuse vor fi construcții de tip hală, realizate din stâlpi și grinzi de beton armat, structură metalică, cu închideri vitrate combinate cu închideri opace, din cărămizi cu goluri verticale/BCA și panouri metalice termoizolante, în funcție de destinația clădirii. Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor vor fi tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea. Învelitorile construcțiilor vor fi de tip terasă sau șarpantă.

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

Parcaje – construcțiile vor beneficia de spații de parcare și garare, în funcție de destinația construcțiilor și de numărul de utilizatori, în garaje sau pe platforme, în interiorul loturilor propuse.

Spații verzi și plantate –

- construcțiile vor beneficia de necesarul de spații verzi și plantate, în funcție de destinație și capacitate, precum și de reconstrucție ecologică după încheierea lucrărilor de construcție.
- Se vor asigura spații verzi minim 10,00% din parcelele destinate zonelor de servicii și comerț.

Împrejmuiri –

- Împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente, cu o înălțime maximă de 1,80m și socul, acolo unde este realizat, cu înălțimea de 0,60m.
- Împrejmuirile realizate pe limitele laterale și posterioare a clădirilor pot fi opace; înălțimea

birou individual de ARHITECTURĂ
arh. Alexandra CORNEA

ARAD, str.Crasna, nr.34, C.I.F. 25531490, tel. 0770227787

maximă va fi de 1,80m

- Se recomandă ca împrejuririle 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 împrejuriri pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.
- Pentru ambele categorii, aspectul împrejuririlor noi se vor supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

5. Unități teritoriale de referință

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

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

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

Urbanism: arh. Gheorghe SECULICI

Întocmit: arh. Alexandra CORNEA

PLAN DE ACȚIUNE IMPLEMENTARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN PUZ

1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

NUME PROIECT	PLAN URBANISTIC ZONAL- ZONĂ SERVICII, COMERȚ, AMENAJARE ACESE DIN DN7 ȘI DN 79 Amplasament Extravilan mun. Arad; intersecție DN7 cu DN79; C.F. nr. 333962, 331888 Arad
BENEFICIAR	LUCA PETRU ADRIAN ȘI LUCA ANA
PROIECTANT GENERAL	B.I.A. ARH. ALEXANDRA CORNEA
URBANISM COORDONARE	Arh. Gheorghe SECULICI
NUMĂR PROIECT	97/ 2016
DATA ELABORĂRII	Sept. 2017
FAZA	Plan Urbanistic Zonal

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

Investiția va fi finanțată din fonduri private, acestea vor fi alocate pentru amenajarea de accese carosabile la incintă, realizarea investiției propriu-zise, asigurarea utilităților și cheltuieli de exploatare.

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 mixte, servicii și comerț, industrie nepoluantă și depozitare.
- Intervențiile prioritare sunt rezolvările echipării edilitare, precum și stabilirea noilor căi de comunicație în raport cu amenajările la infrastructura existentă.

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 prioritate de intervenție - ele fiind dictate evident de sursele de finanțare pentru diversele lucrări, dar obligatorie este în toate situațiile asigurarea cu utilități a obiectivelor înainte de punerea lor în funcțiune.

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

birou individual de ARHITECTURĂ
arh. Alexandra CORNEA

ARAD, str.Crasna, nr.34, C.I.F. 25531490, tel. 0770227787

Etapizarea și finanțarea lucrărilor se găsește în tabelul următor:

LUCRARE	PERIOADĂ ESTIMATĂ EXECUȚIE	INVESTITOR/ FINANȚATOR
Parcelare	Decembrie 2017 – Ianuarie 2018	Luca Petru Adrian și Luca Ana
DRUMURI ȘI REȚELE EDILITARE	Februarie 2018 – Iulie 2020	Luca Petru Adrian și Luca Ana
Obținere Certificate de Urbanism	Februarie 2018	Luca Petru Adrian și Luca Ana
Obținere Autorizații de Construcție	Mai 2018	Luca Petru Adrian și Luca Ana
Începere lucrări conform Autorizațiilor de Construcție pentru categoriile de lucrări necesare investiției	Iulie 2018	Luca Petru Adrian și Luca Ana
Încheiere lucrări conform Autorizațiilor de Construcție pentru rețelele de apă canal, electrice, drum	Iulie 2020	Luca Petru Adrian și Luca Ana
Recepție lucrări drumuri, rețele edilitare și întabulare în Cartea Funciară	Iulie 2020 – August 2020	Luca Petru Adrian și Luca Ana
Branșamente la rețelele tehnico – edilitare din incintă	Cu începere din septembrie 2020	Proprietarul parcelei care se branșează la rețea
Realizare acces pe parcelă dinspre drumul colector	Cu începere din septembrie 2019	Proprietarul parcelei la care se realizează accesul
Construcții noi (servicii și comerț)		
Obținere Certificate de Urbanism	Mai 2018	Proprietarul parcelei
Obținere Autorizații de Construcție	August 2018	Proprietarul parcelei
Începere lucrări conform Autorizațiilor de Construcție pentru categoriile de lucrări necesare investiției	Septembrie 2018	Proprietarul parcelei
Încheiere lucrări conform Autorizațiilor de Construcție pentru categoriile de lucrări necesare investiției	Septembrie 2020	Proprietarul parcelei
Recepție lucrări construire și întabulare în Cartea Funciară	Cu începere din Octombrie 2020	Proprietarul parcelei

Beneficiar:

Luca Petru Adrian

Întocmit:

Arh. Alexandra CORNEA

Urbanism:

Arh. Gheorghe SECULICI – R.U.R. DE

REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT	EXISTENT
1. Amplasare	Arabil in Extravilan Mun. Arad
2. Proprietate	Teren proprietate privata, conform extras C.F. nr. 333962 si C.F. nr. 331888

Parcela(331888)			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,+1)
1	529923.045	218719.020	8.989
2	529930.141	218724.538	7.057
3	529935.889	218728.632	6.254
4	529941.030	218732.193	444.347
5	529757.118	219136.693	102.488
6	529966.202	219089.363	116.809
7	529713.905	219982.739	236.471
8	529810.232	218766.777	0.679
9	529810.816	218767.124	2.177
10	529812.637	218768.317	78.150
11	529883.975	218800.227	88.613
12	529922.376	218720.367	1.504

S(331888)=38836.62mp P=1093.547m

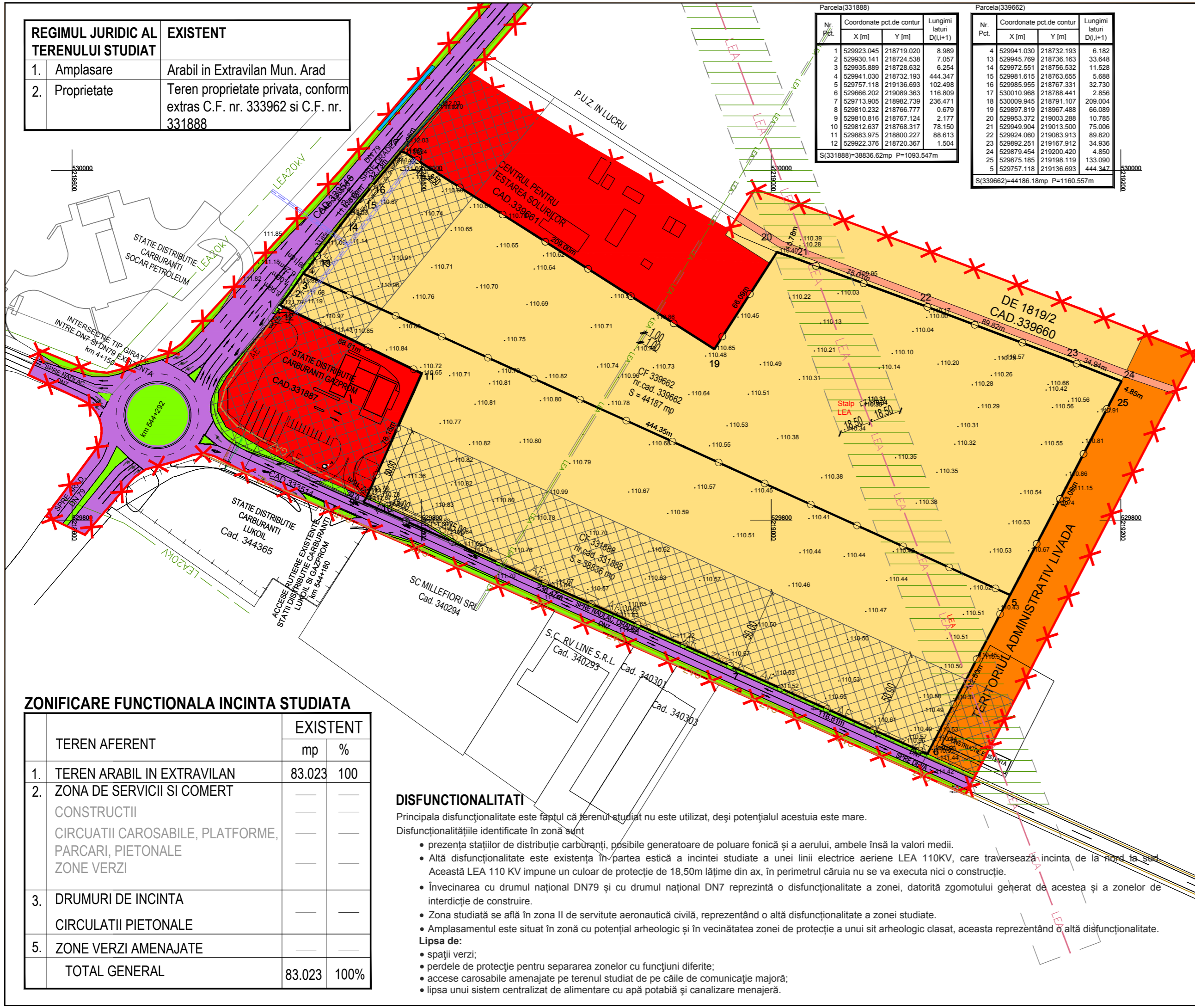
Parcela(339662)			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,+1)
4	529941.030	218732.193	6.182
13	529945.769	218736.163	33.648
14	529972.551	218756.632	11.528
15	529981.615	218763.655	5.688
16	529985.955	218767.331	32.730
17	530010.968	218758.441	2.956
18	530009.945	218791.107	209.004
19	529897.819	218967.488	66.089
20	529953.372	219003.288	10.785
21	529949.904	219013.500	75.006
22	529924.060	219083.913	89.820
23	529892.251	219167.912	34.936
24	529879.454	219200.420	4.850
25	529875.185	219198.119	133.090
5	529757.118	219136.693	444.347

S(339662)=44186.18mp P=1160.557m

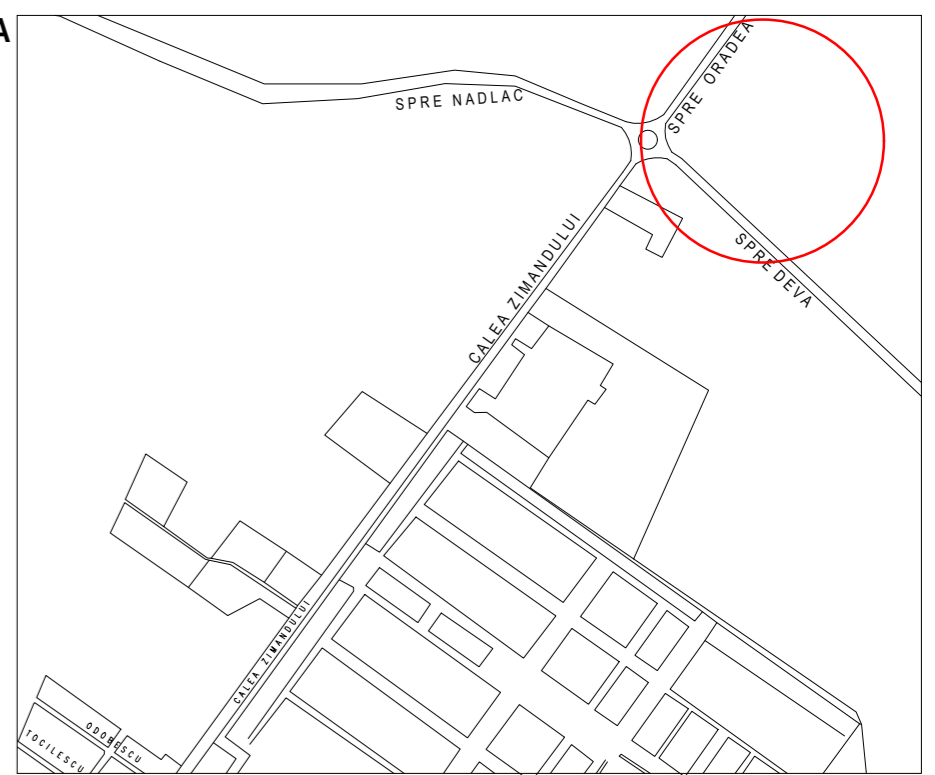
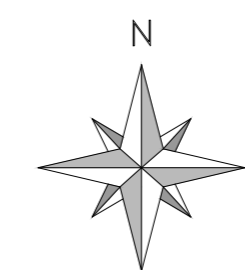
P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL ZONA SERVICII SI COMERT, AMENAJARE ACCESSE DIN DN7 SI DN79

Amplasament: Extravilan mun. Arad, Intersectie DN 7 cu DN 79
extras CF nr. 333962, CF nr.331888

1 SITUATIA EXISTENTA



INCADRARE IN ZONA



ZONIFICARE FUNCTIONALA INCINTA STUDIATA

TEREN AFERENT	EXISTENT	
	mp	%
1. TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN	83.023	100
2. ZONA DE SERVICII SI COMERT	---	---
CONSTRUCTII	---	---
CIRCUATII CAROSABILE, PLATFORME, PARCARI, PIETONALE	---	---
ZONE VERZI	---	---
3. DRUMURI DE INCINTA	---	---
CIRCUATII PIETONALE	---	---
5. ZONE VERZI AMENAJATE	---	---
TOTAL GENERAL	83.023	100%

DISFUNCTIONALITATI

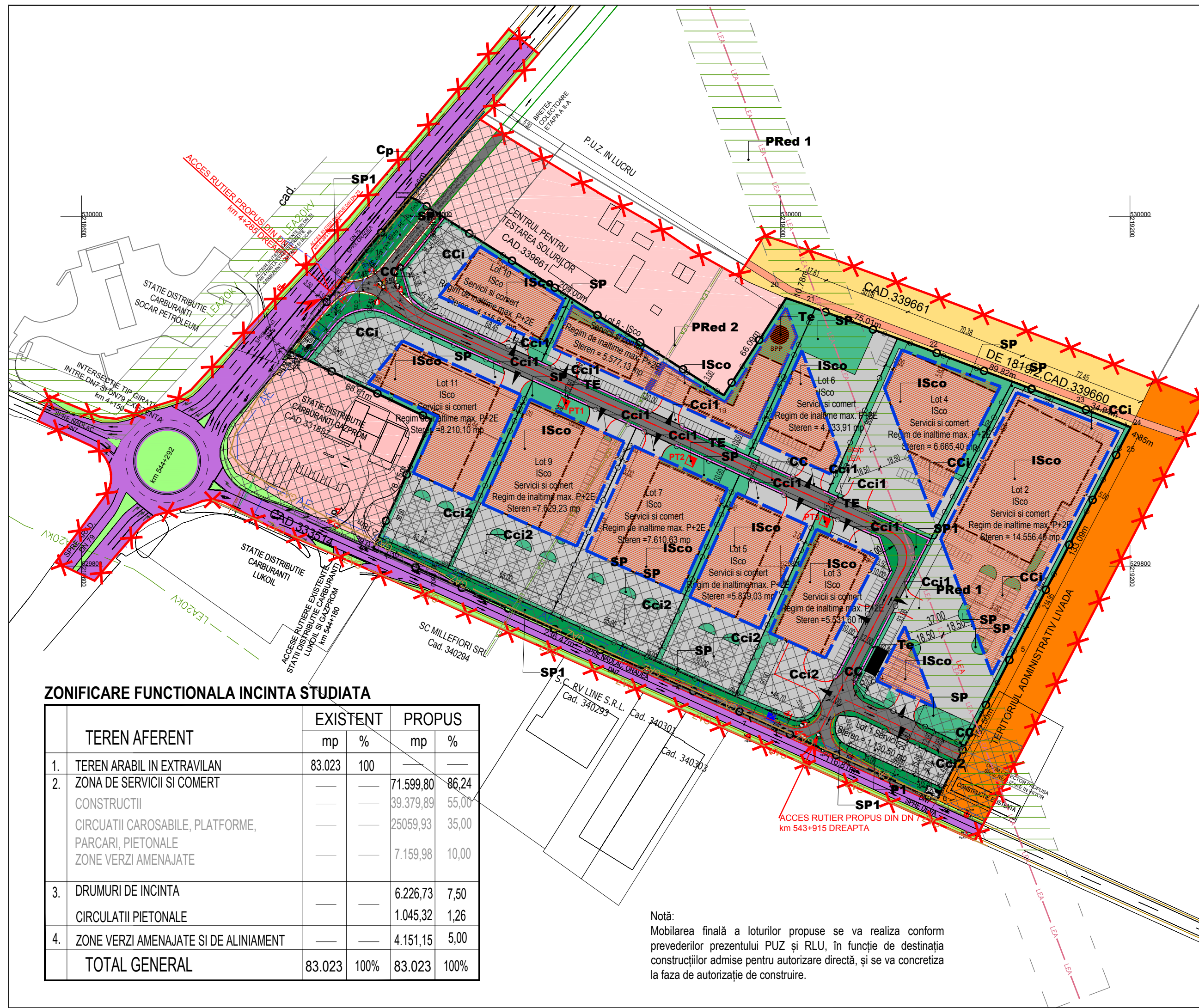
Principala disfuncționalitate este faptul că terenul studiat nu este utilizat, deși potențialul acestuia este mare. Disfuncționalitățile identificate în zonă sunt:

- prezența stațiilor de distribuție carburanți, posibile generatoare de poluare fonică și a aerului, ambele însă la valori medii.
 - Altă disfuncționalitate este existența în partea estică a incintei studiate a unei linii electrice aeriene LEA 110KV, care traversează incinta de la nord la sud. Această LEA 110 KV impune un culoar de protecție de 18,50m lățime din ax, în perimetrul căruia nu se va executa nici o construcție.
 - Învecinarea cu drumul național DN79 și cu drumul național DN7 reprezintă o disfuncționalitate a zonei, datorită zgomotului generat de acestea și a zonelor de interdicție de construire.
 - Zona studiată se află în zona II de servitute aeronautică civilă, reprezentând o altă disfuncționalitate a zonei studiate.
 - Amplasamentul este situat în zonă cu potențial arheologic și în vecinătatea zonei de protecție a unui sit arheologic clasat, aceasta reprezentând o altă disfuncționalitate.
- Lipsa de:**
- spații verzi;
 - perdele de protecție pentru separarea zonelor cu funcțiuni diferite;
 - accese carosabile amenajate pe terenul studiat de pe căile de comunicație majoră;
 - lipsa unui sistem centralizat de alimentare cu apă potabilă și canalizare menajeră.

LEGENDA

- LIMITE**
- XXXX LIMITA ZONA STUDIATA = 136.682,00 mp
 - LIMITA INCINTA = 83.023,00 mp
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN
 - TEREN CURTI CONSTRUCTII INTRAVILAN-TERITORIUL ADMINISTRATIV LIVADA
 - ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII
 - ZONE VERZI DE PROTECTIE A CAROSABILULUI EXISTENTE
 - CANALE
- CIRCULATII**
- DRUMURI NATIONALE
 - DRUMURI DE EXPLOATARE
- ZONE DE PROTECTIE / INTERDICTIE**
- ZONA DE PROTECTIE DRUM NATIONAL 50m DE LA IMBRACAMINTEA ASFALTICA
 - ZONA DE PROTECTIE SI SIGURANTA LINIE ELECTRICA 110KV -18,5M
 - ZONA DE PROTECTIE SI SIGURANTA LINIE ELECTRICA 0,4KV -1MX2=2,00M
 - ZONA DE PROTECTIE INSTALATII TELEKOM-1MX2=2,00M
- DOTARI SI INSTALATII EXISTENTE**
- LEA LINIE ELECTRICA AERIANA 110 Kv
 - LEA LINIE ELECTRICA AERIANA 0,40 Kv
 - INSTALATII TELEKOM SUBTERANE
 - CONDUCTA APA
 - CONDUCTA GAZ

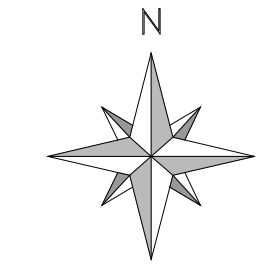
birou individual de ARHITECTURĂ arh. Alexandra CORNEA ARAD, str. Crasna, nr.34, C.I.F. 25531490, tel. 0770227787				Beneficiar:	Pr. nr.:
				LUCA PETRU ADRIAN SI LUCA ANA	97/2016
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	Titlu proiect:	
COORDONATOR URBANISM	arh. Gheorghe SECULICI		1 : 1000	P.U.Z. ZONA SERVICII SI COMERT, AMENAJARE ACCESSE DIN DN7 SI DN79	
INTOCMIT	arh. Alexandra CORNEA		Aug. 2017	Amplasament: Extravilan mun. Arad, extras CF nr. 333962, CF nr.331888, jud. Arad	
DESENAT	arh. Alexandra CORNEA		A3+	Titlu plansa:	
				SITUATIA EXISTENTA	
				Plansa nr.:	
				01 A	



ZONIFICARE FUNCTIONALA INCINTA STUDIATA

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
1. TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN	83.023	100	—	—
2. ZONA DE SERVICII SI COMERT	—	—	71.599,80	86,24
CONSTRUCTII	—	—	39.379,89	55,00
CIRCUATII CAROSABILE, PLATFORME, PARCARI, PIETONALE	—	—	25059,93	35,00
ZONE VERZI AMENAJATE	—	—	7.159,98	10,00
3. DRUMURI DE INCINTA	—	—	6.226,73	7,50
CIRCUATII PIETONALE	—	—	1.045,32	1,26
4. ZONE VERZI AMENAJATE SI DE ALINIAMENT	—	—	4.151,15	5,00
TOTAL GENERAL	83.023	100%	83.023	100%

Notă:
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 autorizare de construire.



P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONA SERVICII SI COMERT, AMENAJARE
ACCESSE DIN DN7 SI DN79
 Amplasament: Extravilan mun. Arad, Intersectie DN 7 cu DN 79
 extras CF nr. 333962, CF nr.331888
02 REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE

- LIMITE**
- LIMITA ZONA STUDIATA = 136.682,00 mp
 - LIMITA INCINTA = 83.023,00 mp
 - LIMITA DE IMPLANTARE A CLADIRILOR IN INCINTA
 - LIMITA - PARCELARE PROPUSA
- LEGENDA**
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN
 - TEREN CURTI CONSTRUCTII
 - INTRAVILAN-TERITORIUL ADMINISTRATIV LIVADA
 - ZONA DE SERVICII SI COMERT EXISTENTA
 - CONSTRUCTII DE SERVICII SI COMERT, POSIBILA MOBILARE
 - ZONA DE IMPLANTARE A CONSTRUCTIILOR PROPUSE
 - ZONE VERZI DE PROTECTIE A CAROSABILULUI EXISTENTE
 - ZONE VERZI DE PROTECTIE A CAROSABILULUI PROPUSE
 - ZONE VERZI IN LOTURILE PROPUSE
 - CANALE
- CIRCULATII**
- DRUMURI NATIONALE
 - DRUMURI DE EXPLOATARE
 - DRUMURI DE INCINTA PROPUSE
 - PARCAJE, ALEI CAROSABILE IN INCINTA
 - CIRCULATII PIETONALE
 - ACCESSE AUTO SI PIETONALE
 - ACCESSE AUTO - INTRARE SI IESIRE (DIN DN7 SI DN79)
- DOTARI SI INSTALATII EXISTENTE**
- LINIE ELECTRICA AERIANA 110 Kv
 - LINIE ELECTRICA AERIANA 0,4 Kv
 - CONDUCTA APA
 - INSTALATII TELEKOM SUBTERANE
 - CONDUCTA GAZ
- ZONE DE PROTECTIE / INTERDICTIE**
- ZONA DE PROTECTIE DRUMURI NATIONALE
 - 50,00m DE LA IMBRACAMINTEA ASFALTICA
 - ZONA DE PROTECTIE SI SIGURANTA
 - LINIE ELECTRICA 110KV -18,5MX2=37,00M
 - ZONA DE PROTECTIE SI SIGURANTA
 - LINIE ELECTRICA 0,4KV -1MX2=2,00M

INDICATORI URBANISTICI MINIM SI MAXIM PROPUSI PENTRU PARCELELE PROPUSE

ISco - SERVICII SI COMERT
Lot2, Lot3, Lot4, Lot5, Lot6, Lot7, Lot8, Lot9, Lot10, Lot11

	E	P
P.O.T.	0,00 %	max 55,00 %
C.U.T.	0,00	1,50

INDICATORI URBANISTICI MINIM SI MAXIM PROPUSI PENTRU PARCELELE PROPUSE

IS - SERVICII PARCARE
Lot1

	E	P
P.O.T.	0,00 %	0,00 %
C.U.T.	0,00	0,00

Hmax. CORNISA 15m, COAMA 17m, max. P+2E
 S spatiu verde: min. 10% pentru fiecare parcela
 (Lot2, Lot3, Lot4, Lot5, Lot6, Lot7, Lot8, Lot9, Lot10, Lot11)

- ISco - Servicii / comerț P +2 (construcții comerciale, servicii, și funcțiuni complementare: dotări ale incintelor propuse)
- TE - tehnico-edilitare
- PRed 1- zona de protecție LEA 110 kv Interdicții definitive
- Nu se vor amplasa nici un fel de construcții în culoarul Liniei 110kv (37,00m)
- PRed 2- zona de protecție LEA 0,4 kv

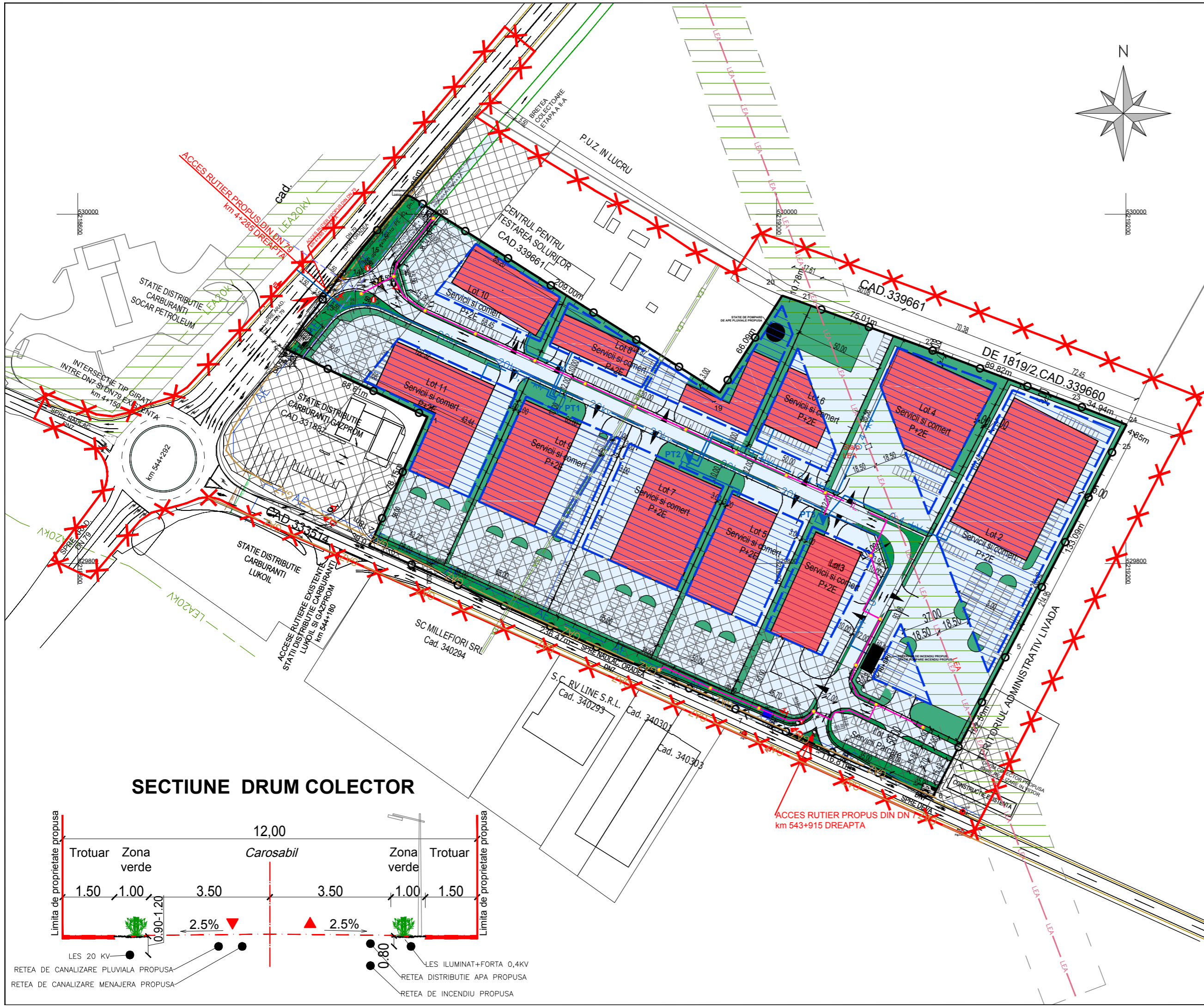
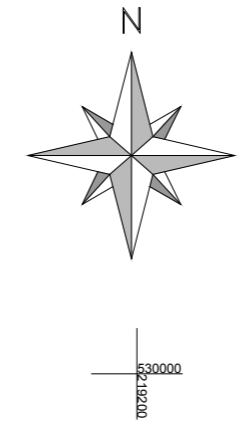
- Cp - Căi de comunicație carosabilă din domeniul public (acces din DN7 și DN79)
- Cc- Căi de comunicație carosabilă ,drumuri colectoare, prospect 12,00 m-(Trama stradala formata din drumuri interioare cu zonele aferente: trotuare, zone verzi si plantatii de aliniament)
- Cci - Căi de comunicație carosabilă de incintă , circulație auto în parcelele noi create,parcari, platforme)
- Cci 1 - platforme auto și pietonale de incintă
- Cci 2 - platforme pentru parcări auto și TE
- P1 - Platformă parcaje amenajate la sol
- SP - Zone verzi amenajate
- SP1 - Zone verzi de aliniament

birou individual de ARHITECTURĂ arh. Alexandra CORNEA ARAD, str.Crasna, nr.34. C.I.F. 25631490, tel. 072027787			Beneficiar:	Pr. nr.:	
			LUCA PETRU ADRIAN SI LUCA ANA	97/2016	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1 : 1000	Titlu proiect: P.U.Z. ZONA SERVICII SI COMERT, AMENAJARE ACCESSE DIN DN7 SI DN79	Faza: P.U.Z.
COORDONATOR URBANISM	arh. Gheorghe SECULICI			Amplasament: Extravilan mun. Arad, extras CF nr. 333962, CF nr.331888, jud. Arad	
INTOCMIT	arh. Alexandra CORNEA		August 2017	Titlu plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE	Plansa nr.:
DESENAT	arh. Alexandra CORNEA		A3+		02 A

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL ZONA SERVICII SI COMERT, AMENAJARE ACCESSE DIN DN7 SI DN79

Amplasament: Extravilan mun. Arad, Intersectie DN 7 cu DN 79
extras CF nr. 333962, CF nr.331888

3 REGLEMENTARI EDILITARE ELECTRICE



LEGENDA

LIMITE

- LIMITA ZONA STUDIATA = 136.682,00 mp
- LIMITA INCINTA = 83.023,00 mp
- LIMITA -ZONA DE IMPLANTARE A CLADIRILOR IN INCINTA
- LIMITA - PARCELARE PROPUSA

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- CONSTRUCTII DE SERVICII SI COMERT PROPUSE
- ZONE VERZI DE PROTECTIE A CAROSABILULUI PROPUSE
- ZONE VERZI IN INCINTA PROPUSE
- DRUMURI DE INCINTA PROPUSE
- PARCAJE, ALEI CAROSABILE IN INCINTA
- CIRCULATII PIETONALE
- ACCESE AUTO SI PIETONALE
- ACCESE AUTO - INTRARE SI IESIRE (DIN DN7 SI DN79)

DOTARI SI INSTALATII EXISTENTE

- LINIE ELECTRICA AERIANA 110 Kv
- LINIE ELECTRICA AERIANA 0,4 Kv
- CONDUCTA APA
- CONDUCTA GAZ
- INSTALATII TELEKOM SUBTERANE

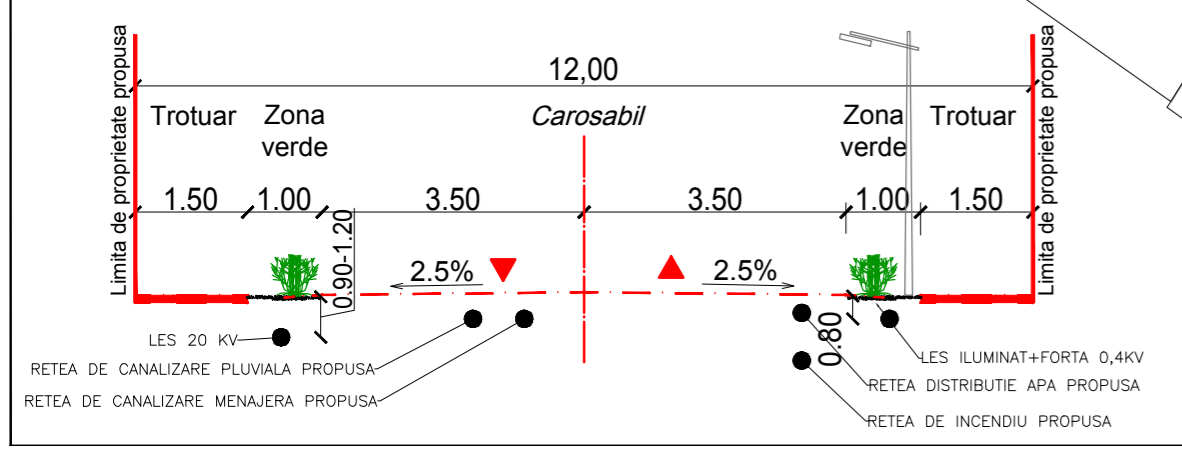
ZONE DE PROTECTIE / INTERDICTIE

- ZONA DE PROTECTIE DRUMURI NATIONALE
50,00m DE LA IMBRACAMINTEA ASFALTICA
- ZONA DE PROTECTIE SI SIGURANTA
LINIE ELECTRICA 110KV -18,5MX2=37,00M
- ZONA DE PROTECTIE SI SIGURANTA
LINIE ELECTRICA 0,4KV -1MX2=2,00M
- ZONA DE PROTECTIE INSTALATII TELEKOM
-1MX2=2,00M

RETELE EDILITARE ELECTRICE:

- POST TRAFU PROPUS
- 20kv LES 20kv PROPUSA
- 0,4 LES 0,4kv PROPUSA
- IL LES ILUMINAT PROPUSA
- STALP ILUMINAT PROPUS

SECTIUNE DRUM COLECTOR



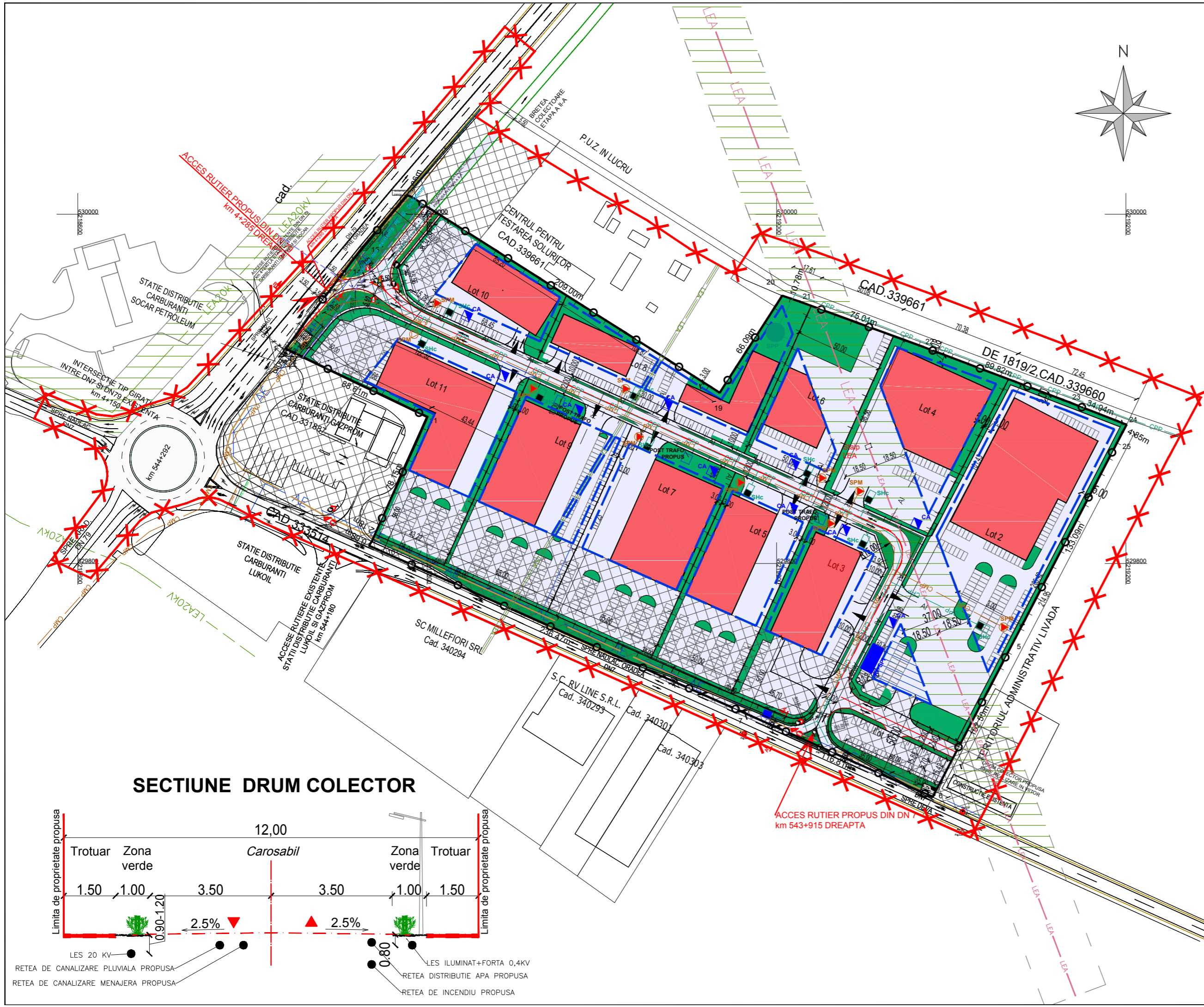
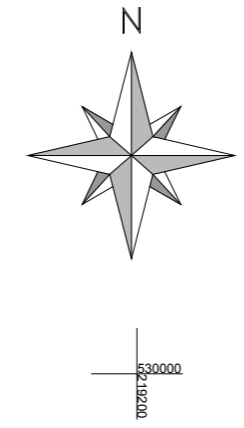
ACCES RUTIER PROPUS DIN DN 7
km 543+915 DREAPTA

birou individual de ARHITECTURĂ arh. Alexandra CORNEA ARAD, str. Crasna, nr.34, C.I.F. 25531490, tel. 0770227787			Beneficiar: LUCA PETRU ADRIAN SI LUCA ANA	Pr. nr.: 97/2016	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:1000	Titlu proiect: P.U.Z. ZONA SERVICII SI COMERT, AMENAJARE ACCESE DIN DN7 SI DN79	Faza: P.U.Z.
COORDONATOR URBANISM	arh. Gheorghe SECULICI		August 2017	Amplasament: Extravilan mun. Arad, extras CF nr. 333962, CF nr.331888, jud. Arad	Planșa nr.: 03 ED2
INTOCMIT	arh. Alexandra CORNEA		A3+	Titlu planșa: REGLEMENTARI EDILITARE ELECTRICE	
ELECTRICE	ing. Ovidiu DOCTOR				

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL ZONA SERVICII SI COMERT, AMENAJARE ACCESSE DIN DN7 SI DN79

Amplasament: Extravilan mun. Arad, Intersectie DN 7 cu DN 79
extras CF nr. 333962, CF nr.331888

3 REGLEMENTARI EDILITARE SANITARE



LEGENDA

LIMITE

- LIMITA ZONA STUDIATA = 136.682,00 mp
- LIMITA INCINTA = 83.023,00 mp
- LIMITA -ZONA DE IMPLANTARE A CLADIRILOR IN INCINTA
- LIMITA - PARCELARE PROPUISA

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- CONSTRUCTII DE SERVICII SI COMERT PROPUSE
- ZONE VERZI DE PROTECTIE A CAROSABILULUI PROPUSE
- ZONE VERZI IN INCINTA PROPUSE

CIRCULATII

- DRUMURI DE INCINTA PROPUSE
- PARCAJE, ALEI CAROSABILE IN INCINTA
- CIRCULATII PIETONALE
- ACCESE AUTO SI PIETONALE
- ACCESE AUTO - INTRARE SI IESIRE (DIN DN7 SI DN79)

DOTARI SI INSTALATII EXISTENTE

- LINIE ELECTRICA AERIANA 110 Kv
- LINIE ELECTRICA AERIANA 0,4 Kv
- CONDUCTA APA
- CONDUCTA GAZ
- INSTALATII TELEKOM SUBTERANE

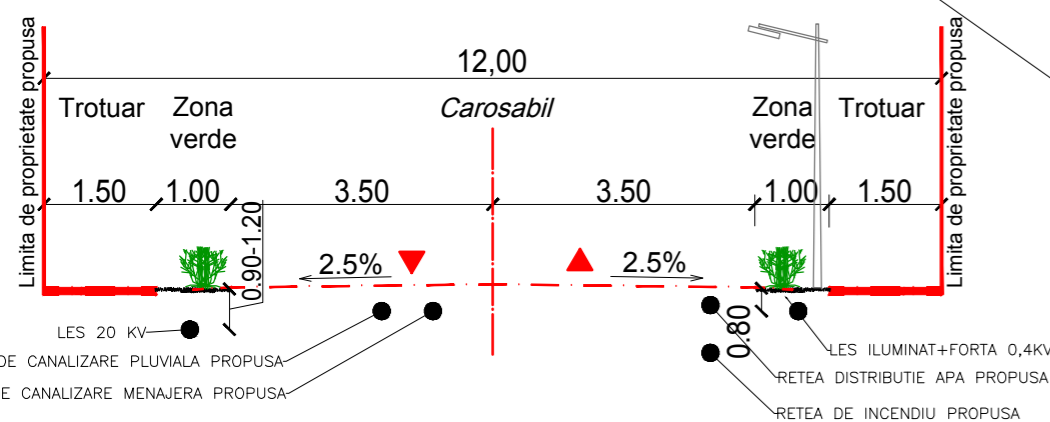
ZONE DE PROTECTIE / INTERDICTIE

- ZONA DE PROTECTIE DRUMURI NATIONALE 50,00m DE LA IMBRACAMINTEA ASFALTICA
- ZONA DE PROTECTIE SI SIGURANTA LINIE ELECTRICA 110KV -18,5MX2=37,00M
- ZONA DE PROTECTIE SI SIGURANTA LINIE ELECTRICA 0,4KV -1MX2=2,00M
- ZONA DE PROTECTIE INSTALATII TELEKOM -1MX2=2,00M

RETELE SI INSTALATII EDILITARE:

- AE CONDUCTA DE ADUCTIUNE EXISTENTA
- CMP RETEA DE CANALIZARE MENAJERA SUB PRESIUNE PROPUISA
- CPP RETEA DE CANALIZARE PLUVIALA PROPUISA
- AP RETEA DE ALIMENTARE CU APA POTABILA PROPUISA
- AI RETEA DE INCENDIU PROPUISA
- CA CAMINE DE APOMETRU PROPUSE
- RI+SPI REZERVOAR DE INCENDIU + STATIONE POMPARE INCENDIU PROPUIS
- SPM STATII DE POMPARE APE MENAJERE DE INCINTA PROPUSE
- SHc SEPARATORE DE NAMOL SI HIDROCARBURI DE INCINTA PROPUSE
- SPP STATIE DE POMPARE APE PLUVIALE PROPUISA

SECTIUNE DRUM COLECTOR

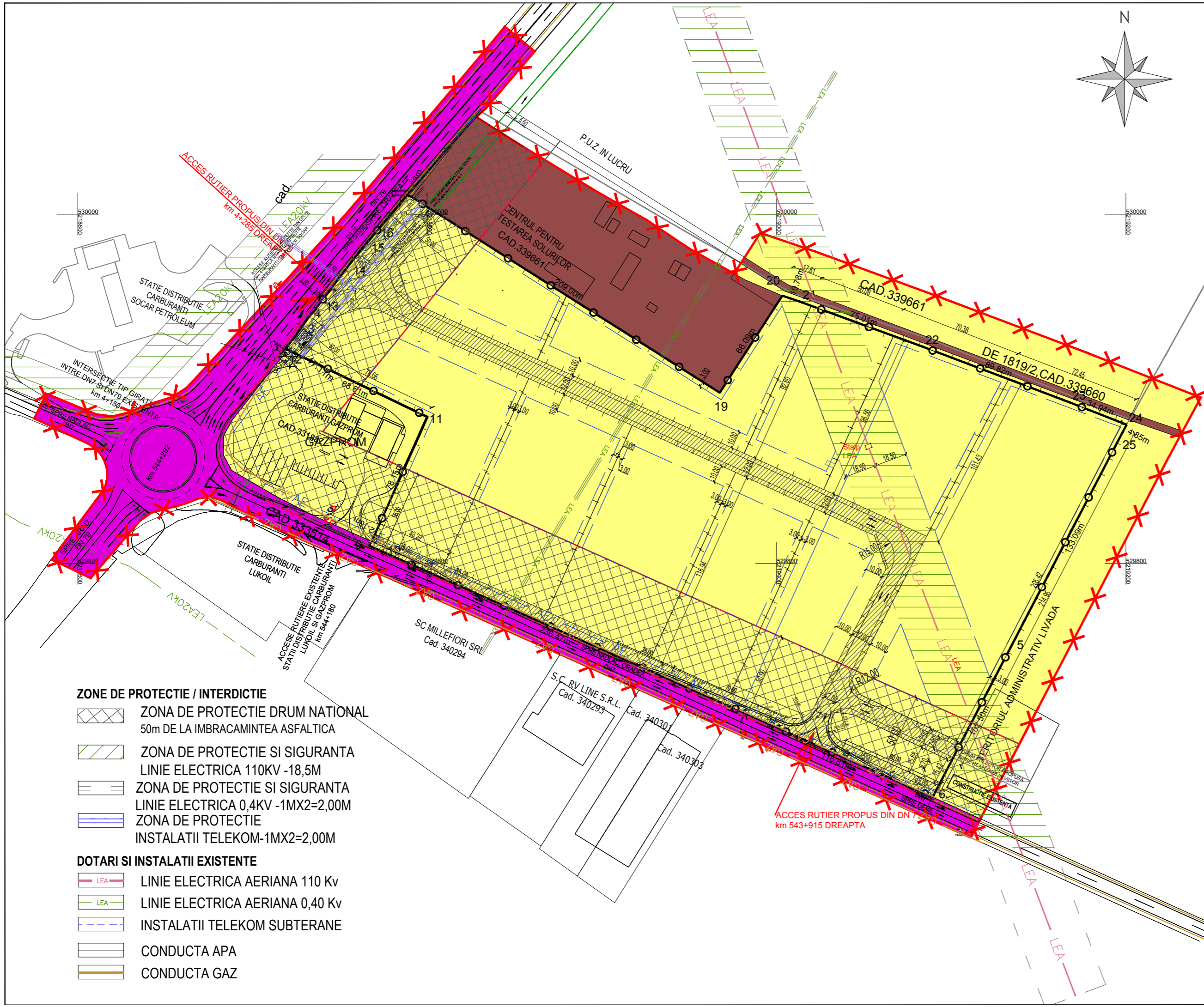
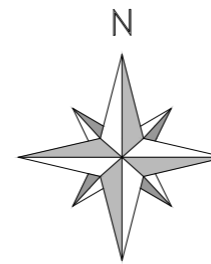


birou individual de ARHITECTURĂ arh. Alexandra CORNEA ARAD, str. Crasna, nr.34, C.I.F. 25531490, tel. 0770227787			Beneficiar: LUCA PETRU ADRIAN SI LUCA ANA	Pr. nr.: 97/2016	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1 : 200	Titlu proiect: P.U.Z. ZONA SERVICII SI COMERT, AMENAJARE ACCESSE DIN DN7 SI DN79	Faza: P.U.Z.
COORDONATOR URBANISM	arh. Gheorghe SECULICI		Aug. 2017	Amplasament: Extravilan mun. Arad, extras CF nr. 333962, CF nr.331888, jud. Arad	Planşa nr.: 03 ED1
INTOCMIT	arh. Alexandra CORNEA		A3+	Titlu planşa: REGLEMENTARI EDILITARE SANITARE	
SANITARE	ing. Milorad IOVANVICI				

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL ZONA SERVICII SI COMERT, AMENAJARE ACCESSE DIN DN7 SI DN79

Amplasament: Extravilan mun. Arad, Intersectie DN 7 cu DN 79
extras CF nr. 333962, CF nr.331888

4 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR



LEGENDA

- LIMITA ZONA STUDIATA 136.682,00 mp
- LIMITA INCINTA 83.023,00 mp
- LIMITA - ZONA DE IMPLANTARE A CLADIRILOR IN INCINTA
- PARCELARE PROPUSA

TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

A. DOMENIUL PUBLIC

- TERENURI DIN DOMENIUL PUBLIC AL STATULUI DE INTERES NATIONAL
- TERENURI DIN DOMENIUL PUBLIC AL COMUNEI, ORASULUI SAU MUNICIPALITATII DE INTERES LOCAL

B. DOMENIUL PRIVAT

- TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A STATULUI
- TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE

C. TERENURI IN LITIGIU

CIRCULATIA TERENURILOR

- TERENURI CE SE INTENTIONEAZA A FI TRECUTE IN DOMENIUL PUBLIC

ZONE DE PROTECTIE / INTERDICTIE

- ZONA DE PROTECTIE DRUM NATIONAL
50m DE LA IMBRACAMINTEA ASFALTICA
- ZONA DE PROTECTIE SI SIGURANTA
LINIE ELECTRICA 110KV -18,5M
- ZONA DE PROTECTIE SI SIGURANTA
LINIE ELECTRICA 0,4KV -1MX2=2,00M
- ZONA DE PROTECTIE
INSTALATII TELEKOM-1MX2=2,00M

DOTARI SI INSTALATII EXISTENTE

- LEA LINIE ELECTRICA AERIANA 110 Kv
- LEA LINIE ELECTRICA AERIANA 0,40 Kv
- INSTALATII TELEKOM SUBTERANE
- CONDUCTA APA
- CONDUCTA GAZ

REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT	PROPOS
1. Amplasare	Intravilan Mun. Arad
2. Proprietate	Teren proprietate privata, conform extras C.F. nr. 333962 si 331888 Arad

birou individual de ARHITECTURĂ
arh. Alexandra CORNEA
ARAD, str.Crasna, nr.34, C.I.F. 25531490, tel. 0770227787

SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA
COORDONATOR URBANISM	arh. Gheorghe SECULICI	
INTOCMIT	arh. Alexandra CORNEA	
DESENAT	arh. Alexandra CORNEA	

Beneficiar:	LUCA PETRU ADRIAN ȘI LUCA ANA	Pr. nr.:	97/2016
Titlu proiect:	P.U.Z. - ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ, AMENAJARE ACCESE DIN DN7 ȘI DN 79	FAZA:	P.U.Z.
Amplasament:	extravilan mun. Arad, extras C.F. nr. 333962 și C.F. nr. 331888, jud. Arad	Planșa nr.:	04 A
Titlu planșă:	PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR		

Pr. nr.:
97/2016

FAZA:
P.U.Z.

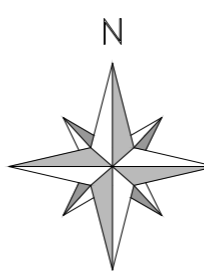
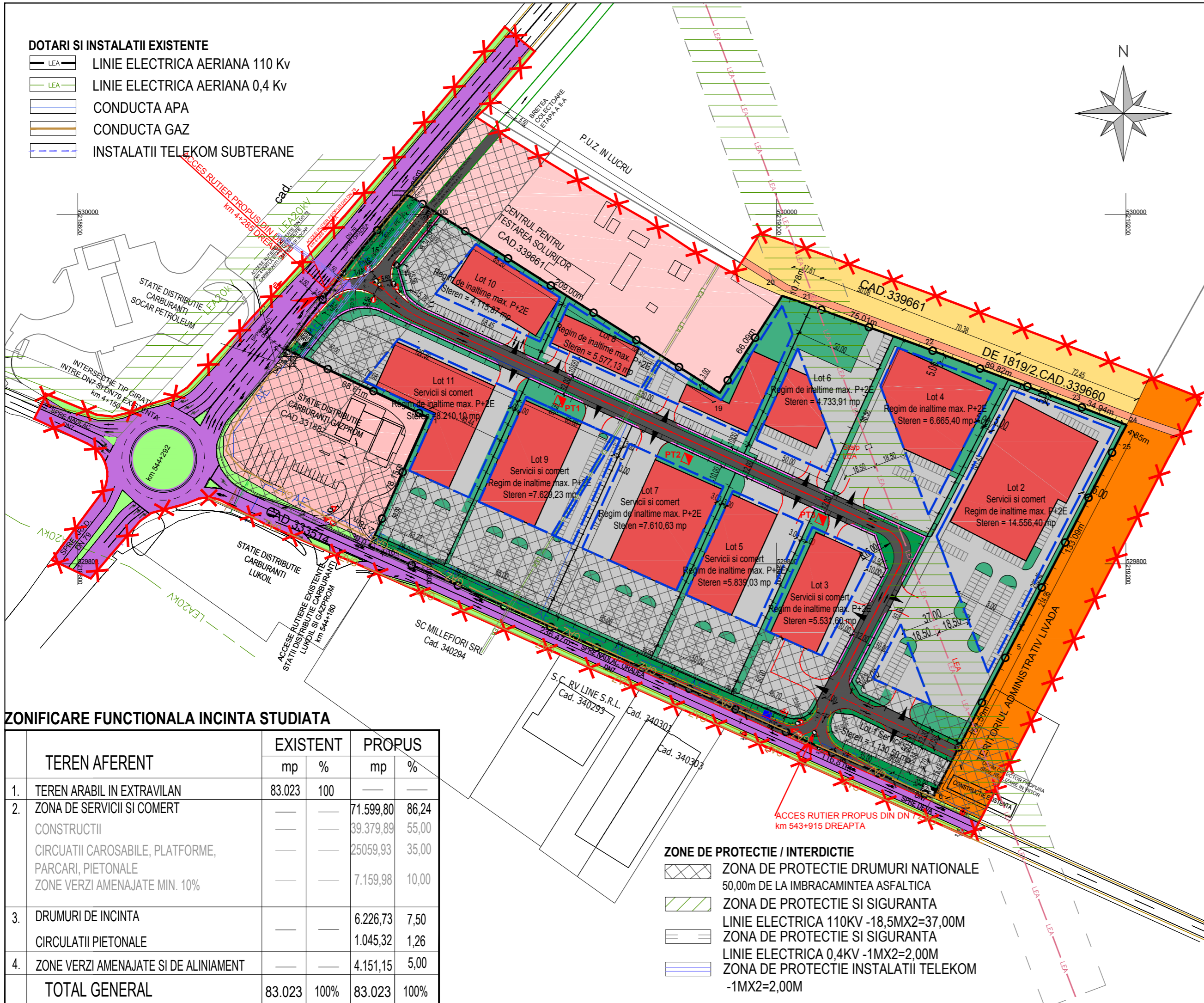
Planșa nr.:
04 A

- DOTARI SI INSTALATII EXISTENTE**
- LINIE ELECTRICA AERIANA 110 Kv
 - LINIE ELECTRICA AERIANA 0,4 Kv
 - CONDUCTA APA
 - CONDUCTA GAZ
 - INSTALATII TELEKOM SUBTERANE

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL ZONA SERVICII SI COMERT, AMENAJARE ACCESSE DIN DN7 SI DN79

Amplasament: Extravilan mun. Arad, Intersectie DN 7 cu DN 79
extras CF nr. 333962, CF nr.331888

5 ILUSTRARE URBANISTICA



INDICATORI URBANISTICI MINIM SI MAXIM PROPUSE PENTRU PARCELE PROPUSE

ISco - SERVICII SI COMERT
Lot2, Lot3, Lot4, Lot5, Lot6,
Lot7, Lot8, Lot9, Lot10, Lot11

	E	P
P.O.T.	0,00 %	max 55,00 %
C.U.T.	0,00	1,50

Hmax. CORNISA 17m, max. P+2E
S spatiu verde: min. 10% pentru fiecare parcela

INDICATORI URBANISTICI MINIM SI MAXIM PROPUSE PENTRU PARCELE PROPUSE

IS - SERVICII PARCARE
Lot1

	E	P
P.O.T.	0,00 %	0,00 %
C.U.T.	0,00	0,00

LEGENDA

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN
- TEREN CURTI CONSTRUCTII
INTRAVILAN-TERITORIUL ADMINISTRATIV LIVADA
- ZONA DE SERVICII SI COMERT EXISTENTA
- CONSTRUCTII DE SERVICII SI COMERT PROPUSE
- ZONE VERZI DE PROTECTIE A CAROSABILULUI EXISTENTE
- ZONE VERZI DE PROTECTIE A CAROSABILULUI PROPUSE
- ZONE VERZI IN INCINTA PROPUSE
- CANALE

CIRCULATII

- DRUMURI NATIONALE
- DRUMURI DE EXPLOATARE
- DRUMURI DE INCINTA PROPUSE
- PARCAJE, ALEI CAROSABILE IN INCINTA
- CIRCULATII PIETONALE
- ACCESE AUTO SI PIETONALE
- ACCESE AUTO - INTRARE SI IESIRE (DIN DN7 SI DN79)

LIMITE

- LIMITA ZONA STUDIATA = 136.682,00 mp
- LIMITA INCINTA = 83.023,00 mp
- LIMITA -ZONA DE IMPLANTARE A CLADIRILOR IN INCINTA
- LIMITA - PARCELARE PROPUSE

Notă:

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 autorizare de construire.

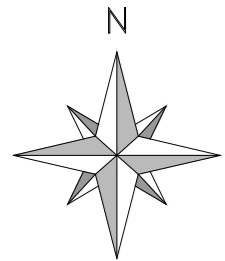
ZONIFICARE FUNCTIONALA INCINTA STUDIATA

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUSE	
	mp	%	mp	%
1. TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN	83.023	100	—	—
2. ZONA DE SERVICII SI COMERT CONSTRUCTII CIRCUATII CAROSABILE, PLATFORME, PARCARI, PIETONALE ZONE VERZI AMENAJATE MIN. 10%	—	—	71.599,80 39.379,89 25059,93 7.159,98	86,24 55,00 35,00 10,00
3. DRUMURI DE INCINTA CIRCULATII PIETONALE	—	—	6.226,73 1.045,32	7,50 1,26
4. ZONE VERZI AMENAJATE SI DE ALINIAMENT	—	—	4.151,15	5,00
TOTAL GENERAL	83.023	100%	83.023	100%

ZONE DE PROTECTIE / INTERDICTIE

- ZONA DE PROTECTIE DRUMURI NATIONALE
50,00m DE LA IMBRACAMINTEA ASFALTICA
- ZONA DE PROTECTIE SI SIGURANTA
LINIE ELECTRICA 110KV -18,5MX2=37,00M
- ZONA DE PROTECTIE SI SIGURANTA
LINIE ELECTRICA 0,4KV -1MX2=2,00M
- ZONA DE PROTECTIE INSTALATII TELEKOM
-1MX2=2,00M

birou individual de ARHITECTURĂ arh. Alexandra CORNEA ARAD, str. Craiova, nr.34, C.I.F. 25531490, tel. 0770227787				Beneficiar: LUCA PETRU ADRIAN SI LUCA ANA	Pr. nr.: 97/2016
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:1000	Titlu proiect: P.U.Z. ZONA SERVICII SI COMERT, AMENAJARE ACCESE DIN DN7 SI DN79	Faza: P.U.Z.
COORDONATOR URBANISM	arh. Gheorghe SECULICI		August 2017	Amplasament: Extravilan mun. Arad, extras CF nr. 333962, CF nr.331888, jud. Arad	Plansa nr.: 05 A
INTOCMIT	arh. Alexandra CORNEA		A3+	Titlu plansa: PROPUNERI DE ILUSTRARE URBANISTICA	
DESENAT	arh. Alexandra CORNEA				



- LIMITE**
- LIMITA ZONA STUDIATA = 136.682,00 mp
 - LIMITA INCINTA = 83.023,00 mp
 - LIMITA -ZONA DE IMPLANTARE A CLADIRILOR IN INCINTA
 - LIMITA - PARCELARE PROPUSA

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL ZONA SERVICII SI COMERT, AMENAJARE ACCESSE DIN DN7 SI DN79

Amplasament: Extravilan mun. Arad, Intersectie DN 7 cu DN 79
extras CF nr. 333962, CF nr.331888

6 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

INDICATORI URBANISTICI MINIM SI MAXIM PROPU SI PENTRU PARCELELE PROPUSE

ISco - SERVICII SI COMERT
Lot2, Lot3, Lot4, Lot5, Lot6,
Lot7, Lot8, Lot9, Lot10, Lot11

	E	P
P.O.T.	0,00 %	max 55,00 %
C.U.T.	0,00	1,50

INDICATORI URBANISTICI MINIM SI MAXIM PROPU SI PENTRU PARCELELE PROPUSE

IS - SERVICII PARCARE
Lot1

	E	P
P.O.T.	0,00 %	0,00 %
C.U.T.	0,00	0,00

Hmax. CORNISA 17m, max. P+2E

S spatiu verde: min. 10% pentru fiecare lot in parte

- ISco - Servicii / comerț P +2 (construcții comerciale, servicii, și funcțiuni complementare: dotari ale incintelor propuse)
- TE - tehnico-edilitare
- PRed 1- zona de protecție LEA 110 kv
Interdicții definitive
Nu se vor amplasa nici un fel de construcții în culoarul Liniei 110kv (37,00m)
- PRed 2- zona de protecție LEA 0,4 kv

Cp - Căi de comunicație carosabilă din domeniul public (acces din DN7 și DN79)

Cc - Căi de comunicație carosabilă ,drumuri colectoare, prospect 12,00 m-(Trama stradala formata din drumuri interioare cu zonele aferente: trotuare, zone verzi si plantatii de aliniament)

Cci - Căi de comunicație carosabilă de incintă , circulație auto în parcelele noi create,parcari, platforme)

Cci 1 - platforme auto și pietonale de incintă

Cci 2 - platforme pentru parcare auto și TE

P1 - Platformă parcaje amenajate la sol

SP - Zone verzi amenajate

SP1 - Zone verzi de aliniament

Notă:

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 autorizare de construire.

birou individual de ARHITECTURĂ arh. Alexandra CORNEA ARAD, str. Crașna, nr.34, C.I.F. 25531490, tel. 0770227787				Beneficiar: LUCA PETRU ADRIAN SI LUCA ANA	Pr. nr.: 97/2016
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1 : 1000	Titlu proiect: P.U.Z. ZONA SERVICII SI COMERT, AMENAJARE ACCESSE DIN DN7 SI DN79	Faza: P.U.Z.
COORDONATOR URBANISM	arh. Gheorghe SECULICI		August 2017	Amplasament: Extravilan mun. Arad, extras CF nr. 333962, CF nr.331888, jud. Arad	Plansa nr.: 06 A
INTOCMIT	arh. Alexandra CORNEA			Titlu plansa: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	
DESENAT	arh. Alexandra CORNEA		A3+		

LEGENDA

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN
- TEREN CURTI CONSTRUCTII INTRAVILAN-TERRITORIUL ADMINISTRATIV LIVADA
- ZONA DE SERVICII SI COMERT EXISTENTA
- CONSTRUCTII DE SERVICII SI COMERT PROPUSE
- ZONA EDIFICABILA A CLADIRILOR IN INCINTE
- ZONE VERZI DE PROTECTIE A CAROSABILULUI EXISTENTE
- ZONE VERZI DE PROTECTIE A CAROSABILULUI PROPUSE
- ZONE VERZI IN INCINTA PROPUSE
- CANALE

CIRCULATII

- DRUMURI NATIONALE
- DRUMURI DE EXPLOATARE
- DRUMURI DE INCINTA PROPUSE
- PARCAJE, ALEI CAROSABILE IN INCINTA
- CIRCULATII PIETONALE
- ACCESSE AUTO SI PIETONALE
- ACCESSE AUTO - INTRARE SI IESIRE (DIN DN7 SI DN79)

ZONE DE PROTECTIE / INTERDICTIE

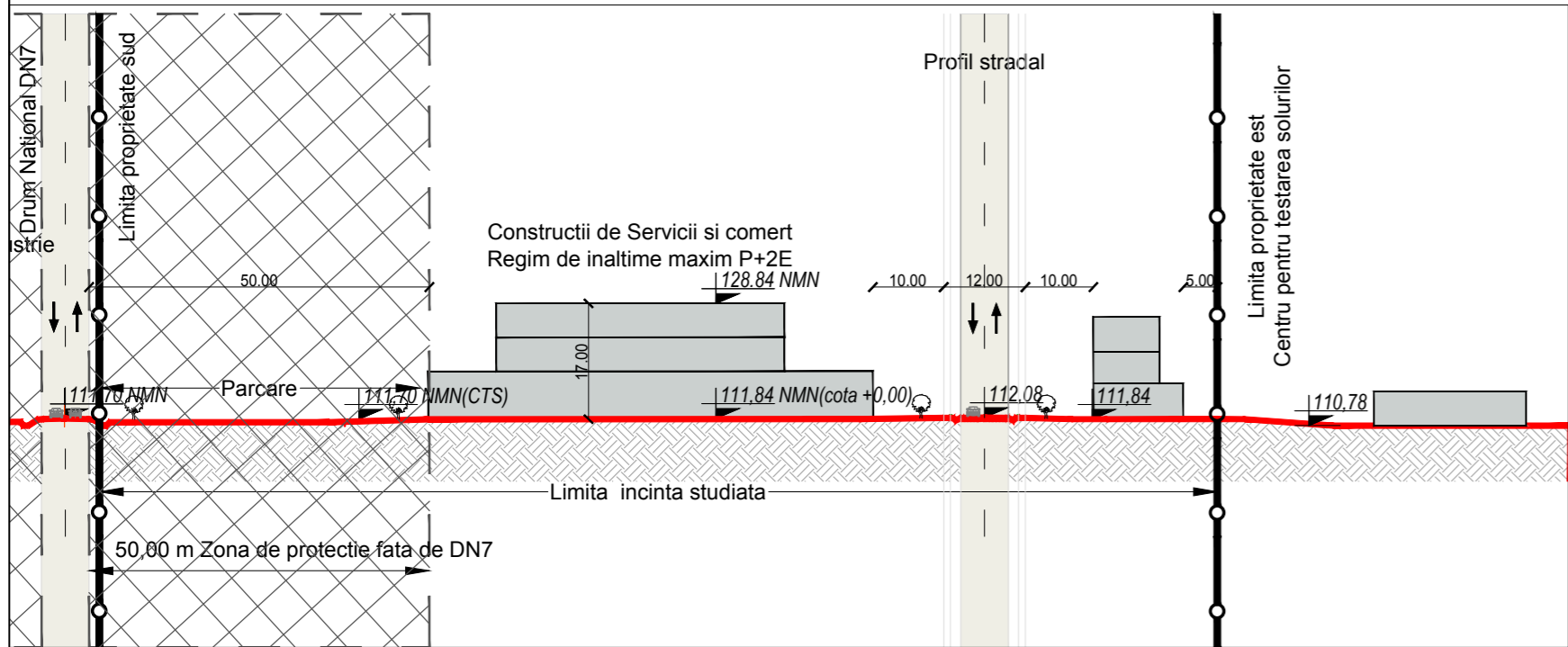
- ZONA DE PROTECTIE DRUM NATIONAL
50m DE LA IMBRACAMINTEA ASFALTICA
- ZONA DE PROTECTIE SI SIGURANTA
LINIE ELECTRICA 110KV -18,5M
- ZONA DE PROTECTIE SI SIGURANTA
LINIE ELECTRICA 0,4KV -1MX2=2,00M
- ZONA DE PROTECTIE
INSTALATII TELEKOM-1MX2=2,00M

DOTARI SI INSTALATII EXISTENTE

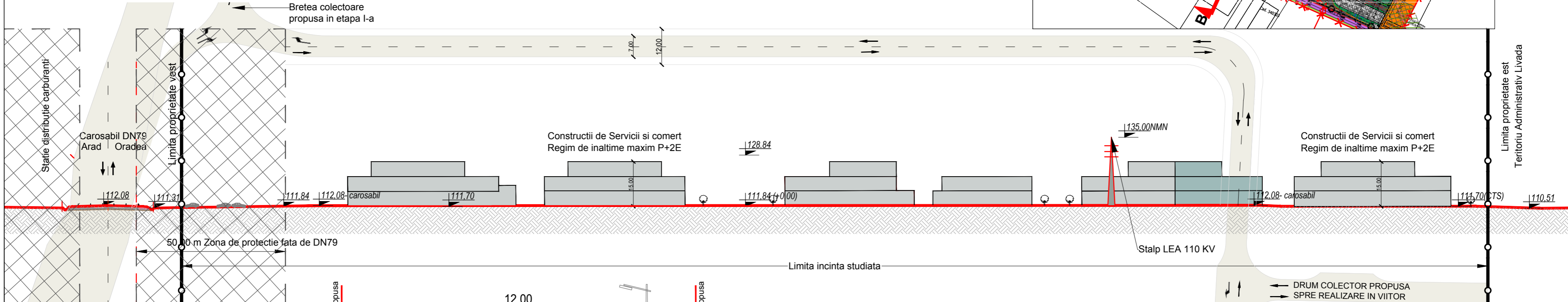
- LEA - LINIE ELECTRICA AERIANA 110 Kv
- LEA - LINIE ELECTRICA AERIANA 0,40 Kv
- INSTALATII TELEKOM SUBTERANE
- CONDUCTA APA
- CONDUCTA GAZ



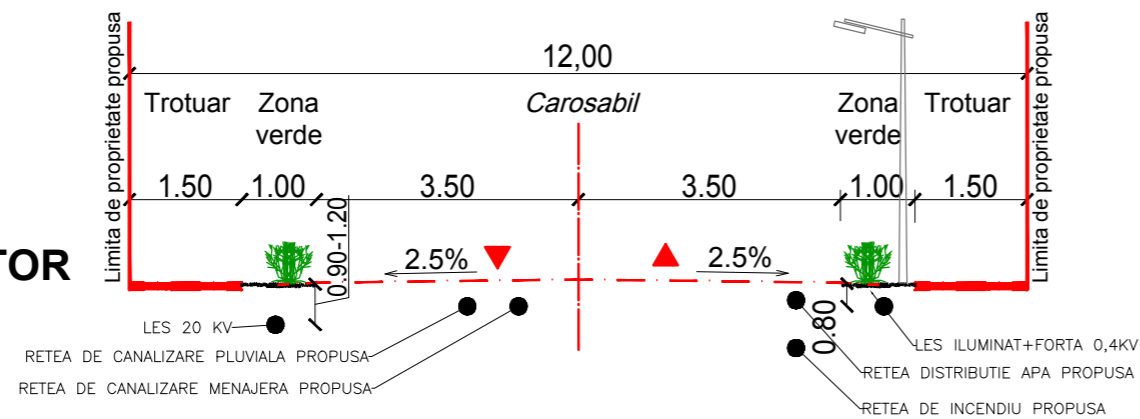
SECTIUNE B-B



SECTIUNE A-A



SECTIUNE DRUM COLECTOR



P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL ZONA SERVICII SI COMERT, AMENAJARE ACCESE DIN DN7 SI DN79

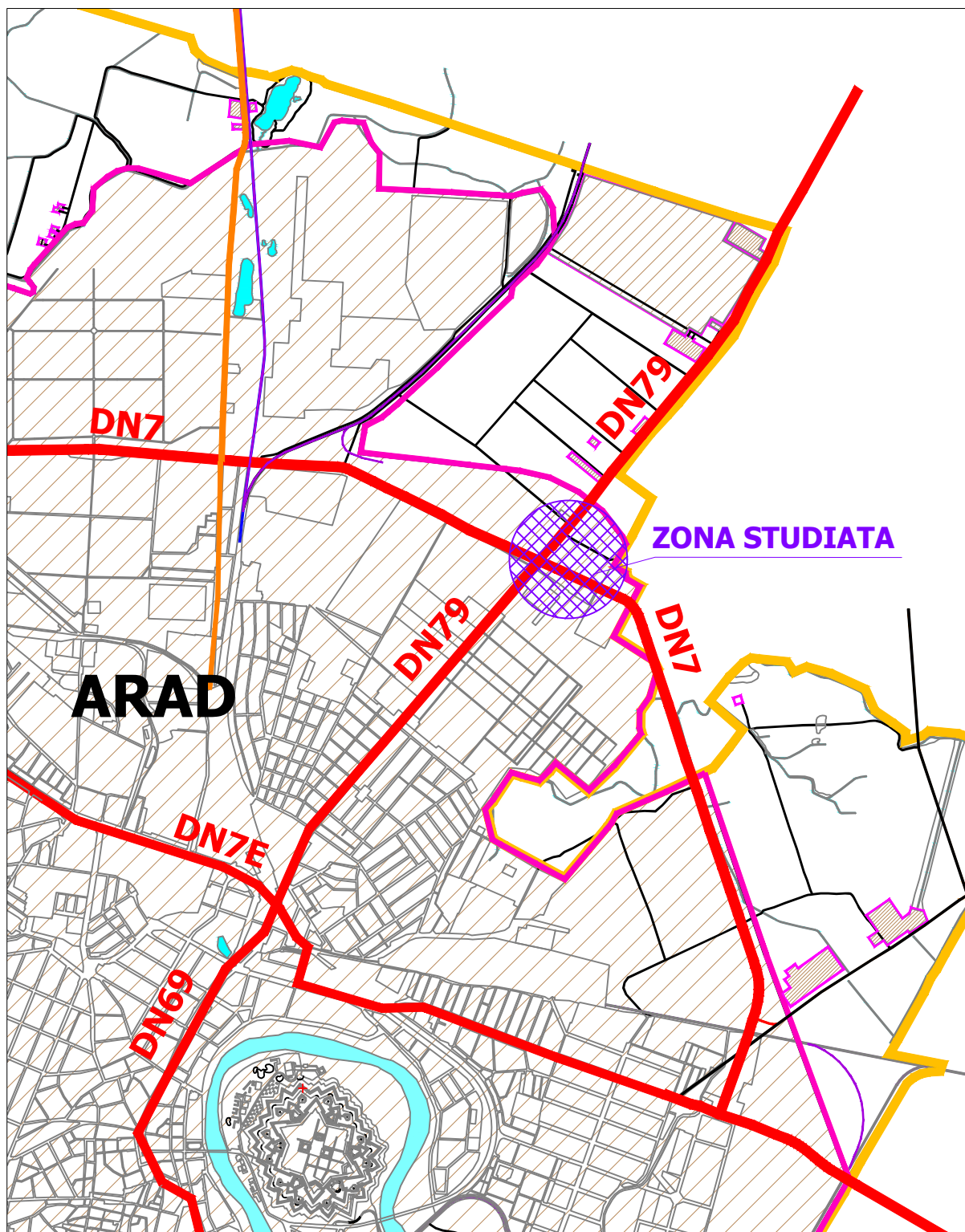
Amplasament: Extravilan mun. Arad, Intersectie DN 7 cu DN 79
extras CF nr. 333962, CF nr.331888

7 SECTIUNI CARACTERISTICE INCINTA PROPUSA



birou individual de ARHITECTURĂ arh. Alexandra CORNEA ARAD, str. Crasna, nr.34, C.I.F. 25531490, tel. 0770227787			Beneficiar: LUCA PETRU ADRIAN SI LUCA ANA	Pr. nr. 97 / 2016
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1 : 200	Titlu proiect: ZONA SERVICII SI COMERT, AMENAJARE ACCESE DIN DN7 SI DN79 Extravilan mun. Arad, extras CF nr. 333962, CF nr.331888
COORDONATOR URBANISM	arh. Gheorghe SECULICI		lunie 2017	Faza: P.U.Z.
INTOCMIT	arh. Alexandra CORNEA		A3+	Titlu plansa: SECTIUNI CARACTERISTICE INCINTA PROPUSA
DESENAT	arh. Alexandra CORNEA			Plansa nr. 07 A

PLAN DE INCADRARE IN ZONA



birou individual de ARHITECTURĂ arh. Alexandra CORNEA <small>ARAD, str.Crasna, nr.34, C.I.F. 25531490, tel. 0770227787</small>				Beneficiar: LUCA PETRU ADRIAN SI LUCA ANA	Pr. nr.: 97/2016
SPECIFICATIE	NUME	SEMNAȚURA	Scara:	Titlu proiect: P.U.Z. ZONA SERVICII SI COMERT, AMENAJARE ACCESE DIN DN7 SI DN79 Amplasament: Extravilan mun. Arad, extras CF nr. 333962, CF nr.331888, jud. Arad	Faza:
COORDONATOR URBANISM	arh. Gheorghe SECULICI		-		P.U.Z.
INTOCMIT	arh. Alexandra CORNEA		Aug. 2017	Titlu plansa: INCADRARE IN ZONA	Plansa nr.:
DESENAT	arh. Alexandra CORNEA		A4		00 A