ROMÂNIA
JUDEŢUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Â R E A Nr. 482
din 16 noiembrie 2020
privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal şi Regulamentul Local de Urbanism aferent
"ZONĂ PENTRU COMERŢ: Construire magazin materiale de construcții cu amenajări aferente, signalistică și mijloace publicitare, împrejmuire, amenajare accese și amenajare racord cu strada Șiriei" Amplasament: intravilanul și extravilanul municipiului Arad, generat de imobilele: 352525, 352493, 306274, 322857, 306265, 330829, 352971, 352528, 352207, 352190, 352208, 352292, 304295, 303470, 352258, 342710, 345415, 354254, 302652, 332467, 354107, 341237, 306283, 300008, 352251, 352194, 303484, 352304, 354268, 341236, 302653, 352262, 352492, 354109, municipiul Arad, județul Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 71182/A5/02.10.2020,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 66172/A5/28.09.2020, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare raportul de specialitate nr. 63132/A5/29.09.2020 al Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal,

Văzând avizul tehnic al Arhitectului Șef nr. 23/28.09.2020,

Ținând seama de avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad,

Având în vedere prevederile art. 25 alin. (1), art. 56 alin. (1) și alin. (6) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

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

Conform Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000,

Fiind îndeplinite procedurile prevăzute de Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată,

Având în vedere adoptarea hotărârii în unanimitate de voturi (21 consilieri prezenți din totalul de 22),

În temeiul drepturilor conferite prin art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. b), alin. (6) lit. c), alin. (7) lit. k), art. 139 alin. (1), alin. (3) lit. e) şi art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD
adoptă prezenta
H O T Ă R Â R E

Art. 1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent obiectivului de investiție: "ZONĂ PENTRU COMERȚ: *Construire magazin materiale de construcții cu amenajări aferente, signalistică și mijloace publicitare, împrejmuire, amenajare accese și amenajare racord cu strada Șiriei*", amplasament: intravilanul și extravilanul municipiului Arad, conform documentației anexate, care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize și cu următoarele date generale:
1. Beneficiar: S.C. Las Vegas S.R.L.
2. Elaborator: proiectant general SC Pro Arhitectura SRL specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Gheorghe Seculici, pr. nr. 21/2019
3. Incinta propusă pentru reglementare, în suprafață de 107.883,00 mp, din CF și 107.919 mp din măsurători, este compusă din 34 parcele, cu categoria de folosință arabil în extravilan, arabil în intravilan liber de construcții, arabil în intravilan, edificate cu construcții și drumuri, conform extraselor de carte funciară:

Nr. crt.	Extras CF	Categoria de folosință	Destinație construcție	Suprafață (mp) Conform acte CF	Suprafață (mp) Conform măsurători	Proprietari
01.	352525	Arabil intravilan	-	1.023,00	1.023,00	Băcuș Gabriel-Alexandru
02.	352493	Arabil intravilan	-	658,00	658,00	Băcuș Gabriel-Alexandru
03.	306274	Arabil intravilan	306274-C1- construcții anexă	234,00	234,00	Băcuș Gabriel-Alexandru
04.	322857	Arabil intravilan	322857-C1-construcții anexă 322857-C2-construcții administrative și social cultural 322857-C3-construcții anexă	7.650,00	7.650,00	Mureșan Ioan Cristian și Mureșan Ana Liliana
05.	306265	Arabil intravilan	306265-C1- construcții anexă	5.422,00	5.422,00	Băcuș Gabriel-Alexandru
06.	330829	Arabil intravilan	330829-C1-construcții anexă	267,00	267,00	Băcuș Gabriel-Alexandru
07.	352971	Arabil intravilan	352971-C1-construcții anexă	4.301,00	4.301,00	Mureșan Laura și Mureșan Călin Sebastian
08.	352528	Arabil intravilan	-	872,00	872,00	Băcuș Gabriel-Alexandru
09.	352207	Arabil intravilan	352207-C1-construcții industriale și edilitare 352207-C2-construcții administrative și social culturale 352207-C3-construcții anexă 352207-C4-construcții anexă	1.044,00	1.044,00	Mureșan Călin Sebastian

10.	352190	Arabil intravilan	352190-C1-construcții industriale și edilitare 352190-C2-construcții industriale și edilitare 352190-C3-construcții industriale și edilitare 352190-C4-construcții industriale și edilitare	5.073,00	5.073,00	Băcuș Gabriel-Alexandru
11.	352208	Arabil intravilan	352208-C1-construcții anexă	1.500,00	1.500,00	Băcuș Gabriel-Alexandru
12.	352292	Arabil Extravilan	-	4.129,00	4.093,00	Băcuș Gabriel-Alexandru
13.	304295	Arabil intravilan	304295-C1-construcții administrative și social culturale	76,00	76,00	Băcuș Gabriel-Alexandru
14.	303470	Arabil Extravilan	-	15.200,00	15.200,00	Mureșan Ioan Cristian
15.	352258	Arabil intravilan	352258-C1- construcții anexă	30,00	30,00	Băcuș Gabriel-Alexandru
16.	342710	Arabil intravilan	342710-C1-construcții administrative și social culturale	17,00	17,00	Băcuș Gabriel-Alexandru
17.	345415	Arabil intravilan	345415-C1-construcții anexă	550,00	550,00	Mureșan Ioan
18.	354254	Drum	DE 1959	2.040,00	2.040,00	Municipiul Arad
19.	302652	Arabil intravilan	-	5.000,00	5.000,00	Dedeman SRL
20.	332467	Arabil intravilan	-	576,00	576,00	Kinderman 24 Com S.R.L.
21.	354107	Drum servitute		1.740,00	1.740,00	Municipiul Arad
22.	341237	Arabil intravilan	-	300,00	300,00	Kinderman 24 Com S.R.L.
23.	306283	Arabil intravilan		2.875,00	2.875,00	Băcuș Gabriel-Alexandru
24.	300008	Arabil intravilan	-	16.200,00	16.200,00	Dedeman SRL
25.	352251	Arabil intravilan	-	1.872,00	1.872,00	Las Vegas SRL
26.	352194	Arabil intravilan	352194-C1- construcții industriale și edilitare	2.260,00	2.260,00	Las Vegas SRL
27.	303484	Arabil extravilan	-	5.000,00	5.000,00	Instal Gas Corporation SRL
28.	352304	Arabil intravilan	-	1.024,00	1.024,00	Kinderman 24 Com S.R.L.
29.	354268	Drum	DE 1962	1.811,00	1.811,00	Municipiul Arad
30.	341236	Arabil intravilan	341236-C1- construcții anexă	3.286,00	3.286,00	Lucan Laura Camelia
31.	302653	Arabil intravilan	-	7.000,00	7.000,00	Dedeman SRL

32.	352262	Arabil extravilan	-	1.372,00	1.372,00	Sandici Ionel-Doru Sandici Gheorghe-Sorin
33.	352492	Arabil intravilan		6.965,00	6.965,00	Băcuș Gabriel-Alexandru
34.	354109	Drum servitute		552,00		Municipiul Arad

Art. 2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

2.1. Funcţiuni propuse prin PUZ:

Funcțiuni permise:

2.1.1. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la reglementarea terenurilor, din teren arabil nereglementat din punct de vedere urbanistic/locuire și funcțiuni complementare admise, spații comerciale și prestări servicii, în zonă de comerț și servicii, în vederea construirii magazinului de materiale de construcții, cu amenajări aferente, dotări și instalații necesare desfășurării activității, signalistică și mijloace publicitare, împrejmuire, amenajare accese din Calea Radnei și devierea drumului existent al fostului CAP Micalaca, proprietar Municipiul Arad, identificat prin extrasele de CF nr. 354268, 354254, 354107 și 354109, în suprafață de 6.143,00mp și amenajarea unei intersecții în T între drumul colector și strada Șiriei și racordarea la rețelele edilitare existente.

2.1.2. Devierea drumului existent se va realiza prin amenajarea unui drum colector perimetral laturilor din sud, est și nord a amplasamentului studiat.

a. funcțiune dominantă: zonă de comerț/servicii și dotări aferente cu regim de înălțime maxim P+3E (Z1 - ISCO)

b. funcțiuni complementare admise: circulație pietonală și rutieră, a cicliștilor, parcări și garaje publice subterane, spații verzi și de protectie, mobilier urban și echipare edilitară.

2.1.3. Pentru parcelele identificate prin extrasele de CF nr. 352492 și 306283, se menține funcțiunea existentă de locuire și funcțiunile complementare admise – Spații comerciale și prestări servicii, conform prevederilor PUG și RLU Arad, din UTR28, Procentul de ocupare a terenului –maxim 40 %, Coeficient de utilizare a terenului - maxim 0,90.

2.2. Indicatori maximi propuşi:

P.O.T. maxim propus = 60,00 %

C.U.T. maxim propus = 2,10

Sc = 55.140 mp

Sd = 187.500 mp

2.3. Regimul de înalţime maxim propus:

Regimul de înălțime propus pentru construcții va fi de maxim P+3Etaje.

- Max. 22,00 m la cornișă
- Max. 22,00 m la coamă
- Max. 28,00 m înălțimea totemului, conform aviz AACR

2.4. Regim de aliniere:

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

a. La nord minim 9,00m

b. La vest minim 30,00m față de axul drumului Viitoarea Centură, iar față de limita de proprietate, aliniamentul variază de la min. 21,60- la 22,47m

c. La sud minim 28,00m față de marginea părții carosabile a drumului Calea Radnei, iar față de limita de proprietate va fi la min. 12,00m

d. La sud minim 50,00m față de marginea părții carosabile a drumului național DN7, iar față de limita de proprietate va fi la min. 35,00m.

e. Min. 3,00 m față de limita de proprietate dinspre parcela situată în partea de sud-vest

2.4.2. Aceste aliniamente față de limitele de proprietate ale incintei studiate nu includ împrejmuirile, construcțiile tehnico-edilitare, cabina poartă, copertinele, serele și mijloacele de publicitate.

2.4.3. Aliniamente minime obligatorii ale clădirilor cu funcțiune comerț/servicii față de limitele de proprietate vor fi de H/2, dar nu mai puțin de 3,00 m, iar față de drumuri conform avize.

2.4.4. Este admisă edificarea pe retragerea față de aliniamentul nou propus, cât timp construcția ia forma și destinația unei cabine poartă, copertine și constructii tehnico edilitare.

2.4.5. Se va respecta o retragere de minim 2,00m față de canale.

2.5. Spaţii verzi:

2.5.1. Se vor amenaja spaţii verzi înierbate sau cu plantaţii de arbori de înălţime mică/medie pentru umbrire, într-un procent de minim 5,00%, avându-se în vedere prevederile H.G.R. nr. 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare, pentru funcțiunea de comerț și servicii și Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

2.5.2. Se va prevedea plantarea unui arbore la câte 4 locuri de parcare.

2.5.3. Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției.

2.6. Parcări

2.6.1. Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pietonale și carosabile și parcaje. Vor fi prevăzute spații de parcare și garare, în garaje sau platforme, în interiorul parcelei, în funcție de capacitatea construcției și de numărul de utilizatori, conform H.G. nr. 525/1996.

2.6.2. Se vor asigura circa 350 de locuri de parcare pentru clienți și circa 15 locuri de parcare pentru angajați.

2.7. Circulații și accese:

2.7.1. Deservirea rutieră a incintei propuse pentru reglementare va fi asigurată prin două accese rutiere, un acces rutier pricipal din Calea Radnei (parte a drumului național DN 7 în intravilanul municipiului Arad) prin amenajarea unui braț suplimentar din intersecția tip giratie existentă, braț ce se continua printr-un drum de acces care va deservi incinta reglementată, drum ce se va prelungi până la strada Șiriei (actualul traseu al Centurii Ocolitoare a Municipiului Arad, parte a DN 7), din care va fi amenajat accesul rutier secundar, ca o intersecție în „T” între drumul colector și strada Șiriei.

2.7.2. Pentru amenajarea accesului rutier principal propus din Calea Radnei, parte a drumului național DN 7, din intersecția tip giratie existentă în zona km 539+470, s-au prevăzut a se executa următoarele:

2.7.2.1.- amenajarea accesului rutier se va realiza în conformitate cu prevederile buletinului tehnic AND 600-2010 (Normativ pentru amenajarea intersecţiilor la nivel pe drumurile publice), privind amenajarea intersecţiilor la nivel din interiorul localităţilor. Amenajarea accesului a ţinut cont de celelalte brațe ale intersecției de tip giraţie și de linia de tramvai existentă în zonă;

2.7.2.2.- lucrările rutiere amenajate constau în principal din următoarele:

a. amenajarea unei benzi de intrare cu viraj la dreapta suplimentară pe Calea Radnei pe sensul de circulație Vladimirescu – Arad, compusă dintr-o bandă de decelerare cu o lungime de 40,00 m și o lăţime cuprinsă între 5,50 m și 4,00 m, respectiv dintr-o pană de racord la marginea din stânga a drumului existent cu lungimea de 35,00 m; bandă ce se va continua în sensul giratoriu ca a treia bandă de circulație și care va fi separată de banda existentă printr-o insulă din marcaj rutier, urmând a fi apoi racordată la drumul colector printr-o curbă tip arc de cerc cu raza R = 15,00 m;

b. amenajarea unei benzi de ieșire cu viraj la dreapta suplimentară pe Calea Radnei pe sensul de circulație Vladimirescu – Arad, compusă dintr-o bandă de acceleare cu o lungime de 25,00 m și o lăţime cuprinsă între 5,50 m și 3,50 m, respectiv dintr-o pană de racord la marginea din dreapta a drumului existent cu lungimea de 30,00 m; bandă ce va fi separată de banda

existentă printr-o insulă din pavaj încadrată cu borduri denivelate teșite, ce va fi racordată la drumul colector printr-o curbă tip arc de cerc cu raza R = 15,00 m;

c. pentru intrare și ieșire din giraţia existentă vor fi amenajate două benzi de circulație (câte o bandă pe sens), fiecare cu lățimea carosabilului de 4,00 m, sensurile de circulaţie fiind separate de o insulă din pavaj delimitată cu borduri denivelate teșite;

d. amenajarea trecerii la nivel peste linia de tramvai existentă cu acordarea priorității de circulație pentru tramvaie;

e. dirijarea circulaţiei şi reglementarea priorităţii pentru circulaţie s-a prevăzut prin realizarea de marcaje orizontale conform SR 1848-7 din 2015 şi prin amplasarea de indicatoare de circulaţie conform SR 1848-1 din 2011;

f. refacerea acostamentelor şi a benzilor de încadrare afectate de lărgirea carosabilului pentru amenajarea intersecției.

2.7.3. Pe lângă accesul rutier propus din Calea Radnei, va mai fi posibilă intrarea la obiectivul studiat prin accesul rutier secundar propus din strada Șiriei (actualul traseu al Centurii Ocolitoare a Municipiului Arad, parte a DN 7) prin amenajarea unei intersecții în „T” între drumul colector și strada Șiriei, prin racordarea drumului colector direct la marginea carosabilului existent cu ajutorul unor curbe tip arc de cerc cu raza R=9,00 m și R = 30,00 m.

2.7.4. Drumul colector propus pentru circulația rutieră în incinta obiectivului studiat va avea două benzi de circulație cu o lățime a părții carosabile de 7,00 m.

2.7.5. Accesul persoanelor cu dizabilități se asigură conform normativelor în vigoare.

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

2.8. Utilități: Se vor realiza branşamente la reţelele edilitare existente în zonă în varianta de amplasare subterană în conformitate cu condițiile din avizele/acordurile deținătorilor de utilități, pe cheltuiala investitorilor privaţi/beneficiarilor.

Art. 3. Prezenta hotărâre intră în vigoare condiționat de adoptarea hotărârii privind schimbul de terenuri având ca obiect drumurile de exploatare din incinta reglementată prin prezenta hotărâre.

Art. 4. Prezentul Plan Urbanistic Zonal este valabil 3 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art. 5. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarul S.C. Las Vegas S.R.L. și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ
BOGNAR Levente

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETAR GENERAL
Lilioara STEPANESCU

Red./Dact. SML/SML Verif. C.M.
1 ex. Serviciul Dezvoltare Urbană şi Protejare Monumente
1 ex. Instituţia Prefectului-Judeţul Arad
1 ex. Dosar şedinţă CLMA 16.11.2020 Cod PMA -S4-02

ROMÂNIA
JUDEŢUL ARAD
GENERAL
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

P R O I E C T
Nr. 371/02.10.2020

Avizat
SECRETAR

Lilioara Stepanescu

H O T Ă R Â R E A Nr. _____
din_____2020
privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal şi Regulamentul Local de Urbanism aferent
"ZONĂ PENTRU COMERȚ: Construire magazin materiale de construcții cu amenajări aferente, signalistică și mijloace publicitare, împrejmuire, amenajare accese și amenajare racord cu strada Șiriei" Amplasament: intravilanul și extravilanul municipiului Arad, generat de imobilele: 352525, 352493, 306274, 322857, 306265, 330829, 352971, 352528, 352207, 352190, 352208, 352292, 304295, 303470, 352258, 342710, 345415, 354254, 302652, 332467, 354107, 341237, 306283, 300008, 352251, 352194, 303484, 352304, 354268, 341236, 302653, 352262, 352492, 354109, municipiul Arad, județul Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 71182/A5/02.10.2020,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 66172/A5/28.09.2020, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare raportul de specialitate nr. 63132/A5/29.09.2020 al Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal,

Văzând avizul tehnic al Arhitectului Șef nr. 23/28.09.2020,

Ținând seama de avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad,

Având în vedere prevederile art. 25 alin. (1), art. 56 alin. (1) și alin. (6) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

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

Conform Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000,

Fiind îndeplinite procedurile prevăzute de Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată,

În temeiul drepturilor conferite prin art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. b), alin. (6) lit. c), alin. (7) lit. k), art. 139 alin. (1), alin. (3) lit. e) şi art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD
adoptă prezenta
H O T Ă R Â R E

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent obiectivului de investiție: "ZONĂ PENTRU COMERȚ: *Construire magazin materiale de construcții cu amenajări aferente, signalistică și mijloace publicitare, împrejmuire, amenajare accese și amenajare racord cu strada Șiriei*", amplasament: intravilanul și extravilanul municipiului Arad, conform documentației anexate, care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize și cu următoarele date generale:

1. Beneficiar: S.C. LAS VEGAS S.R.L.
2. Elaborator: proiectant general SC Pro Arhitectura SRL specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Gheorghe Seculici, pr. nr. 21/2019
3. Incinta propusă pentru reglementare, în suprafață de 107.883,00 mp, din CF și 107.919 mp din măsurători, este compusă din 34 parcele, cu categoria de folosință arabil în extravilan, arabil în intravilan liber de construcții, arabil în intravilan, edificate cu construcții și drumuri, conform extraselor de carte funciară:

Nr. crt.	Extras CF	Categoria de folosință	Destinație construcție	Suprafață (mp) Conform acte CF	Suprafață (mp) Conform măsurători	Proprietari
01.	352525	Arabil intravilan	-	1.023,00	1.023,00	Băcuș Gabriel-Alexandru
02.	352493	Arabil intravilan	-	658,00	658,00	Băcuș Gabriel-Alexandru
03.	306274	Arabil intravilan	306274-C1- construcții anexă	234,00	234,00	Băcuș Gabriel-Alexandru
04.	322857	Arabil intravilan	322857-C1-construcții anexă 322857-C2-construcții administrative și social cultural 322857-C3-construcții anexă	7.650,00	7.650,00	Mureșan Ioan Cristian și Mureșan Ana Liliana
05.	306265	Arabil intravilan	306265-C1- construcții anexă	5.422,00	5.422,00	Băcuș Gabriel-Alexandru
06.	330829	Arabil intravilan	330829-C1-construcții anexă	267,00	267,00	Băcuș Gabriel-Alexandru
07.	352971	Arabil intravilan	352971-C1-construcții anexă	4.301,00	4.301,00	Mureșan Laura și Mureșan Călin Sebastian
08.	352528	Arabil intravilan	-	872,00	872,00	Băcuș Gabriel-Alexandru
09.	352207	Arabil intravilan	352207-C1-construcții industriale și edilitare 352207-C2-construcții administrative și social culturale 352207-C3-construcții anexă 352207-C4-construcții anexă	1.044,00	1.044,00	Mureșan Călin Sebastian

10.	352190	Arabil intravilan	352190-C1-construcții industriale și edilitare 352190-C2-construcții industriale și edilitare 352190-C3-construcții industriale și edilitare 352190-C4-construcții industriale și edilitare	5.073,00	5.073,00	Băcuș Gabriel-Alexandru
11.	352208	Arabil intravilan	352208-C1-construcții anexă	1.500,00	1.500,00	Băcuș Gabriel-Alexandru
12.	352292	Arabil Extravilan	-	4.129,00	4.093,00	Băcuș Gabriel-Alexandru
13.	304295	Arabil intravilan	304295-C1-construcții administrative și social culturale	76,00	76,00	Băcuș Gabriel-Alexandru
14.	303470	Arabil Extravilan	-	15.200,00	15.200,00	Mureșan Ioan Cristian
15.	352258	Arabil intravilan	352258-C1- construcții anexă	30,00	30,00	Băcuș Gabriel-Alexandru
16.	342710	Arabil intravilan	342710-C1-construcții administrative și social culturale	17,00	17,00	Băcuș Gabriel-Alexandru
17.	345415	Arabil intravilan	345415-C1-construcții anexă	550,00	550,00	Mureșan Ioan
18.	354254	Drum	DE 1959	2.040,00	2.040,00	Municipiul Arad
19.	302652	Arabil intravilan	-	5.000,00	5.000,00	Dedeman SRL
20.	332467	Arabil intravilan	-	576,00	576,00	Kinderman 24 Com S.R.L.
21.	354107	Drum servitute		1.740,00	1.740,00	Municipiul Arad
22.	341237	Arabil intravilan	-	300,00	300,00	Kinderman 24 Com S.R.L.
23.	306283	Arabil intravilan		2.875,00	2.875,00	Băcuș Gabriel-Alexandru
24.	300008	Arabil intravilan	-	16.200,00	16.200,00	Dedeman SRL
25.	352251	Arabil intravilan	-	1.872,00	1.872,00	Las Vegas SRL
26.	352194	Arabil intravilan	352194-C1- construcții industriale și edilitare	2.260,00	2.260,00	Las Vegas SRL
27.	303484	Arabil extravilan	-	5.000,00	5.000,00	Instal Gas Corporation SRL
28.	352304	Arabil intravilan	-	1.024,00	1.024,00	Kinderman 24 Com S.R.L.
29.	354268	Drum	DE 1962	1.811,00	1.811,00	Municipiul Arad
30.	341236	Arabil intravilan	341236-C1- construcții anexă	3.286,00	3.286,00	Lucan Laura Camelia
31.	302653	Arabil intravilan	-	7.000,00	7.000,00	Dedeman SRL

32.	352262	Arabil extravilan	-	1.372,00	1.372,00	Sandici Ionel-Doru Sandici Gheorghe-Sorin
33.	352492	Arabil intravilan		6.965,00	6.965,00	Băcuș Gabriel-Alexandru
34.	354109	Drum servitute		552,00		Municipiul Arad

Art.2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

2.1.Funcţiuni propuse prin PUZ:

Funcțiuni permise:

2.1.1. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la reglementarea terenurilor, din teren arabil nereglementat din punct de vedere urbanistic/locuire și funcțiuni complementare admise, spații comerciale și prestări servicii, în zonă de comerț și servicii, în vederea construirii magazinului de materiale de construcții, cu amenajări aferente, dotări și instalații necesare desfășurării activității, signalistică și mijloace publicitare, împrejmuire, amenajare accese din Calea Radnei și devierea drumului existent al fostului CAP Micalaca, proprietar Municipiul Arad, identificat prin extrasele de CF nr. 354268, 354254, 354107 și 354109, în suprafață de 6.143,00mp și amenajarea unei intersecții în T între drumul colector și strada Șiriei și racordarea la rețelele edilitare existente.

2.1.2. Devierea drumului existent se va realiza prin amenajarea unui drum colector perimetral laturilor din sud, est și nord a amplasamentului studiat.

c. **funcțiune dominantă:** zonă de comerț/servicii și dotări aferente cu regim de înălțime maxim P+3E (Z1 - ISCO)

d. **funcțiuni complementare admise:** circulație pietonală și rutieră, a cicliștilor, parcări și garaje publice subterane, spații verzi și de protectie, mobilier urban și echipare edilitară.

2.1.3. Pentru parcelele identificate prin extrasele de CF nr. 352492 și 306283, se menține funcțiunea existentă de locuire și funcțiunile complementare admise – Spații comerciale și prestări servicii, conform prevederilor PUG și RLU Arad, din UTR28, Procentul de ocupare a terenului –maxim 40 %, Coeficient de utilizare a terenului - maxim 0,90.

2.2. Indicatori maximi propuşi:

P.O.T. maxim propus = 60,00 %
C.U.T. maxim propus = 2,10
Sc = 55.140 mp
Sd = 187.500 mp

2.3. Regimul de înalţime maxim propus:

Regimul de înălțime propus pentru construcții va fi de maxim P+3Etaje.

- Max. 22,00 m la cornișă
- Max. 22,00 m la coamă
- Max. 28,00 m înălțimea totemului, conform aviz AACR

2.4. Regim de aliniere:

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

f. La nord minim 9,00m

g. La vest minim 30,00m față de axul drumului Viitoarea Centură, iar față de limita de proprietate, aliniamentul variază de la min. 21,60- la 22,47m

h. La sud minim 28,00m față de marginea părții carosabile a drumului Calea Radnei, iar față de limita de proprietate va fi la min. 12,00m

i. La sud minim 50,00m față de marginea părții carosabile a drumului național DN7, iar față de limita de proprietate va fi la min. 35,00m.

j. Min. 3,00 m față de limita de proprietate dinspre parcela situată în partea de sud-vest

2.4.2. Aceste aliniamente față de limitele de proprietate ale incintei studiate nu includ împrejmuirile, construcțiile tehnico-edilitare, cabina poartă, copertinele, serele și mijloacele de publicitate.

2.4.3. Aliniamente minime obligatorii ale clădirilor cu funcțiune comerț/servicii față de limitele de proprietate vor fi de H/2, dar nu mai puțin de 3,00 m, iar față de drumuri conform avize.

2.4.4. Este admisă edificarea pe retragerea față de aliniamentul nou propus, cât timp construcția ia forma și destinația unei cabine poartă, copertine și constructii tehnico edilitare.

2.4.5. Se va respecta o retragere de minim 2,00m față de canale.

2.5.Spaţii verzi:

2.5.1. Se vor amenaja spaţii verzi înierbate sau cu plantaţii de arbori de înălţime mică/medie pentru umbrire, într-un procent de minim 5,00%, avându-se în vedere prevederile H.G.R. nr. 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare, pentru funcțiunea de comerț și servicii și Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

2.5.2. Se va prevedea plantarea unui arbore la câte 4 locuri de parcare.

2.5.3. Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției.

2.6.Parcări

2.6.1. Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pietonale și carosabile și parcaje. Vor fi prevăzute spații de parcare și garare, în garaje sau platforme, în interiorul parcelei, în funcție de capacitatea construcției și de numărul de utilizatori, conform H.G. nr. 525/1996.

2.6.2. Se vor asigura circa 350 de locuri de parcare pentru clienți și circa 15 locuri de parcare pentru angajați.

2.7.Circulații și accese:

2.7.1. Deservirea rutieră a incintei propuse pentru reglementare va fi asigurată prin două accese rutiere, un acces rutier pricipal din Calea Radnei (parte a drumului național DN 7 în intravilanul municipiului Arad) prin amenajarea unui braț suplimentar din intersecția tip giratie existentă, braț ce se continua printr-un drum de acces care va deservi incinta reglementată, drum ce se va prelungi până la strada Șiriei (actualul traseu al Centurii Ocolitoare a Municipiului Arad, parte a DN 7), din care va fi amenajat accesul rutier secundar, ca o intersecție în „T” între drumul colector și strada Șiriei.

2.7.2. Pentru amenajarea accesului rutier principal propus din Calea Radnei, parte a drumului național DN 7, din intersecția tip giratie existentă în zona km 539+470, s-au prevăzut a se executa următoarele:

2.7.2.1.- amenajarea accesului rutier se va realiza în conformitate cu prevederile buletinului tehnic AND 600-2010 (Normativ pentru amenajarea intersecţiilor la nivel pe drumurile publice), privind amenajarea intersecţiilor la nivel din interiorul localităţilor. Amenajarea accesului a ţinut cont de celelalte brațe ale intersecției de tip giratie și de linia de tramvai existentă în zonă;

2.7.2.2.- lucrările rutiere amenajate constau în principal din următoarele:

g. amenajarea unei benzi de intrare cu viraj la dreapta suplimentară pe Calea Radnei pe sensul de circulație Vladimirescu – Arad, compusă dintr-o bandă de decelerare cu o lungime de 40,00 m și o lăţime cuprinsă între 5,50 m și 4,00 m, respectiv dintr-o pană de racord la marginea din stânga a drumului existent cu lungimea de 35,00 m; bandă ce se va continua în sensul giratoriu ca a treia bandă de circulație și care va fi separată de banda existentă printr-o insulă din marcaj rutier, urmând a fi apoi racordată la drumul colector printr-o curbă tip arc de cerc cu raza R = 15,00 m;
h. amenajarea unei benzi de ieșire cu viraj la dreapta suplimentară pe Calea Radnei pe sensul de circulație Vladimirescu – Arad, compusă dintr-o bandă de acceleare cu o lungime de 25,00 m și o lăţime cuprinsă între 5,50 m și 3,50 m, respectiv dintr-o pană de racord la marginea din dreapta a drumului existent cu lungimea de 30,00 m; bandă ce va fi separată de banda existentă

printr-o insulă din pavaj încadrată cu borduri denivelate teșite, ce va fi racordată la drumul colector printr-o curbă tip arc de cerc cu raza R = 15,00 m;

i. pentru intrare și ieșire din giraţia existentă vor fi amenajate două benzi de circulație (câte o bandă pe sens), fiecare cu lățimea carosabilului de 4,00 m, sensurile de circulaţie fiind separate de o insulă din pavaj delimitată cu borduri denivelate teșite;
j. amenajarea trecerii la nivel peste linia de tramvai existentă cu acordarea priorității de circulație pentru tramvaie;
k. dirijarea circulaţiei şi reglementarea priorităţii pentru circulaţie s-a prevăzut prin realizarea de marcaje orizontale conform SR 1848-7 din 2015 şi prin amplasarea de indicatoare de circulaţie conform SR 1848-1 din 2011;
l. refacerea acostamentelor şi a benzilor de încadrare afectate de lărgirea carosabilului pentru amenajarea intersecției.

2.7.3. Pe lângă accesul rutier propus din Calea Radnei, va mai fi posibilă intrarea la obiectivul studiat prin accesul rutier secundar propus din strada Șiriei (actualul traseu al Centurii Ocolitoare a Municipiului Arad, parte a DN 7) prin amenajarea unei intersecții în „T” între drumul colector și strada Șiriei, prin racordarea drumului colector direct la marginea carosabilului existent cu ajutorul unor curbe tip arc de cerc cu raza R=9,00 m și R = 30,00 m.

2.7.4. Drumul colector propus pentru circulația rutieră în incinta obiectivului studiat va avea două benzi de circulație cu o lățime a părții carosabile de 7,00 m.

2.7.5. Accesul persoanelor cu dizabilități se asigură conform normativelor în vigoare.

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

2.8.Utilități: Se vor realiza branşamente la reţelele edilitare existente în zonă în varianta de amplasare subterană în conformitate cu condițiile din avizele/acordurile deținătorilor de utilități, pe cheltuiala investitorilor privaţi/beneficiarilor.

Art. 3. Prezentul Plan Urbanistic Zonal este valabil 3 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art. 4. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarul S.C. LAS VEGAS S.R.L. și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ SECRETAR GENERAL

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
ARHITECT-ŞEF
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ŞI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 71182 / A5 / 02.10.2020

REFERAT DE APROBARE
referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea
documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal şi Regulamentul Local de Urbanism aferent
"ZONĂ PENTRU COMERȚ: Construire magazin materiale de construcții cu amenajări aferente, signalistică și mijloace publicitare, împrejmuire, amenajare accese și amenajare racord cu strada Șiriei"
Amplasament: intravilanul și extravilanul municipiului Arad,
generat de imobilele: 352525, 352493, 306274, 322857, 306265, 330829, 352971, 352528, 352207, 352190, 352208, 352292, 304295, 303470, 352258, 342710, 345415, 354254, 302652, 332467, 354107, 341237, 306283, 300008, 352251, 352194, 303484, 352304, 354268, 341236, 302653, 352262, 352492, 354109,
municipiul Arad, județul Arad

- Beneficiar: S.C.LAS VEGAS S.R.L.
- Elaborator: proiectant general SC Pro Arhitectura SRL specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Gheorghe Seculici, pr. nr. 21/2019

Incinta propusă pentru reglementare, în suprafață de 107.883,00 mp, este compusă din 34 parcele, cu categoria de folosință arabil în extravilan, arabil în intravilan liber de construcții, arabil în intravilan edificate cu construcții și drumuri conform extraselor de carte funciară:

Nr. Crt	Extras CF	Categoria de folosință	Destinație construcție	Suprafață (mp) Conform acte CF	Suprafață (mp) Conform măsurători	Proprietari
01.	352525	Arabil intravilan	-	1.023,00	1.023,00	Băcuș Gabriel-Alexandru
02.	352493	Arabil intravilan	-	658,00	658,00	Băcuș Gabriel-Alexandru
03.	306274	Arabil intravilan	306274-C1- construcții anexă	234,00	234,00	Băcuș Gabriel-Alexandru
04.	322857	Arabil intravilan	322857-C1-construcții anexă 322857-C2-construcții administrative și social cultural 322857-C3-construcții anexă	7.650,00	7.650,00	Mureșan Ioan Cristian și Mureșan Ana Liliana
05.	306265	Arabil intravilan	306265-C1- construcții anexă	5.422,00	5.422,00	Băcuș Gabriel-Alexandru
06.	330829	Arabil intravilan	330829-C1-construcții anexă	267,00	267,00	Băcuș Gabriel-Alexandru
07.	352971	Arabil intravilan	352971-C1-construcții anexă	4.301,00	4.301,00	Mureșan Laura și Mureșan Călin Sebastian
08.	352528	Arabil intravilan	-	872,00	872,00	Băcuș Gabriel-Alexandru

09.	352207	Arabil intravilan	352207-C1-construcții industriale și edilitare 352207-C2-construcții administrative și social culturale 352207-C3-construcții anexă 352207-C4-construcții anexă	1.044,00	1.044,00	Mureșan Călin Sebastian
10.	352190	Arabil intravilan	352190-C1-construcții industriale și edilitare 352190-C2-construcții industriale și edilitare 352190-C3-construcții industriale și edilitare 352190-C4-construcții industriale și edilitare	5.073,00	5.073,00	Băcuș Gabriel-Alexandru
11.	352208	Arabil intravilan	352208-C1-construcții anexă	1.500,00	1.500,00	Băcuș Gabriel-Alexandru
12.	352292	Arabil Extravilan	-	4.129,00	4.093,00	Băcuș Gabriel-Alexandru
13.	304295	Arabil intravilan	304295-C1-construcții administrative și social culturale	76,00	76,00	Băcuș Gabriel-Alexandru
14.	303470	Arabil Extravilan	-	15.200,00	15.200,00	Mureșan Ioan Cristian
15.	352258	Arabil intravilan	352258-C1- construcții anexă	30,00	30,00	Băcuș Gabriel-Alexandru
16.	342710	Arabil intravilan	342710-C1-construcții administrative și social culturale	17,00	17,00	Băcuș Gabriel-Alexandru
17.	345415	Arabil intravilan	345415-C1-construcții anexă	550,00	550,00	Mureșan Ioan
18.	354254	Drum	DE 1959	2.040,00	2.040,00	Municipiul Arad
19.	302652	Arabil intravilan	-	5.000,00	5.000,00	Dedeman SRL
20.	332467	Arabil intravilan	-	576,00	576,00	Kinderman 24 Com S.R.L.
21.	354107	Drum servitute		1.740,00	1.740,00	Municipiul Arad
22.	341237	Arabil intravilan	-	300,00	300,00	Kinderman 24 Com S.R.L.
23.	306283	Arabil intravilan		2.875,00	2.875,00	Băcuș Gabriel-Alexandru
24.	300008	Arabil intravilan	-	16.200,00	16.200,00	Dedeman SRL
25.	352251	Arabil intravilan	-	1.872,00	1.872,00	Las Vegas SRL
26.	352194	Arabil intravilan	352194-C1- construcții industriale și edilitare	2.260,00	2.260,00	Las Vegas SRL
27.	303484	Arabil extravilan	-	5.000,00	5.000,00	Instal Gas Corporation SRL

28.	352304	Arabil intravilan	-	1.024,00	1.024,00	Kinderman 24 Com S.R.L.
29.	354268	Drum	DE 1962	1.811,00	1.811,00	Municipiul Arad
30.	341236	Arabil intravilan	341236-C1- construcții anexă	3.286,00	3.286,00	Lucan Laura Camelia
31.	302653	Arabil intravilan	-	7.000,00	7.000,00	Dedeman SRL
32.	352262	Arabil extravilan	-	1.372,00	1.372,00	Sandici Ionel-Doru Sandici Gheorghe-Sorin
33.	352492	Arabil intravilan		6.965,00	6.965,00	Băcuș Gabriel-Alexandru
34.	354109	Drum servitute		552,00		Municipiul Arad

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 63132/03.09.2020 de către SC LAS VEGAS SRL

- raportul de specialitate nr. ..... / A5 / ..... întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal;

- raportul informării și consultării publicului nr. ..... / A5 / ....., conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef;

- avizul tehnic nr. ...../ ..... al Arhitectului-Șef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 2236 din 12 nov. 2019 şi Certificatul de Urbanism nr. 56 din 13 ian. 2020, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

Consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe un Plan Urbanistic Zonal prin care sa fie stabilite reguli urbanistice pentru **Plan Urbanistic Zonal şi Regulamentul Local de Urbanism aferent** "ZONĂ PENTRU COMERȚ: Construire magazin materiale de construcții cu amenajări aferente, signalistică și mijloace publicitare, împrejmuire, amenajare accese și amenajare racord cu strada Șiriei", amplasament: intravilanul și extravilanul municipiului Arad, generat de imobilele: 352525, 352493, 306274, 322857, 306265, 330829, 352971, 352528, 352207, 352190, 352208, 352292, 304295, 303470, 352258, 342710, 345415, 354254, 302652, 332467, 354107, 341237, 306283, 300008, 352251, 352194, 303484, 352304, 354268, 341236, 302653, 352262, 352492, 354109,
municipiul Arad, județul Arad.

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la reglementarea terenurilor, din teren arabil nereglementat din punct de vedere urbanistic / locuire și funcțiuni complementare admise, spații comerciale și prestări servicii, în zonă de comerț și servicii, în vederea construirii magazinului de materiale de construcții, cu amenajări aferente, dotări și instalații necesare desfășurării activității, signalistică și mijloace publicitare, împrejmuire, amenajare accese din Calea Radnei și devierea drumului existent al fostului CAP Micalaca, proprietar Primăria Municipiului Arad, identificat prin extrasele de CF nr. 354268, 354254, 354107 și 354109, în suprafață de 6.143,00mp, și amenajarea unei intersecții în T între drumul colector și strada Șiriei, și racordarea la rețelele edilitare existente. Devierea drumului existent se va realiza prin amenajarea unui drum colector perimetral laturilor din sud, est și nord a amplasamentului studiat.

- funcțiune dominantă: zonă de comerț/servicii și dotări aferente cu regim de înălțime maxim P+3E (Z1 - ISCO)

- funcțiuni complementare admise: circulație pietonală și rutieră, a cicliștilor, parcări și garaje publice subterane, spații verzi și de protectie, mobilier urban și echipare edilitară.

Pentru parcelele identificate prin extrasele de CF nr. 352492 și 306283, se menține funcțiunea existentă de locuire și funcțiunile complementare admise – Spații comerciale și prestări servicii, conform prevederilor PUG și RLU Arad, din UTR28, Procentul de ocupare a terenului –maxim 40 %, Coeficient de utilizare al terenului - maxim 0,90.

Indicatori maximi propuşi:
P.O.T. maxim propus = 60,00 %
C.U.T. maxim propus = 2,10
Sc = 55.161,60 mp
Sd = 187.500 mp

Regimul de înalţime maxim propus:
Regimul de înălțime propus pentru construcții va fi de maxim P+3Etaje.

- Max. 22,00m la cornișă
- Max. 22,00m la coamă
- Max. 28,00m înălțimea totemului

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

La nord minim 9,00m

La vest minim 30,00m față de axul drumului Viitoarea Centură, iar față de limita de proprietate, aliniamentul variază de la min. 21,60- la 22,47m

La sud minim 28,00m față de marginea părții carosabile a drumului Calea Radnei, iar față de limita de proprietate va fi la min. 12,00m

La sud minim 50,00m față de marginea părții carosabile a drumului național DN7, iar față de limita de proprietate va fi la min. 35,00m.

Min. 3,00 m față de limita de proprietate dinspre parcela situată în partea de sud-vest

Aceste aliniamente față de limitele de proprietate ale incintei studiate nu includ împrejmuirile, construcțiile tehnico-edilitare, cabina poartă, copertinele, serele și mijloacele de publicitate.

Aliniamente minime obligatorii ale clădirilor cu funcțiune comerț/servicii față de limitele de proprietate vor fi de H/2, dar nu mai puțin de 3,00 m, iar față de drumuri conform avize.

Este admisă edificarea pe retragerea față de aliniamentul nou propus, cât timp construcția ia forma și destinația unei cabine poartă, copertine și constructii tehnico edilitare.

Se va respecta o retragere de minim 2,00m față de canale.

Spaţii verzi:
Se vor amenaja spaţii verzi înierbate, sau cu plantaţii de arbori de înălţime mică / medie pentru umbrire, într-un procent de minim 5,00% avându-se în vedere prevederile HGR 525/1996 actualizată pentru funcțiunea de comerț și servicii, și Legea nr. 24/2007 republicată privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților.

Se va prevedea plantarea unui arbore la câte 4 locuri de parcare.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției.

Circulații și accese: Deservirea rutieră a incintei propuse pentru reglementare, va fi asigurată prin două accese rutiere, un acces rutier pricipal din Calea Radnei (parte a drumului național DN 7 în intravilanul municipiului Arad) prin amenajarea unui braț suplimentar din intersecția tip giratie existentă, braț ce se continua printr-un drum de acces care va deservi incinta reglementată, drum ce se va prelungi până la strada Șiriei (actualul traseu al Centurii Ocolitoare a Municipiului Arad, parte a DN 7), din care va fi amenajat accesul rutier secundar, ca o intersecție în „T" între drumul colector și strada Șiriei.

Pentru amenajarea accesului rutier principal propus din Calea Radnei, parte a drumului național DN 7, din intersecția tip giratie existentă în zona km 539+470, 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 intersecţiilor la nivel pe drumurile publice), privind amenajarea intersecţiilor la nivel din interiorul localităţilor. Amenajarea accesului a ţinut cont de celelalte brațe ale intersecției de tip giratie și de linia de tramvai existentă în zonă;
- lucrările rutiere amenajate constau în principal din următoarele:
  - amenajarea unei benzi de intrare cu viraj la dreapta suplimentară pe Calea Radnei pe sensul de circulație Vladimirescu – Arad, compusă dintr-o bandă de decelerare cu o lungime de 40,00 m și o lăţime cuprinsă între 5,50 m și 4,00 m, respectiv dintr-o pană de racord la marginea din stânga a drumului existent cu lungimea de 35,00 m; bandă ce se va continua în sensul giratoriu ca a treia bandă de circulație și care va fi separată de banda existentă printr-o insulă din marcaj rutier, urmând a fi apoi racordată la drumul colector printr-o curbă tip arc de cerc cu raza R = 15,00 m;

- amenajarea unei benzi de ieșire cu viraj la dreapta suplimentară pe Calea Radnei pe sensul de circulație Vladimirescu – Arad, compusă dintr-o bandă de acceleare cu o lungime de 25,00 m și o lăţime cuprinsă între 5,50 m și 3,50 m, respectiv dintr-o pană de racord la marginea din dreapta a drumului existent cu lungimea de 30,00 m; bandă ce va fi separată de banda existentă printr-o insulă din pavaj încadrată cu borduri denivelate teșite, ce va fi racordată la drumul colector printr-o curbă tip arc de cerc cu raza R = 15,00 m;
- pentru intrare și ieșire din giraţia existentă vor fi amenajate două benzi de circulație (câte o bandă pe sens), fiecare cu lățimea carosabilului de 4,00 m, sensurile de circulaţie fiind separate de o insulă din pavaj delimitată cu borduri denivelate teșite;
- amenajarea trecerii la nivel peste linia de tramvai existentă cu acordarea priorității de circulație pentru tramvaie;
- dirijarea circulaţiei şi reglementarea priorităţii pentru circulaţie s-a prevăzut prin realizarea de marcaje orizontale conform SR 1848-7 din 2015 şi prin amplasarea de indicatoare de circulaţie conform SR 1848-1 din 2011;
- refacerea acostamentelor şi a benzilor de încadrare afectate de lărgirea carosabilului pentru amenajarea intersecției.

Pe lângă accesul rutier propus din Calea Radnei, va mai fi posibilă intrarea la obiectivul studiat prin accesul rutier secundar propus din strada Șiriei (actualul traseu al Centurii Ocolitoare a Municipiului Arad, parte a DN 7) prin amenajarea unei intersecție în „T” între drumul colector și strada Șiriei, prin racordarea drumului colector direct la marginea carosabilului existent cu ajutorul unor curbe tip arc de cerc cu raza R=9,00 m și R = 30,00 m.

Drumul colector propus pentru circulația rutieră în incinta obiectivului studiat, va avea două benzi de circulație cu o lățime a părții carosabile de 7,00 m.

Pentru toate categoriile de construcții și ame najări se vor asigura accese pietonale și carosabile, și parcaje. Vor fi prevăzute spații de parcare și garare, în garaje sau platforme, în interiorul parcelei, în funcție de capacitatea construcției și de numărul de utilizatori, conform HG 525/1996.

Se vor asigura circa 350 de locuri de parcare pentru clienți și circa 15 locuri de parcare pentru angajați.

Accesul persoanelor cu dizabilități se va face conform normativelor în vigoare.

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

Utilități: Se vor realiza branşamente la reţelele edilitare existente în zonă.

Acestea se vor executa în varianta de amplasare subterană în conformitate cu condițiile din avizele/acordurile deținătorilor de utilități ,pe cheltuiala investitoriilor privaţi/beneficiarilor.

P R I M A R
Calin Bibart

Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente
red./dact. HS/DS

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
ARHITECT-ŞEF
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ŞI PROTEJARE MONUMENTE
Nr.63132 / A5 / .....

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal şi Regulamentul Local de Urbanism aferent
"ZONĂ PENTRU COMERȚ: Construire magazin materiale de construcții cu amenajări aferente, signalistică și mijloace publicitare, împrejmuire, amenajare accese și amenajare racord cu strada Șiriei"
Amplasament: intravilanul și extravilanul municipiului Arad,
generat de imobilele: 352525, 352493, 306274, 322857, 306265, 330829, 352971, 352528, 352207, 352190, 352208, 352292, 304295, 303470, 352258, 342710, 345415, 354254, 302652, 332467, 354107, 341237, 306283, 300008, 352251, 352194, 303484, 352304, 354268, 341236, 302653, 352262, 352492, 354109,
municipiul Arad, județul Arad

- Beneficiar: S.C.LAS VEGAS S.R.L.
- Elaborator: proiectant general SC Pro Arhitectura SRL specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Gheorghe Seculici, pr. nr. 21/2019

Încadrarea în localitate

Amplasamentul studiat este situat în extravilanul/intravilanul municipiului Arad, în partea de est a orașului, adiacent drumului național DN 7 (Calea Radnei), viitoarea centură și strada Șiriei. Terenurile studiate sunt amplasate la est și nord de limita intravilanului municipiului.

Situația juridică a terenului

Parcelele propuse pentru refuncționalizare constituie :
- **proprietatea privată a următoarelor persoane fizice:** Băcuș Gabriel-Alexandru, Mureșan Ioan Cristian, Mureșan Ana Liliana, Mureșan Laura, Mureșan Călin Sebastian, Mureșan Ioan Cristian, Mureșan Ioan, Lucan Laura Camelia, Sandici Ionel-Doru, Sandici Gheorghe-Sorin
- **proprietatea privată a următoarelor persoane juridice**: Dedeman SRL, Kinderman 24 Com S.R.L., Las Vegas SRL, Instal Gas Corporation SRL,
- **proprietatea privată** a Municipiului Arad.

Situația existentă

Incinta propusă pentru reglementare, în suprafață de 107.883,00 mp, este compusă din 34 parcele, cu categoria de folosință arabil în extravilan, arabil în intravilan liber de construcții, arabil în intravilan edificate cu construcții și drumuri conform extraselor de carte funciară:

Nr. Crt	Extras CF	Categoria de folosință	Destinație construcție	Suprafață (mp) Conform acte CF	Suprafață (mp) Conform măsurători	Proprietari
01.	352525	Arabil intravilan	-	1.023,00	1.023,00	Băcuș Gabriel-Alexandru
02.	352493	Arabil intravilan	-	658,00	658,00	Băcuș Gabriel-Alexandru
03.	306274	Arabil intravilan	306274-C1- construcții anexă	234,00	234,00	Băcuș Gabriel-Alexandru
04.	322857	Arabil intravilan	322857-C1-construcții anexă 322857-C2-construcții administrative și social cultural 322857-C3-construcții anexă	7.650,00	7.650,00	Mureșan Ioan Cristian și Mureșan Ana Liliana
05.	306265	Arabil intravilan	306265-C1- construcții anexă	5.422,00	5.422,00	Băcuș Gabriel-Alexandru

06.	330829	Arabil intravilan	330829-C1-construcții anexă	267,00	267,00	Băcuș Gabriel-Alexandru
07.	352971	Arabil intravilan	352971-C1-construcții anexă	4.301,00	4.301,00	Mureșan Laura și Mureșan Călin Sebastian
08.	352528	Arabil intravilan	-	872,00	872,00	Băcuș Gabriel-Alexandru
09.	352207	Arabil intravilan	352207-C1-construcții industriale și edilitare 352207-C2-construcții administrative și social culturale 352207-C3-construcții anexă 352207-C4-construcții anexă	1.044,00	1.044,00	Mureșan Călin Sebastian
10.	352190	Arabil intravilan	352190-C1-construcții industriale și edilitare 352190-C2-construcții industriale și edilitare 352190-C3-construcții industriale și edilitare 352190-C4-construcții industriale și edilitare	5.073,00	5.073,00	Băcuș Gabriel-Alexandru
11.	352208	Arabil intravilan	352208-C1-construcții anexă	1.500,00	1.500,00	Băcuș Gabriel-Alexandru
12.	352292	Arabil Extravilan	-	4.129,00	4.093,00	Băcuș Gabriel-Alexandru
13.	304295	Arabil intravilan	304295-C1-construcții administrative și social culturale	76,00	76,00	Băcuș Gabriel-Alexandru
14.	303470	Arabil Extravilan	-	15.200,00	15.200,00	Mureșan Ioan Cristian
15.	352258	Arabil intravilan	352258-C1- construcții anexă	30,00	30,00	Băcuș Gabriel-Alexandru
16.	342710	Arabil intravilan	342710-C1-construcții administrative și social culturale	17,00	17,00	Băcuș Gabriel-Alexandru
17.	345415	Arabil intravilan	345415-C1-construcții anexă	550,00	550,00	Mureșan Ioan
18.	354254	Drum	DE 1959	2.040,00	2.040,00	Municipiul Arad
19.	302652	Arabil intravilan	-	5.000,00	5.000,00	Dedeman SRL
20.	332467	Arabil intravilan	-	576,00	576,00	Kinderman 24 Com S.R.L.
21.	354107	Drum servitute		1.740,00	1.740,00	Municipiul Arad
22.	341237	Arabil intravilan	-	300,00	300,00	Kinderman 24 Com S.R.L.
23.	306283	Arabil intravilan		2.875,00	2.875,00	Băcuș Gabriel-Alexandru

24.	300008	Arabil intravilan	-	16.200,00	16.200,00	Dedeman SRL
25.	352251	Arabil intravilan	-	1.872,00	1.872,00	Las Vegas SRL
26.	352194	Arabil intravilan	352194-C1- construcții industriale și edilitare	2.260,00	2.260,00	Las Vegas SRL
27.	303484	Arabil extravilan	-	5.000,00	5.000,00	Instal Gas Corporation SRL
28.	352304	Arabil intravilan	-	1.024,00	1.024,00	Kinderman 24 Com S.R.L.
29.	354268	Drum	DE 1962	1.811,00	1.811,00	Municipiul Arad
30.	341236	Arabil intravilan	341236-C1- construcții anexă	3.286,00	3.286,00	Lucan Laura Camelia
31.	302653	Arabil intravilan	-	7.000,00	7.000,00	Dedeman SRL
32.	352262	Arabil extravilan	-	1.372,00	1.372,00	Sandici Ionel-Doru Sandici Gheorghe-Sorin
33.	352492	Arabil intravilan		6.965,00	6.965,00	Băcuș Gabriel-Alexandru
34.	354109	Drum servitute		552,00		Municipiul Arad

Incinta studiată este încadrată parțial în intravilanul și parțial în extravilanul municipiului Arad, conform PUG și Regulamentului aferent aprobat prin HCLM Arad nr. 502/2018.

- în extravilan terenurile arabile sunt nereglementate din punct de vedere urbanistic.
- în intravilan imobilele fac parte din UTR 28, cu funcțiunea dominantă de locuire și funcțiuni complementare admise - Spații comerciale și prestări servicii.

Vecinătăţile incintei propuse spre reglementare :

- la nord: terenuri arabile în extravilan / intravilan, Calea Ferată București-Arad;
- la sud: linie de tramvai, sensul giratoriu și Calea Radnei;
- la est: terenuri arabile în extravilan / intravilan, rețele electrice de înaltă tensiune LEA 110 KV;
- la vest: drum strada Șiriei, Viitoarea Centură.

Funcţiuni propuse prin PUZ :

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la reglementarea terenurilor, din teren arabil nereglementat din punct de vedere urbanistic / locuire și funcțiuni complementare admise, spații comerciale și prestări servicii, în zonă de comerț și servicii, în vederea construirii magazinului de materiale de construcții, cu amenajări aferente, dotări și instalații necesare desfășurării activității, signalistică și mijloace publicitare, împrejmuire, amenajare accese din Calea Radnei și devierea drumului existent al fostului CAP Micalaca, proprietar Primăria Municipiului Arad, identificat prin extrasele de CF nr. 354268, 354254, 354107 și 354109, în suprafață de 6.143,00mp, și amenajarea unei intersecții în T între drumul colector și strada Șiriei, și racordarea la rețelele edilitare existente. Devierea drumului existent se va realiza prin amenajarea unui drum colector perimetral laturilor din sud, est și nord a amplasamentului studiat.

- funcțiune dominantă: zonă de comerț/servicii și dotări aferente cu regim de înălțime maxim P+3E (Z1 - ISCO)

- funcțiuni complementare admise: circulație pietonală și rutieră, a cicliștilor, parcări și garaje publice subterane, spații verzi și de protectie, mobilier urban și echipare edilitară.

Pentru parcelele identificate prin extrasele de CF nr. 352492 și 306283, se menține funcțiunea existentă de locuire și funcțiunile complementare admise – Spații comerciale și prestări servicii, conform prevederilor PUG și RLU Arad, din UTR28, Procentul de ocupare a terenului –maxim 40 %, Coeficient de utilizare al terenului - maxim 0,90.

Indicatori maximi propuși:

P.O.T. maxim propus = 60,00 %

C.U.T. maxim propus = 2,10
Sc = 55.140 mp
Sd = 187.500 mp

Regimul de înalţime maxim propus:

Regimul de înălțime propus pentru construcții va fi de maxim P+3Etaje.

- Max. 22,00m la cornișă
- Max. 22,00m la coamă
- Max. 28,00m înălțimea totemului

Regim de aliniere:

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

La nord minim 9,00m

La vest minim 30,00m față de axul drumului Viitoarea Centură, iar față de limita de proprietate, aliniamentul variază de la min. 21,60- la 22,47m

La sud minim 28,00m față de marginea părții carosabile a drumului Calea Radnei, iar față de limita de proprietate va fi la min. 12,00m

La sud minim 50,00m față de marginea părții carosabile a drumului național DN7, iar față de limita de proprietate va fi la min. 35,00m.

Min. 3,00 m față de limita de proprietate dinspre parcela situată în partea de sud-vest

Aceste aliniamente față de limitele de proprietate ale incintei studiate nu includ împrejmuirile, construcțiile tehnico-edilitare, cabina poartă, copertinele, serele și mijloacele de publicitate.

Aliniamente minime obligatorii ale clădirilor cu funcțiune comerț/servicii față de limitele de proprietate vor fi de H/2, dar nu mai puțin de 3,00 m, iar față de drumuri conform avize.

Este admisă edificarea pe retragerea față de aliniamentul nou propus, cât timp construcția ia forma și destinația unei cabine poartă, copertine și constructii tehnico edilitare.

Se va respecta o retragere de minim 2,00m față de canale.

Spaţii verzi:

Se vor amenaja spaţii verzi înierbate, sau cu plantaţii de arbori de înălţime mică / medie pentru umbrire, într-un procent de minim 5,00% avându-se în vedere prevederile HGR 525/1996 actualizată pentru funcțiunea de comerț și servicii, și Legea nr. 24/2007 republicată privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților.

Se va prevedea plantarea unui arbore la câte 4 locuri de parcare.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției.

Circulații și accese: Deservirea rutieră a incintei propuse pentru reglementare, va fi asigurată prin două accese rutiere, un acces rutier pricipal din Calea Radnei (parte a drumului național DN 7 în intravilanul municipiului Arad) prin amenajarea unui braț suplimentar din intersecția tip giratie existentă, braț ce se continua printr-un drum de acces care va deservi incinta reglementată, drum ce se va prelungi până la strada Șiriei (actualul traseu al Centurii Ocolitoare a Municipiului Arad, parte a DN 7), din care va fi amenajat accesul rutier secundar, ca o intersecție în „T” între drumul colector și strada Șiriei.

Pentru amenajarea accesului rutier principal propus din Calea Radnei, parte a drumului național DN 7, din intersecția tip giratie existentă în zona km 539+470, 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 intersecţiilor la nivel pe drumurile publice), privind amenajarea intersecţiilor la nivel din interiorul localităţilor. Amenajarea accesului a ţinut cont de celelalte brațe ale intersecției de tip giratie și de linia de tramvai existentă în zonă;
- lucrările rutiere amenajate constau în principal din următoarele:
  - amenajarea unei benzi de intrare cu viraj la dreapta suplimentară pe Calea Radnei pe sensul de circulație Vladimirescu – Arad, compusă dintr-o bandă de decelerare cu o lungime de 40,00 m și o lăţime cuprinsă între 5,50 m și 4,00 m, respectiv dintr-o pană de racord la marginea din stânga a drumului existent cu lungimea de 35,00 m; bandă ce se va continua în sensul giratoriu ca a treia bandă de circulație și care va fi separată de banda existentă printr-o insulă din marcaj rutier, urmând a fi apoi racordată la drumul colector printr-o curbă tip arc de cerc cu raza R = 15,00 m;
  - amenajarea unei benzi de ieșire cu viraj la dreapta suplimentară pe Calea Radnei pe sensul de circulație Vladimirescu – Arad, compusă dintr-o bandă de acceleare cu o lungime de 25,00 m și o lăţime cuprinsă între 5,50 m și 3,50 m, respectiv dintr-o pană de racord la marginea

din dreapta a drumului existent cu lungimea de 30,00 m; bandă ce va fi separată de banda existentă printr-o insulă din pavaj încadrată cu borduri denivelate teșite, ce va fi racordată la drumul colector printr-o curbă tip arc de cerc cu raza R = 15,00 m;

- pentru intrare și ieşire din giraţia existentă vor fi amenajate două benzi de circulație (câte o bandă pe sens), fiecare cu lățimea carosabilului de 4,00 m, sensurile de circulaţie fiind separate de o insulă din pavaj delimitată cu borduri denivelate teșite;
- amenajarea trecerii la nivel peste linia de tramvai existentă cu acordarea priorității de circulație pentru tramvaie;
- dirijarea circulaţiei şi reglementarea priorităţii pentru circulaţie s-a prevăzut prin realizarea de marcaje orizontale conform SR 1848-7 din 2015 şi prin amplasarea de indicatoare de circulaţie conform SR 1848-1 din 2011;
- refacerea acostamentelor şi a benzilor de încadrare afectate de lărgirea carosabilului pentru amenajarea intersecției.

Pe lângă accesul rutier propus din Calea Radnei, va mai fi posibilă intrarea la obiectivul studiat prin accesul rutier secundar propus din strada Șiriei (actualul traseu al Centurii Ocolitoare a Municipiului Arad, parte a DN 7) prin amenajarea unei intersecție în „T" între drumul colector și strada Șiriei, prin racordarea drumului colector direct la marginea carosabilului existent cu ajutorul unor curbe tip arc de cerc cu raza R=9,00 m și R = 30,00 m.

Drumul colector propus pentru circulația rutieră în incinta obiectivului studiat, va avea două benzi de circulație cu o lățime a părții carosabile de 7,00 m.

Pentru toate categoriile de construcții și ame najări se vor asigura accese pietonale și carosabile, și parcaje. Vor fi prevăzute spații de parcare și garare, în garaje sau platforme, în interiorul parcelei, în funcție de capacitatea construcției și de numărul de utilizatori, conform HG 525/1996.

Se vor asigura circa 350 de locuri de parcare pentru clienți și circa 15 locuri de parcare pentru angajați.

Accesul persoanelor cu dizabilități se va face conform normativelor în vigoare.

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

Utilități: Se vor realiza branşamente la reţelele edilitare existente în zonă.

Acestea se vor executa în varianta de amplasare subterană în conformitate cu condițiile din avizele/acordurile deținătorilor de utilități ,pe cheltuiala investitoriilor privaţi/beneficiarilor

Prezenta documentație este întocmită în baza Certificatelor de Urbanism nr. 2236 din 12 nov. 2019 și nr.56 din 13 ian. 2020, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000, al Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare si actualizare a documentațiilor de urbanism și conține următoarele avize:

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. şi data aviz	Valabilitate aviz
1	S.C. E-Distribuție Banat S.A.- Sucursala Arad	310811725/22.07.2020	13.01.2022
2	Delgaz Grid SA	52/18.03.2020	18.03.2021
3	Compania de Apă Arad SA	5336/06.04.2020	-
4	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	10604/31.08.2020	
5	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.S.I.	925 423/08.04.2020	-
6	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.C.	925 424/07.04.2020	-
7	Telekom Romania Communications S.A.	97/02.04.2020	-
8	Orange Romania	0008117/3676/3628 28.08.2020	
9	Transelectrica SA	4269/14.04.2020	
10	MAI-Inspectoratul de Politie Judetean Arad-Serviciul Rutier	190 053/10.03.2020	-
11	Direcția Edilitară - Serviciul Întreţinere şi Reparaţii Căi de Comunicaţii Terestre	19282/Z1/14.04.2020	
12	SC CTP SA Arad	107/25.06.2020	
13	Serviciul de Telecomunicații Speciale	13653/09.04.2020 13524/09.04.2020	13.01.2022 12.11.2021
14	O.C.P.I. Arad	PV recepție 940/2020	

15	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	10094/655/18.05.2020	18.05.2021
16	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	144/23.03.2020*2	-
17	Administrația Națională "APELE ROMÂNE" Administrația Bazinală de Apă Mureș, Sistemul de Gospodărirea Apelor Arad	35/16.06.2020	16.06.2022
18	Agentia Națională de Îmbunătăţiri Funciare -Filiala Arad	71/06.04.2020	06.04.2022
19	Direcția Județeană pentru Cultură Arad	69/U/18.03.2020	
20	MAI -Direcția Generală Logistică	613.256/29.07.2020	
21	SRI	94.538/27.03.2020	27.03.2021
22	MApN-Statul Major al Apărării	Nr.DT.2114/18.03.2020	
23	Ministerul Agriculturii şi Dezvoltării Rurale	Nr.277/05.08.2020	
24	CNAIR	340/548/29.07.2020	12.11.2021
25	Consiliul Județean Arad	21/03.09.2020	

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 10.09.2020, s-a emis Avizul Tehnic nr. **23 / 28.09.2020**

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

Arhitect Șef
arh. Radu Drăgan

Șef Serviciu
arh. Dinulescu Sandra

Consilier,
ing. Hoblea Simona

VIZA JURIDICA

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECTIA ARHITECT SEF
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANA SI PROTEJARE MONUMENTE
NR. 66172 /A5/_____

RAPORTUL INFORMĂRII ŞI CONSULTĂRII PUBLICULUI

În conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism,cu modificările și completările ulterioare s-a întocmit prezentul raport privind documentaţia:

Plan Urbanistic Zonal şi Regulament Local de Urbanism aferent –Zonă pentru comerț: Construire magazin materiale de construcții cu amenajări aferente, signalistică și mijloace publicitare, împrejmuire, amenajare accese și racord cu strada Șiriei

Iniţiatorii documentaţiei– SC LAS VEGAS SRL
Amplasament – intravilan și extravilan municipiul Arad
Proiectant general- SC PRO ARHITECTURA SRL, arh.RUR Gh.Seculici, proiect nr.21/2019
Responsabilitatea privind informarea şi consultarea publicului : Serviciul Dezvoltare Urbană şi Protejare Monumente din cadrul Direcţiei Arhitect-Şef

A. Detalii privind tehnicile şi metodele utilizate pentru a informa şi consulta publicul

1.Datele şi locurile tuturor întâlnirilor la care cetăţenii au fost invitaţi să dezbată propunerea solicitantului:

La etapa 1 - intenţia de elaborare a documentaţiei P.U.Z

- prin adresa nr. 95883/11.12.2019 și completările depuse cu nr. 3374/20.01.2020 la Primăria Municipiului Arad, beneficiarii solicită demararea procedurii de informare şi consultare a publicului privind intenţia de elaborare P.U.Z.
- întocmire anunţ privind intenţia de elaborare P.U.Z. şi postat pe site-ul www.primariaarad.ro în data 31.01.2020;
- anunţul de intenţie a fost afişat în data de 31.01.2020 pe panou amplasat pe parcela studiată;
- publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană şi Protejare Monumente până în data de 09.02.2020 şi să facă observaţii, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

Documentaţia disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană şi Protejare Monumente nu a fost consultată de nici o persoană. Nu au fost înregistrate sesizări în scris.

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

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr.15205/27.02.2020 și completările depuse cu nr.24853/06.04.2020, beneficiarii solicită demararea procedurii de informare şi consultare a publicului privind consultarea propunerilor P.U.Z. şi R.L.U.
- întocmire anunţ privind consultarea asupra propunerilor preliminare şi postarea acestuia pe site-ul www.primariaarad.ro şi afişare la sediu în data de 14.04.2020;
- anunţul privind consultarea documentaţiei a fost afişat în data de 14.04.2020 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, la dosar fiind depuse fotografii care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentaţia depusă Serviciul Dezvoltare Urbană şi Protejare Monumente până în data de 11.05.2020 şi să facă observaţii, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

2. Conţinutul, datele de transmitere prin poştă şi numărul trimiterilor poştale

Au fost identificate părţile potenţial interesate, care pot fi afectate de prevederile documentaţiei de urbanism.

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

3. Localizarea rezidenţilor, proprietarilor şi părţilor interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise

Au fost notificaţi vecinii direct afectaţi de propunerile PUZ, proprietarii parcelelor învecinate identificate cu extras CF 352526, CF 306291, CF 352261, CF 352293, CF 352527, CF 352972, CF 314659, CF 312987, CF 341571, CF 300749, CF 318113, CF 311844,
CF 311845, CF 325366, Municipiul Arad;

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

Documentaţia disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană şi Protejare Monumente a fost consultată de dl.Florin Buzeșan la data de 11.05.2020.

B. Rezumat al problemelor, observaţiilor şi rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare şi consultare :

Prin adresa înregistrată cu nr.31221/11.05.2020 d-na Rîncu Anca Georgiana și dl. Buzeșan Florin Sorin, ne transmit următoarele solicitări:

"Avem calitatea de proprietari ai terenului înscris în CF 352366 Arad cu nr. cad 3906. Top 230.1957/1/39, în suprafață de 10900mp. Dreptul de proprietate a fost dobândit prin reconstituire, respectiv moștenire.

În prezent accesul la acest teren se realizează prin incinta fostului CAP Micălaca.

După studierea documentației, am observat că în viitor nu se va mai putea realiza accesul la acest teren prin incintă.

Conform notațiilor din Titlul de proprietate, terenul nostru se învecinează la nord cu DE 1959/2, drum care în prezent este inexistent.

Față de această situație, pentru a nu fi în situația în care, după aprobarea documentației, față de modificările de acces propuse, terenul nostru să nu mai aibă acces la drum, vă solicităm să aveți în vedere această situație și să luați toate măsurile necesare asigurării accesului la terenul nostru. De asemenea solicităm să se dispună aducerea în stare de exploatare a DE1959/2, pentru a putea realiza accesul la terenul proprietatea noastră."

Sesizarea a fost transmisă inițiatorilor și elaboratorilor documentației în vederea formulării unui răspuns, la data de 14.05.2020.

Sesizarea a fost transmisă Serviciului Agricol la data de 14.05.2020 în vederea formulării unui punct de vedere cu privire la DE 1959/2 și posibilitatea de acces la parcela înscrisă în CF 325366.

Prin adresa nr.31221/21.05.2020 Serviciul Agricol transmite următorul răspuns:

"În conformitate cu vecinătățile prevăzute în Titlul de proprietate nr.2578 din data de 27.10.1995, singura cale de acces la parcela cu număr topografic A 1957/1/39 se poate face pe drumul vicinal cu număr topografic De 1959/2. În realitate, în teren, acesta nu este materializat, iar accesul se face prin incinta imobilului cu număr topografic Cc 1952, fostul CAP Micălaca.

Așadar singura cale legală de acces la imobilul cu număr topografic A1957/1/39 rămâne cea notată în Titlul de proprietate mai sus menționat și anume De 1959/2.

Alăturat atașez o copie a Titlului de Proprietate nr.2578/27.10.1995, din care rezultă ca vecinătatea de la Nord este drumul vicinal De 1959/2."

Răspunsul a fost transmis d-lui Buzeșan Florin la data de 22.05.2020.

Prin adresa înregistrată cu nr. 35260/27.05.2020 elaboratorul documentației transmite următorul răspuns:

„Subscrisa S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L, în calitate de proiectant al lucrării „PUZ si RLU aferent "Zonă pentru comerț: Construire magazin materiale de construcții cu amenajări aferente, signailstică și mijloace publicitare, împrejmuire, amenajare accese și amenajare racord cu strada Șiriei'' - cu amplasamentul în Intravilan/extravilanul Municipiul Arad, Str. Siriei și Calea Radnei, jud. Arad, beneficiar S.C. LAS VEGAS S.R.L. cu sediul în Municipiul Arad ,str. Șiriei nr. 8, judetul Arad, aflată în procedura de informare a populației în etapa a doua a propunerilor ce vor fi propuse procesului de avizare.

Ca urmare a adresei dumneavoastră nr. 31221/ A5/ 14.05.2020, prin care solicitați un răspuns la sesizarea înregistrată cu nr. 31221/11.05.2020 depusă de către dna Rîncu Anca Georgiana domiciliată în Giarmata, str. Teilor, nr. 175C, Ap.1 și dl Buzeșan Florin Sorin, domiciliat în Arad, str. Gheorghe Lazăr, nr. 12, și a adresei nr. 31221/A5/22.05.2020, în vederea încheierii etapei 2 de informare și consultare a populației menționăm următoarele:

Terenul înscris în CF nr. 325366 cu nr. cad 3906, top 230.1957/1/39, conform titlului de proprietate nr. 2578 din 27.10.1995, se învecinează la Nord cu DE1959/2, la Vest cu A 1957/1/38, la Sud

cu Cc 1952, iar la Vest cu A 1952/1/70. Accesul la proprietatea identificată cu CF nr. 325366, conform adresei nr. 31221/21.05.2020 transmisă de PMA- Serviciul Agricol, râmâne cea notată în Titlul de proprietate și anume din DE 1959/2.

Incinta propusă pentru reglementare cuprinde drumurile de exploatare DE 1959 și DE 1962, și drumurile de servitute identificate prin extrasele de CF NR. 354109 și 354107. Aceste drumuri, prin devierea lor, vor asigura acces doar proprietăților limitrofe incintei propuse pentru reglementare.

Menționăm că terenul înscris în CF nr. 325366 nu are ca vecinăți limitrofe terenurile propuse pentru reglementare, astfel accesul la acesta se va realiza din drumul DE 1959/2, conform Titlului de Proprietate.“

Răspunsul a fost transmis contestatarilor la data de 02.06.2020.

Prin adresa înregistrată cu nr.34717/25.05.2020, dl.Cîrpaci Tinu prin avocat Pasc Dimitrie depune următoarea notificare :

“Subsemnatul sînt proprietar tabular din 2011 asupra terenurilor intravilane cu nr.top. 230.A.1956/1/3 înscris în CF nr.311844 Arad cu suprafața de 2900mp și cu nr.top. 230.A.1956/1/4 înscris în CF nr.311845 Arad cu suprafața de 5100 mp (în total 8000mp).

Acestea sunt limitrofe cu proprietatea firmei DEDEMAN.

1. Precizez că nu am fost înștiințați de Primărie sau de firma DEDEMAN despre acest proiect și plan urbanistic zonal.
2. Formulez OBIECȚIUNI prin care invederez Primăriei și proiectantului lucrărilor că:
   A. Gardul actual dintre proprietatea mea și firma DEDEMAN ridicat anterior de firma condusă de Călin Mureșan -fostul proprietar al terenurilor achiziționate de firma DEDEMAN este situat cu 2 mp pe proprietatea mea uzurpând circa 450m.
   B. Terenurile mele nu au acces funcțional la drumul național decât prin cele deținute de firma DEDEMAN fiind la cheremul acesteia.

Sunt grav afectat și în consecință solicit:

- mutarea gardului despărțitor și stabilirea liniei de mezuină fără a fi afectată suprafața de 8.000 mp pe care o am în proprietate înscrisă în CF
- crearea unei căi de acces auto și pietonală din nodul giratoriu aflat pe DN 7 paralel cu linia de tramvai până la terenul meu, care în lipsa acesteia și-ar pierde valoarea și funcționalitatea.

Vă rog să-mi trimiteți un răspuns în timp util pe adresa Cabinetului sau de e-mail a avocatului meu (specificată în antet).”

Prin adresa nr.ad.34717/04.06.2020 a fost transmis următorul răspuns contestatarului:

„Prin adresa nr.20696/A5/14.04.2020 a Serviciului Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente vi s-a comunicat faptul că, în calitate de proprietar a terenului învecinat puteți consulta și aduce eventualele observații sau recomandări cu privire la documentația supusă dezbaterii și aprobării în perioada 14.04.2020-11.05.2020

Prin notificarea depusă la data de 25.05.2020, afirmați anumite aspecte de ordin tehnic, respectiv gardul ce desparte cele două proprietăți s-ar afla pe proprietatea dumneavoastră, diminuându-vă proprietatea cu 450mp, terenul dumneavoastră nu ar avea acces la drumul național, fără a face dovada celor susținute.

În concluzie, având în vedere faptul că cererea dumneavoastră a fost transmisă înafara termenului legal prevăzut de dispozițiile art.37 din Ordinul nr.2701/2010, privind aprobarea Metologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului, aceasta va fi înregistrată ca și o simplă adresă fără a produce efecte, conform dispozițiilor legale menționate.

De asemenea, vă comunicăm faptul că vom transmite spre informare beneficiarului documentației notificarea dumneavoastră depusă înafara termenului legal.”

Prin adresa nr.34717/17.06.2020 a fost transmisă, inițiatorului și elaboratorului documentației, în copie, spre informare, sesizarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 34717/2020 a d-lui Cârpaci Tinu și răspunsul la aceasta, cu privire la documentaţia de urbanism cu mențiunea că opiniile transmise de către contestatari vor fi aduse la cunoştinţă Consiliului Local al Municipiului Arad în scopul fundamentării deciziei de aprobare/neaprobare a documentaţiei.

Prin adresa înregistrată cu nr.12734/19.02.2020 dl.Clepe Teodor Daniel , în calitate de arhitect, a solicitat modificarea PUZ-ului, după cum urmează:

“1. Corectarea racordului dintre șoseaua de centură (str.Ovidiu) și Calea Radnei, direct în sensul giratoriu prin realizarea unui drum pe terenul studiat. Anexat acestei cereri se găsește un plan, o schiță pentru a explica graphic acest racord. Menționez faptul că, acest lucru va aduce un beneficiu economic pe teremen lung proprietarilor și magazinelor din această zonă de servicii. Prin amenajarea drumului de

racord NU vor fi afectate nici suprafețe propuse în PUZ și nici numărul de parcări. Pentru aceste modificări se va solicita firmei de proiectare o remobilare urbanistică mai compactă și utilă în care să aibă în vedere racordul dintre șoseaua de Centură și sensul giratoriu amintit mai sus.

2. Este necesar corectarea unor greșeli de proiectare în interiorul zonei studiate. Una dintre ele este lipsa accesului la benzinăria MOL din Calea Radnei și al doilea este lipsa accesului la noul magazine ALTEX direct din sensul giratoriu. O altă greșeală de proiectare este lipsa unor construcții existente din vecinătate și lipsa acestora din legendă."

Sesizarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației la data de 24.02.2020, în vederea comunicării unui răspuns .

Prin adresa înregistrată cu nr. 24602/03.04.2020 inițiatorii și elaboratorii documentației, transmit următorul răspuns:

"Referitor la Sesizarea înregistrată cu nr. 12734/A5/24.02.2020 depusă de către dl Clepe Teodor Daniel, domiciliat în Arad, str. Steagului, nr. 68, în faza de elaborare a propunerilor proiectului faza Studiu de oportunitate „PUZ și RLU aferent " Zonă pentru comerț: construire magazin materiale de construcții cu amenajări aferente, signailstică și mijloace publicitare, împrejmuire, amenajare accese și amenajare racord cu strada șiriei ", cu amplasamentul în Intravilan/extravilanul Municipiul Arad, Str. Siriei și Calea Radnei, Jud. Arad, beneficiar S.C. LAS VEGAS S.R.L. proiectant S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L., menționăm următoarele:

1. Deservirea rutieră a incintei propuse pentru reglementare, va fi asigurată prin două accese rutiere, un acces rutier pricipal din Calea Radnei parte a drumului național DN 7 prin amenajarea unui braț suplimentar din intersecția tip giratie existentă care se va continua printr-un drum colector care va deservi incinta reglementată, drum ce se va prelungi până la strada Șiriei (actualul traseu al Centurii Ocolitoare a Municipiului Arad, parte a DN 7), din care va fi amenajat accesul rutier secundar, ca o intersecție în „T" între drumul colector și strada Șiriei.

Pe lângă accesul rutier propus din Calea Radnei, va mai fi posibilă intrarea la obiectivul studiat prin accesul rutier secundar propus din strada Siriei (actualul traseu al Centurii Ocolitoare a Municipiului Arad, parte a DN 7) prin amenajarea unei intersecție în „T" între drumul colector și strada Șiriei, prin racordarea drumui colector direct la marginea carosabilului existent cu ajutorul unor curbe tip arc de cerc cu raza R=12,00 m.

Pentru amenajarea accesul rutier principal propus din Calea Radnei, parte a drumului național DN 7, din intersecția tip giratie existentă în zona km 539+470, s-au prevăzut a se executa următoarele:

- amenajarea unei benzi de intrare cu viraj la dreapta suplimentară pe Calea Radnei pe sensul de circulație Vladimirescu – Arad, compusă dintr-o bandă de decelelare cu o lungime de 40,00 m și o lăţime cuprinsă între 5,50 m și 4,00 m, respectiv dintr-o pană de racord la marginea din stânga a drumului existent cu lungimea de 35,00 m; bandă ce se va continua în sensul giratoriu ca a treia bandă de circulație și care va fi separată de banda existentă printr-o insulă, urmând a fi apoi racordată la drumul colector printr-o curbă tip arc de cerc cu raza R = 12,00 m;
- amenajarea unei benzi de ieșire cu viraj la dreapta suplimentară pe Calea Radnei pe sensul de circulație Vladimirescu – Arad, compusă dintr-o bandă de acceleare cu o lungime de 30,00 m și o lăţime cuprinsă între 5,50 m și 3,50 m, respectiv dintr-o pană de racord la marginea din stânga a drumului existent cu lungimea de 30,00 m; bandă ce va fi separată de banda existentă printr-o insulă încadrată cu borduri denivelate teșite, ce va fi racordată la drumul colector pritr-o curbă tip arc de cerc cu raza R = 12,00 m;
- pentru intrare și ieșire din giraţia existentă vor fi amenajate două benzi de circulație (câte o bandă pe sens), fiecare cu o cu lățimea ca arosabilului de 3,50 m, sensurile de circulaţie fiind separate de o insulă din pavaj delimitată cu borduri denivelate teșite;
- dirijarea circulaţiei și reglementarea priorităţii pentru circulaţie s-a prevăzut prin realizarea de marcaje orizontale conform SR 1848-7 din 2015 şi prin amplasarea de indicatoare de circulaţie conform SR 1848-1 din 2011.

Accesul propus de dumneavoastră prin propunerea anexată sesizării, nu face altceva decât să lege accesul din Calea Radnei de accesul din drumul actual al Centurii Ocolitoare a Municipiului Arad, astfel soluția propusă nu deservește nici o parcelă. Accesul propus prin documentația PUZ, a fost astfel poziționat încât să asigure acces proprietarilor învecinați în partea de est și nord, atât unităților agricole/industriale existente în zonă, cât și în vederea continuității dezvoltărilor în zonă.

Prin accesul propus de dumneavostră se modifică întru totul configurația în plan a soluției, prin urmare duce la nerespectarea temei de proiectare impusă de beneficiar (amplasarea construcțiilor în incintă, necesitatea unor curți tehnice, de aprovizionare, etc.)

În prezent, terenul studiat nu este unul compact, acesta fiind întrerupt de drumurile de exploatare DE 1959 și DE 1962 și alte drumuri ce aparțin Municipiului Arad, cu racord din Calea Radnei și cu racord din strada Șiriei, drumuri ce asigură acces unităților agricole/industriale, din estul și nordul incintei studiate.

Mobilarea finală 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. Ridicarea topografică va fi completată cu accesul la benzinăria Mol din Calea Radnei și accesul la magazinul Altex direct din sensul giratoriu, respectiv cu construcțiile existente din vecinătate.

În această etapă de inițiere a soluției urbanistice se prevăd pentru incinta studiată funcțiunile propuse, POT și CUT maxim și regimul de înălțime, urmând ca la etapa a III-a–obținerea Avizului Tehnic al Arhitectului Șef și începerea perioadei de transparență a PUZ, aceste informații să fie detaliate.

Apreciem punctele de vedere prezentate de dl Clepe Teodor Daniel și precizăm că acestea au fost luate în considerare în măsura în care implementarea lor nu afectează investiția propusă."

Răspunsul a fost transmis d-lui Clepe Teodor Daniel la data de 06.04.2020.

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuire planurilor de urbanism şi amenajarea teritoriului aprobat prin HCLM Arad nr. 95/28.04.2011 şi va fi adus la cunoştinţă Consiliului Local al Municipiului Arad în scopul fundamentării deciziei de aprobare/neaprobare a documentaţiei.

ARHITECT ȘEF
Arh.Drăgan Radu

	Functia	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Sef serviciu	arh. Sandra Dinulescu		
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		15.09.2020

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Șef

Ca urmare a cererii adresate de SC Las Vegas SRL, cu sediul în județul Arad, municipiul Arad, strada Şiriei, nr. 8, înregistrată cu nr. 63132 din 03.09.2020, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
nr. **23** din **28.09.2020**

pentru Planul Urbanistic Zonal şi Regulamentul Local de Urbanism aferent:
"ZONĂ PENTRU COMERȚ: Construire magazin materiale de construcții cu amenajări aferente, signalistică și mijloace publicitare, împrejmuire, amenajare accese și amenajare racord cu strada Șiriei"
Amplasament: intravilanul și extravilanul municipiului Arad,
generat de imobilele: 352525, 352493, 306274, 322857, 306265, 330829, 352971, 352528, 352207, 352190, 352208, 352292, 304295, 303470, 352258, 342710, 345415, 354254, 302652, 332467, 354107, 341237, 306283, 300008, 352251, 352194, 303484, 352304, 354268, 341236, 302653, 352262, 352492, 354109,
municipiul Arad, județul Arad

Inițiator: SC Las Vegas SRL
Proiectant: proiectant general SC Pro Arhitectura SRL, pr. nr. 21/2019
Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Gheorghe Seculici
Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.:
Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior
- în extravilan: terenuri arabile nereglementate din punct de vedere urbanistic.
- în intravilan: imobilele supuse reglementării fac parte din UTR 28, cu funcțiunea dominantă de locuire și funcțiuni complementare admise - Spații comerciale și prestări servicii.
- în UTR. nr. 28
  - regim de construire: ;
  - funcţiunea dominantă: zonă locuire - zonă rezidenţială;
  - funcţiuni complementare admise ale zonei: spaţii comerciale şi prestări servicii
  - imobilele supuse reglementării se afă într-o zonă din UTR nr. 28 în care este interdicţie temporară construire până la elaborare PUD sau PUZ

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:
- regim de construire:
- funcțiune dominantă: zonă de comerț/servicii și dotări aferente cu regim de înălțime maxim P+3E 154 (Z1-ISCO)
- funcțiuni complementare admise: circulație pietonală și rutieră, a cicliștilor, parcări și garaje publice subterane, spații verzi și de protectie, mobilier urban și echipare edilitară.
- Hmax= P+3E.
  - Max. 22,00m la cornișă
  - Max. 22,00m la coamă
  - Max. 28,00m înălțimea totemului
- POTmax = 60%
- CUTmax = 2,10
- retragerea minimă faţă de aliniament =
  - la sud - min. 28,00m față de marginea părții carosabile a drumului Calea Radnei, iar față de limita de proprietate min. 12,00m,
  - min. 50,00m față de marginea părții carosabile a drumului național DN7, iar față de limita de proprietate min. 35,00m.
- retrageri minime faţă de limitele laterale =

- la vest – min. 30,00m față de axul drumului Viitoarea Centură, iar față de limita de proprietate, aliniamentul variază de la min. 21,60 - la 22,47m,

- la est – min. 9,00m,

- min. 3,00 m față de limita de proprietate dinspre parcela situată în partea de sud-vest.

- retrageri minime faţă de limitele posterioare =

- la nord – min. 9,00m

Aceste aliniamente față de limitele de proprietate ale incintei studiate nu includ împrejmuirile, construcțiile tehnico-edilitare, cabina poartă, copertinele, serele și mijloacele de publicitate.

Aliniamente minime obligatorii ale clădirilor cu funcțiune comerț/servicii față de limitele de proprietate vor fi de H/2, dar nu mai puțin de 3,00 m, iar față de drumuri conform avize.

Este admisă edificarea pe retragerea față de aliniamentul nou propus, cât timp construcția ia forma și destinația unei cabine poartă, copertine și constructii tehnico edilitare.

Se va respecta o retragere de minim 2,00m față de canale.

În urma şedinţei Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului şi urbanism din data de 10.09.2020 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal şi Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planşa de reglementări anexată şi vizată spre neschimbare.

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

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatelor de Urbanism nr. 2236 din 12 nov. 2019 şi nr. 56 din 13 ian. 2020, emise de Primarul municipiului Arad.

Arhitect-Șef
Arh. Radu Drăgan

red/dact/2ex/HS/DS

Proiectant arhitectura
SIMPLU CADD S.R.L.

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentației

DENUMIREA PROIECTULUI	**ZONĂ PENTRU COMERȚ: CONSTRUIRE MAGAZIN MATERIALE DE CONSTRUCȚII CU AMENAJĂRI AFERENTE, SIGNAILSTICĂ ȘI MIJLOACE PUBLICITARE, ÎMPREJMUIRE, AMENAJARE ACCESE SI AMENAJARE RACORD CU STRADA SIRIEI**
AMPLASAMENT	Intravilan/extravilan Municipiul Arad, Str. Siriei și Calea Radnei, conform extrase de CF, Jud. Arad
TITULAR	**S.C. LAS VEGAS S.R.L.** Adresă Municipiul Arad, str. Șiriei, nr. 8, Jud. Arad
PROIECTANT GENERAL	**S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.** Arad, str. Corneliu Coposu, nr.24c, jud. Arad e-mail: office@proarhitecturarad.ro
PROIECTANT	**S.C. SIMPLU CADD S.R.L.** Arad, str. Crasna, nr.34, jud. Arad e-mail: arh.alexandracornea@gmail.com
COORDONATOR URBANISM	**ARH. GHEORGHE SECULICI**
FAZA	**P.U.Z.**
NR. PROIECT	**21/2019**
DATA ELABORĂRII	Martie 2020

1.2. Obiectul studiului

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda societății comerciale LAS VEGAS s.r.l. cu sediul in jud. Arad, Str. Șiriei, nr. 8, în vederea amenajării incintei cu construcții destinate unei **Zone pentru comerț cu amenajări aferente, signailstică și mijloace publicitare, împrejmuire, amenajare accese si amenajare racord cu strada Șiriei.**

Documenația are la bază Certificatele de Urbanism nr. 2236/ 12 nov. 2019 și nr. 56/ 13 ian. 2020 eliberate de Primaria Municipiului Arad și Avizul de oportunitate nr. 5/ 12.02.2020 pentru terenurile situate în intravilanul / extravilanul Mun. Arad, Calea Radnei – strada Șiriei, F.N., județul Arad.

Incinta propusă pentru reglementare, în suprafață de 107.883,00 mp, este compusă din 34 parcele cu următoarele caracteristici:

Nr. Crt	Extras CF	Categoria de folosință	Destinație construcție	Suprafață (mp) Conform acte CF	Suprafață (mp) Conform măsurători	Proprietari
1.	322857	Arabil intravilan	322857-C1-construcții anexă 322857-C2-construcții administrative și social cultural 322857-C3-construcții anexă	7650,00	7650,00	Mureșan Ioan Cristian și Mureșan Ana Liliana
2.	303470	Arabil Extravilan	-	15.200,00	15.200,00	Mureșan Ioan Cristian
3.	345415	Arabil intravilan	345415-C1-construcții anexă	550,00	550,00	Mureșan Ioan
4.	352207	Arabil intravilan	352207-C1-construcții industriale și edilitare 352207-C2-construcții administrative și social culturale 352207-C3-construcții anexă 352207-C4-construcții anexă	1044,00	1044,00	Mureșan Călin Sebastian
5.	352971	Arabil intravilan	352971-C1-construcții anexă	4301,00	4301,00	Mureșan Laura și Mureșan Călin Sebastian
6.	304295	Arabil intravilan	304295-C1-construcții administrative și social culturale	76,00	76,00	Băcuș Gabriel-Alexandru
7.	352528	Arabil intravilan	-	872,00	872,00	Băcuș Gabriel-Alexandru
8.	342710	Arabil intravilan	342710-C1-construcții administrative și social culturale	17,00	17,00	Băcuș Gabriel-Alexandru
9.	352190	Arabil intravilan	352190-C1-construcții industriale și edilitare 352190-C2-construcții industriale și edilitare 352190-C3-construcții industriale și edilitare 352190-C4-construcții industriale și edilitare	5073,00	5073,00	Băcuș Gabriel-Alexandru
10.	352208	Arabil intravilan	352208-C1-construcții anexă	1500,00	1500,00	Băcuș Gabriel-Alexandru
11.	352493	Arabil intravilan	-	658,00	658,00	Băcuș Gabriel-Alexandru
12.	330829	Arabil intravilan	330829-C1-construcții anexă	267,00	267,00	Băcuș Gabriel-Alexandru
13.	352525	Arabil intravilan	-	1023,00	1023,00	Băcuș Gabriel-Alexandru
14.	352258	Arabil intravilan	352258-C1- construcții anexă	30,00	30,00	Băcuș Gabriel-Alexandru
15.	352292	Arabil Extravilan	-	4093,00	4093,00	Băcuș Gabriel-Alexandru

16.	**306265**	**Arabil intravilan**	**306265-C1- construcții anexă**	**5422,00**	**5422,00**	**Băcuș Gabriel-Alexandru**
17.	**306274**	**Arabil intravilan**	**306274-C1- construcții anexă**	**234,00**	**234,00**	**Băcuș Gabriel-Alexandru**
18.	**341236**	**Arabil intravilan**	**341236-C1- construcții anexă**	**3286,00**	**3286,00**	**Lucan Laura Camelia**
19.	**352262**	**Arabil Extravilan**	**-**	**1372,00**	**1372,00**	**Sandici Ionel-Doru Sandici Gheorghe-Sorin**
20.	**352251**	**Arabil intravilan**	**-**	**1872,00**	**1872,00**	**Las Vegas SRL**
21.	**352194**	**Arabil intravilan**	**352194-C1- construcții industriale și edilitare**	**2260,00**	**2260,00**	**Las Vegas SRL**
22.	**303484**	**Arabil Extravilan**	**-**	**5000,00**	**5000,00**	**Instal Gas Corporation SRL**
23.	**332467**	**Arabil intravilan**	**-**	**576,00**	**576,00**	**Kinderman 24 com S.R.L.**
24.	**352304**	**Arabil intravilan**	**-**	**1024,00**	**1024,00**	**Kinderman 24 com S.R.L.**
25.	**341237**	**Arabil intravilan**	**-**	**300,00**	**300,00**	**Kinderman 24 com S.R.L.**
26.	**300008**	**Arabil Intravilan**	**-**	**16200,00**	**16200,00**	**Dedeman SRL**
27.	**302652**	**Arabil intravilan**	**-**	**5000,00**	**5000,00**	**Dedeman SRL**
28.	**302653**	**Arabil intravilan**	**-**	**7000,00**	**7000,00**	**Dedeman SRL**
29.	**354109**	**Drum servitute**		**552,00**	**2292,00**	**Municipiul Arad**
30.	**354107**	**Drum servitute**		**1740,00**		
31.	**352492**	**Arabil intravilan**		**6965,00**	**6965,00**	**Băcuș Gabriel-Alexandru**
32.	**306283**	**Arabil intravilan**		**2875.00**	**2875.00**	**Băcuș Gabriel-Alexandru**
33.	**354268**	**Drum**	**DE 1962**	**1811,00**	**1811,00**	**Municipiul Arad**
34.	**354254**	**Drum**	**DE 1959**	**2040,00**	**2040,00**	**Municipiul Arad**
Suprafața totală a terenurilor propuse pentu regelementare conform acte –extrase de Carte Funciară						**107.883,00 mp**

Elaborarea acestui Planul Urbanistic Zonal este determinată de intenţia de a reglementa din punct de vedere urbanistic o zonă cu funcţiunea actuală agricolă, din est-nordul Municipiului Arad, în zonă destinată funcţiunii de comerț cu dotările și amenajările aferente şi legăturile ce se impun cu vecinătăţile. Funcțiunile complementare acestora sunt servicii, birouri administrative, platforme carosabile, drumuri, alei pietonale, amenajări tehnico edilitare și zone verzi.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

a) Construcții noi:

Construcții pentru spații comerciale cu compartimente specifice (expunere și vânzare, depozitare marfă, spații pentru clienți, birouri, spații tehnice, spații sociale, etc.

în regim de înălțime maxim P+3Etaje;

b) Construcții de anexe tehnice, Curte de servicii, sere.
c) Construcții de cabine-poartă de control, copertine
d) Construcții tehnico edilitare;
e) Împrejmuiri
f) Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă;

g) Amenajarea incintei cu circulații carosabile, platforme, parcări, alei pietonale și spații verzi și plantate;
h) Iluminat arhitectural;
a. Signalistică și Mijloace de publicitate iluminate și neiluminate, totem publicitar;
i) Racorduri pentru acces carosabil din Calea Radnei și drumul existent (Viitoarea Centură) și realizarea unui drum colector,perimetral laturilor din sud, est și nord a amplasamentului studiat.
j) Amenajare accese din Calea Radnei și din strada Șiriei, Viitoarea Centură
k) Realizare racord cu strada Șiriei.

Obiectivele principale propuse pentru această investiție sunt:

- Asigurarea accesului la teren atât pentru aprovizionare, cât și pentru clienți, în contextul zonei şi a legăturii acesteia cu celelalte zone funcţionale din vecinătate;
- Stabilirea funcţiunilor permise în cadrul acestei zone, stabilirea de reglementari specifice zonei de comerț;
- Reglementarea gradului de construibilitate a terenului;
- Rezolvarea circulaţiei şi a acceselor carosabile pe teren, stabilirea de reglementări privind parcările și spațiile verzi.

Funcțiunea de comerț se include în programul de dezvoltare a orașului, dezvoltarea zonei prin extinderea zonei comerciale și oferirea de locuri de muncă.

Această funcţiune se integrează în zonă fără să afecteze negativ arealul studiat.

1.3. Surse de documentare - REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE

A. Planul Urbanistic General al Municipiul Arad aprobat

Studii elaborate anterior:

- PUG Mun. Arad

Conform PUG și Regulamentul afferent aprobat prin HCLM Arad nr. 502/2018, terenurile sunt amplasate parțial în intravilan și parțial în extravilanul municipiului Arad.

  - În extravilan terenurile arabile sunt nereglementate din punct de vedere urbanistic.
  - În intravilan terenurile fac parte din UTR 28, cu funcțiunea dominantă de locuire și funcțiuni complementare admise Spații comerciale și prestări servicii.

- Certificat de urbanism nr. 2236/ 12 nov. 2019 pentru elaborare PUZ ȘI RLU AFERENT Zona pentru comert: construire magazin materiale de constructii cu amenajari aferente, signailstica si mijloace publicitare, imprejmuire, amenajare accese.
- Certificat de urbanism nr. 56/ 13 ian. 2020 pentru elaborare PUZ ȘI RLU AFERENT Extindere Zona pentru comert: construire magazin materiale de constructii cu amenajari aferente, signailstica si mijloace publicitare, imprejmuire, amenajare acces pentru racord cu strada Siriei.
- Ridicare topografică efectuată în zonă.

Tema de proiectare

Tema de proiectare pentru elaborarea prezentului PUZ se bazează pe solicitările investitorului S.C. LAS VEGAS S.R.L. respectând condițiile cuprinse în Certificatul de Urbanism și în avizul de oportunitate, emise de primăria Municipiului Arad.

Proiectul s-a întocmit pe baza discuțiilor și a consultărilor care au avut loc între investitor și proiectant, în scopul realizării acestei investiții.

Tema- program principală se constituie din amenajarea unei zone cu functiunea de principală de comerț cu funcțiuni complementare, 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 menținerea eficientă a terenului pentru asigurarea confortului vital al populației și funcțiunilor ce vor ocupa zona.

Prin Planul Urbanistic Zonal se dorește dezvoltarea funcțiunii comerț, obiectiv de utilitate publică, prin introducerea în UAT a unei zone de comerț, construire magazin materiale de construcții cu amenajări aferente, signalistică și mijloace publicitare, împrejmuire, amenajare acces pentru racord cu strada Șiriei.

Documentația faza P.U.Z. se elaborează în conformitate cu Metodologia de elaborare și Conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ GM - 010 - 2000.

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

Există documentații de urbanism care se desfășoară concomitent cu prezentul P.U.Z., acesta se referă la desființarea construcțiilor existente.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Zona studiată este situată parțial în extravilanul/ intravilanul municipiului Arad, între zona comercială cu acces din DN 7 și calea ferată București-Arad. În partea de sud zona este străbătută de drumul național DN7 București – Arad, iar zona de vest este străbătută de viitoarea Centură. Intravilanul municipiului Arad este adiacent limitei vestice respectiv estice a terenurilor studiate.

Evoluția zonei este marcată de dezvoltarea unor mari societăți comerciale, furnizoare de servicii și amenajările necesare, care au determinat extinderea intravilanului municipiului. Aceste societăți sunt: Selin's, Reprezentanța Peugeot, Manolo, Altex, Real, Selgros, stația de distribuție carburanți Mol, amplasate în zona de sud a zonei studiate, iar cele din partea de vest sunt: Autoschunn Mercedes și Renault Trucks.

Extinderea zonei comerciale este oportună datorită dezvoltării zonei comerciale existente.

2.2. Încadrarea în localitate

Amplasamentul studiat este situat în extravilanul/intravilanul municipiului Arad, în partea de est a orașului, adiacent drumului național DN 7 (Calea Radnei), viitoarei centuri și străzii Șiriei. Terenurile studiate sunt amplasate la est și nord de limita intravilanului municipiului.

Amplasamentul studiat are următoarele vecinătăţi:

Nord: terenuri arabile în extravilan/intravilan, Calea Ferată București-Arad ;

Sud: linie de tramvai, sensul giratoriu și Calea Radnei;

Est: terenuri arabile în extravilan/intravilan, rețele electrice de înaltă tensiune LEA 110 KV;

Vest: drum strada Siriei, viitoarea Centură.

In zonă există rețele de edilitare de apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, gaze naturașe energie electrică și telecomunicații.

Amplasamentul studiat este traversat de linii electrice de medie tensiune și de joasă tensiune, în zona de nord.

Terenul studiat nu este unul compact, acesta fiind întrerupt de drumurile de exploatare DE 1962și DE1959și două drumuri identificate prin extrasele de CF nr. 354254 (1811 mp) , CF nr. 354268 (2040 mp), CF nr. 354107 (1740 mp) și CF nr. 354109 (552 mp), proprietăți private ale Municipiului Arad .

2.3. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul studiat este situat într-o zonă plană, fără accidente naturale sau antropice, fiind situat în estul municipiul Arad. Terenul nu prezintă particularitați din punct de vedere al reliefului, rețele hidrografice, condiții geotehnice, riscuri naturale. Din punct de vedere peisagistic, terenul este relativ plan, nicelmentul terenului natural este cuprins între 110,76 MNM și 113,53 MNM.

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

2.3.1. Date ale studiului geotehnic

Din punct de vedere geomorfologic amplasamentul aparține Câmpiei Aradului, subdiviziunea Câmpia Mureșului. Terenurl aproximativ plan se situează pe terasa superioară a râului Mureș și nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să-i pericliteze stabilitatea.

Din punct de vedere hidrologic, perimetrul investigat este amplasat în bazinul de drenare al râului Mureș, la o distanță de aproximativ 2,00km nord de acesta.

Din punct de vedere geologic amplasamentul este așezat pe formațiunile Depresiunii Pannonice, depresiune care a luat naștere prin scufundarea lentă a unui masiv hercinic, constituit din șisturi cristaline, granite și gresii arcoziene. Peste cristalin, situat la cca. 1.000m adâncine stau discordant și transgresiv formațiunile sedimentare ale miocenului, pannonianului și cuaternarului.

Cu ocazia lucrărilor efectuate , pe amplasament, au fost identificate depozite aluvinoase, cuaternare acoperite cu sol vegetal, omogene, realizate neorganizat.

Conform zonării seismice după Normativul P 100–1/2013 amplasamentul se încadrează în zona cu o perioadă de colţ Tc–0,7 sec. şi un coeficient seismic ag–0,20 g.

Adâncimea de îngheț-dezgheț a zonei (STAS 6054-77) este de 0,70-0,8 m.

Din punt de vedere climatic, zona studiată se încadrează în climatul temperat continental, caracteristic părții de sud-est a Depresiunii Pannonice, cu unele influențe submediteranene.

Conform hărții cu repartiția după indicele de umiditate (Im) Thornthwaite, arealul se încadrează la tip I climatic, cu Im= -20÷0.

Conform STAS 1709/1-90 zona prezintă un indice de îngheț Imed3/30 cuprins între 400÷500(°Cx zile).

Regimul eolian indică o frecvenă mai mare a vânturilor din sectorul vestic cu precipitații bogate și viteze medii ale acestora de 3m/s. vântul dominant bate din sectorul vestic (15%).

Pe amplasament au fost realizate trei foraje.

In forajele executate, nivelul apei freatice a fost interceptat la adâncimea de -5,00m față de CT (NH=-4,70 - -4,40M).

Variația nivelului apei subterane este legată de cantitățiile căzute de precipitații căzute în zonă.

Nivelul hidrostatic maxim absolut poate fi indicat doar în urma unor studii hidrogeologice complexe, realizate pe baza observațiilor asupra fluctuațiilor nivelului apei subterane, de-a lungul

unei perioade îndelungate de timp. Variația nivelului superior al acviferului freatic nu v-a afecta fundațiile construcțiilor pe acest amplasament.

Terenul de fundare este constituit dintr-un pachet de roci coezive, alcătuit din praf argilos nisipos între -1,00m-3,00m față de CTN.

2.4. Circulația

Circulația rutieră din zona studiată se desfășoară în prezent pe Calea Radnei, parte a drumului național DN 7, și pe Centura Ocolitoare a Municipiului Arad, parte a drumului național DN 7. În prezent se lucrează la un pasaj denivel peste linia de cale ferată peste care va trece Centura Ocolitoare a Municipiului Arad, traseul actual fiind unul provizoriu până la finalizarea pasajului. Tot provizorie este amenajată o intersecție în „T" între strada Șiriei și Centura Ocolitoare a Municipiului Arad la nord-vest de terenul studiat.

Terenul studiat este tranversat și de drumurile de exploatare DE 1962, DE 1959 și alte drumuri de incintă prin care se realizează accesul rutier la obiectivele existente prin partea de sud a terenului studiat, din Calea Radnei, din sensul giratoriu existent în zona km 539+470 a DN 7. În partea de nord-vest a terenului studiat, accesul rutier se realizează din strada Șiriei. Rețeaua de drumuri de exploatare și de incintă, asigură accesul și traficul rutier doar pentru folosința actuală de teren arabil.

Transportul în comun se desfășoară pe Calea Radnei, DN7, strada Șiriei și Viitoarea Centură Est, fără stații în apropierea amplasamentului studiat.

Paralel cu Calea Radnei, DN7 , există două linii de transport în comun , de tramvai, care face legătura între municipiul Arad și comunitățile Vladimirescu, Cicir, Mândruloc și Ghioroc.

Nu există amenajări specifice pietonilor.

Circulația ciclistă se desfășoară pe Calea Radnei, DN7, Viitoarea Centură Est și strada Șiriei.

Transportul feroviar se desfășoară pe linia de cale de cale ferată existentă în partea de nord a zonei studiate, pe magistrala CFR București – Curtici.

2.5. Ocuparea terenurilor

În prezent, terenurile analizate au folosința "arabil în extravilan" , "arabil în intravilan" , și curți construcții, conform Extraselor de C.F., fiind ocupate parțial de construcții și amenajări constructive.

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

Principalele caracteristice ale funcțiunilor ce ocupă zonă studiată:

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

- Căi de comunicație rutieră: Calea Radnei, Drumul național DN7 Arad București, Viitoarea Centură, drumul de exploatare , strada Șiriei și drumul de servitute;
- Căi de circulație feroviară linia CFR Arad-București;
- Linii de tramvai;
- Rețele edilitare – subterane și supraterane (rețele de transport energie electrică aeriene, alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră si alimentare cu gaze naturale) ;
- Terenuri arabile în intravilan/extravilan;
- Zonă comercială și prestări servicii;

În situația actuală, procentul de ocupare a terenurilor studiate este 2,00% și coeficientul de utilizare a terenurilor este 0,02.

Relaționări între funcțiuni

Incinta studiată este încadrată parțial în intravilan și parțial în extravilanul municipiului Arad, conform PUG și Regulamentul aferent aprobat prin HCLM Arad nr. 502/2018.

- În extravilan terenurile arabile sunt nereglementate din punct de vedere urbanistic.
- În intravilan terenurile fac parte din UTR 28, cu funcțiunea dominantă de locuire și funcțiuni complementare admise Spații comerciale și prestări servicii.

Incinta studiată se învecinează la nord și est cu terenuri arabile în extravilan/terenuri virane și curți construcții înintravilan, iar la vest-sud cu zona de comerț și prestări servicii.

Ţinând cont de poziţia terenului, se va asigura un echilibru între suprafeţele ocupate de construcţii şi cele rezervate spaţiilor verzi, astfel încât să nu existe conflicte între funcțiunile existente și cele propuse în zonă.

Zona în studiu nu are organizate spații verzi în parcuri sau scuaruri individualizate.

Folosința actuală a amplasamentului analizat

Amplasamentul studiat are suprafața totală de 107.883,00 mp, și este compus din 34 parcele cu categoria de folosință arabil în extravilan, arabil în intravilan liber de construcții, arabil în intravilan identificate cu construcții, și drumuri conform extraselor de carte funciară.

Regimul juridic imobile propuse pentru reglementare

Incinta propusă pentru reglementare are destinația actuală de arabil în extravilan, arabil în intravilan, parțial construit și drumuri.

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

În perimetrul zonei studiate sunt edificate construcții cu funcțiunea de comerț și servicii, Selin's, Reprezentanța Peugeot, Manolo, Altex, Real, Selgros, stația de distribuție carburanți Mol, amplasate în zona de sud a zonei studiate, iar cele din partea de vest sunt: Autoschunn Mercedes și Renault Trucks.

Pe terenul propriu-zis există construcți, stâlpi de beton care susțin liniile electrice aeriene, linii electrice subteraneși post de transformare al E-Distribuție Banat.

În situația actuală, procentul de ocupare al terenului este de 2,00%, coeficientul de utilizare fiind de 0,20.

Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

Zona studiată este dotată cu servicii de interes local.

Asigurarea cu spații verzi

În stadiul actual, terenul este parțial construit și fără spații verzi amenajate.

Zona nu are organizate spații verzi în parcuri sau scuaruri individualizate.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele învecine

În zona studiată nu există fenomene de risc natural.

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

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

A fost întocmit certificatul de urbanism pentru desființarea construcțiilor existente de pe amplasamentul studiat.

Există fond construit în incinta studiată.

Conform zonării seismice după Normativul P 100–1/2013 amplasamentul se încadrează în zona cu o perioadă de colţ Tc–0,7 sec. şi un coeficient seismic ag–0,20 g.

In marea lor majoritate, terenurile sunt proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice, proprietăţe private a municipiului Arad (drumurile), iar căile de comunicaţie carosabile cu zonele de protecţie apartin domeniului public, respectiv privat al statului.

Principalele disfuncționalități

Disfuncționalitățiile identificate în zonă sunt:

- Accesul pe drumul de exploatare și pe drumurile din incinta studiată, se face fără nici o amenajare specifică la infrastructura majoră.
- Terenurile studiate nu sunt compacte, fiind separate de drumul de exploatare și de drumurile ce deservesc incintele, care sunt parțial arabile în extravilan/ intravilan.
- Nu există stații de transport în comun rutier în apropierea terenului studiat.
- În incintele studiate din intravilan există construcții cu destinația de anexe, industriale și edilitare, și administrative și social culturale conform extraselor de CF. Pentru realizarea investiției, construcțiile vor fi demolate pe baza autorizațiilor de desființare. În prezent, există un certificat de urbanism pentru desființarea acestor construcții.
- Existența drumurilor Calea Radnei, DN7 și Viitoarea Centură, cu restricții aferente privind amplasarea clădirilor și amenajării de drumuri și platforme pe teren.
- Existența liniilor aeriene de înaltă tensiune adiacent amplasamentului ,de medie tensiune și de joasă tensiune (acestea traversează amplasamentul), respectiv culoarele de protecție ale acestora.

2.7. Echipare edilitară

Zona studiată este echipată cu rețele edilitare de apă și canalizare, rețele de telecomunicații, electricitate, și gaze naturale.

În incinta studiată propusă pentru reglementare există rețele edilitare de apă potabilă, canalizare menajeră și energie electrică.

Amplasamentul studiat este traversat de rețele electrice aeriene de joasă tensiune și medie tensiune.

În apropierea incintei studiate, la vest, există canal CN1956.

2.8. Probleme de mediu

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție și nici potențial balnear sau turistic. Zona nu este expusă riscurilor naturale, nu este inundabilă, iar terenul are stabilitatea asigurată.

Nu exista vegetaţie cu potenţial peisagistic sau alte elemente ale cadrului natural ce pot fi afectate prin amplasarea de construcţii, pe terenul studiat.

Nu se impun probleme deosebite de protecția mediului, altele decât cele ce se impun în mod curent conform legislației în vigoare. De asemenea nu se constată în acest moment în zonă activități poluante care să impună luarea de măsuri speciale.

Lucrările propuse nu influențează seminificativ regimul apelor de suprafață sau subterane și nici obiectivele existente și programate în zonă.

Poluarea solului și apei nu este posibilă deoarece:

- în zonă nu se desfășoară activități ce să creeze noxe ce sunt periculoase pentru sol;

- nu se creează emisii de gaze sau alte substanțe toxice ce pot periclita – în combinație cu precipitațiile – calitatea apei sau solului;

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

2.9. Optiuni ale populatiei

Populația din zonă nu este afectată negativ de realizarea investiției.

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Prin studiile de fundamentare realizate anterior se constată că nu sunt elemente nefavorizante soluției adoptate.

Pentru elaborarea documentației au fost întocmite următoarele studii:

- studiul topografic cu delimitarea zonei, identificarea imobilelor și a căilor de comunicație;
- studiul de oportunitate;
- Studiul geotehnic.

3.2. Prevederi ale PUG

Incinta studiată propusă spre reglementare este încadrată parțial în intravilan și parțial în extravilanul municipiului Arad, conform PUG și Regulamentul aferent aprobat prin HCLM Arad nr. 502/2018.

- În extravilan terenurile arabile sunt nereglementate din punct de vedere urbanistic.
- În intravilan terenurile fac parte din UTR 28, cu funcțiunea dominantă de locuire și funcțiuni complementare admise Spații comerciale și prestări servicii.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona nu are un cadru natural valoros. Terenul aferent investiției propuse este parțial ocupat de construcții.

3.4. Modernizarea circulației

Deservirea rutieră a incintei propuse pentru reglementare, va fi asigurată prin două accese rutiere, un acces rutier pricipal din Calea Radnei (parte a drumului național DN 7 în intravilanul lun. Arad) prin amenajarea unui braț suplimentar din intersecția tip giratie existentă, braț ce se va continua printr-un drum de acces care va deservi incinta reglementată, drum ce se va prelungi până la actualul traseu al Străzii Șiriei, din care va fi amenajat accesul rutier secundar ca o intersecție în „T” cu actual traseu al străzii Șiriei, traseu ce va fi păstrat și după realizarea pasajului denivelat al DN 7 peste linie CF și ce va trece pe sub pasaj.

Pentru amenajarea accesul rutier principal propus din Calea Radnei, parte a drumului național DN 7, din intersecția tip giratie existentă în zona km 539+485, s-au prevăzut a se executa următoarele:

- amenajarea accesului rutiere se va realiza în conformitate cu prevederile buletinului tehnic AND 600-2010 (Normativ pentru amenajarea intersecţiilor la nivel pe drumurile publice),

privind amenajarea intersecţiilor la nivel din interiorul localităţilor. Amenajarea accesului a ţinut cont de celelalte brațe ale intersecţiei tip giraţie și de linia de tramvai existentă în zonă;

- lucrările rutiere amenajate constau în principal din următoarele:

- amenajarea unei benzi de intrare cu viraj la dreapta suplimentară pe Calea Radnei pe sensul de circulație Vladimirescu – Arad, compusă dintr-o bandă de deceleare cu o lungime de 40,00 m și o lăţime cuprinsă între 5,50 m și 4,00 m, respectiv dintr-o pană de racord la marginea din stânga a drumului existent cu lungimea de 35,00 m; bandă ce se va continua în sensul giratoriu ca a treia bandă de circulație și care va fi separată de banda existentă printr-o insulă din marcaj rutier, urmând a fi apoi racordată la drumul de acces printr-o curbă tip arc de cerc cu raza R = 15,00 m;
- amenajarea unei benzi de ieșire cu viraj la dreapta suplimentară pe Calea Radnei pe sensul de circulație Vladimirescu – Arad, compusă dintr-o bandă de acceleare cu o lungime de 25,00 m și o lăţime cuprinsă între 5,50 m și 3,50 m, respectiv dintr-o pană de racord la marginea din dreapta a drumului existent cu lungimea de 30,00 m; bandă ce va fi separată de banda existentă printr-o insulă din pavaj încadrată cu borduri denivelate teșite și retrase la minim 1,00 m distanță față de banda curentă, bandă ce va fi racordată la drumul de acces printr-o curbă tip arc de cerc cu raza R = 15,00 m;
- pentru intrare și ieșire din giraţia existentă vor fi amenajate două benzi de circulație (câte o bandă pe sens), fiecare cu o cu lățimea ca carosabilului de 4,00 m, sensurile de circulaţie fiind separate de o insulă din pavaj delimitată cu borduri denivelate teșite și retrase la minim 1,00 m distanță față de banda curentă;
- amenajarea treceri la nivel peste linia de tramvai existentă cu acordarea priorității de circulație pentru tramvaie;
- dirijarea circulaţiei şi reglementarea priorităţii pentru circulaţie s-a prevăzut prin realizarea de marcaje orizontale conform SR 1848-7 din 2015 şi prin amplasarea de indicatoare de circulaţie conform SR 1848-1 din 2011;
- refacerea acostamentelor şi a benzilor de încadrare afectate de lărgirea carosabilului pentru amenajarea intersecției.

Pe lângă accesul rutier propus din Calea Radnei, va mai fi posibilă intrarea la obiectivul studiat prin accesul rutier secundar propus din actualul traseu al Străzii Șiriei, în zona km 0+630 dreapta, prin amenajarea unei intersecție în „T” între drumul de acces și Strada Șiriei, prin racordarea drumului de acces direct la marginea carosabilului existent cu ajutorul unor curbe tip arc de cerc cu raze R=9,00 m și R = 30,00 m.

Va fi interzisă staționarea autovehiculelor pe carosabilul drumurilor publice în zona acceselor rutiere propuse, precum și pe carosabilul drumurilor de incintă și al drumului colector.

Amenajarea drumurilor și platformelor rutiere din incinta obiectivului studiat se va realiza cu o structura rutieră cu strat de rulare din îmbrăcăminți bituminoase și din beton rutier.

Drumul de acces propus pentru circulația rutieră în incinta obiectivului studiat, va avea două benzi de circulație cu o lățime a părții carosabile de 7,00 m.

Se vor amenaja locuri de parcare pentru autoturisme pe platforme rutiere dinstincte în incinta obiectivului studiat.

Accesul persoanelor cu dizabilități se va face conform normativelor în vigoare.

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

3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Zona studiată are suprafața de **290.529,00mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la amenajarea corespunzătoare a accesului carosabil la incinta propusă pentru reglementare din Calea Radnei și strada Siriei (viitoarea centura Est), realizarea unui drum collector în vederea racordării acestuia cu strada Siriei (Arad -Cartier Micălaca- sat Horia) și dezvoltării zonei, realizare accese din Calea Radnei și din drumul existent (Viitoarea Centură), și la extinderea rețelelor edilitare existente din zonă.

În zona studiată**,** terenurile au folosință mixtă: comerț și servicii, terenuri arabile intravilan/extravilan, canale de desecare, căi de comunicație, cale ferată, linie de tramvai, linii electrice aeriane LEA 20KV și LEA 110 KV.

Incinta reglementată are suprafața de **107883,00 mp, cuprinzând și drumul colector a fostului CAP Micalaca CF 354109, 354107, 354268 și 354254.** Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la reglementarea terenurilor, din teren arabil nereglementat din punct de vedere urbanistic / locuire și funcțiuni complementare admise spații comerciale și prestări servicii, în **zonă de comerț și servicii**, în vederea construirii magazinului de materiale de construcții, cu amenajări aferente, dotări și instalații necesare desfășurării activității, signalistică și mijloace publicitare, împrejmuire, amenajare accese din Calea Radnei și devierea drumului existent a fostului CAP Micalaca, proprietar Primăria Municipiului Arad, identificat prin extrasele de CF nr. 354268, 354254, 354107 și 354109, în suprafață de 6143,00mp, și amenajarea unei intersecții în T între drumul colector și strada Șiriei, și racordarea la rețelele edilitare existente. Devierea drumului existent se va realiza prin amenajarea unui drum colector perimetral laturilor din sud, est și nord a amplasamentului studiat.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

a) Construcții noi:

Construcții pentru spații comerciale cu compartimente specifice (expunere și vânzare, depozitare marfă, spații pentru clienți, birouri, spații tehnice, spații sociale, etc.

în regim de înălțime maxim P+3Etaje;

b) Construcții de anexe tehnice, Curte de servicii, sere
c) Construcții de cabine-poartă de control, copertine
d) Construcții tehnico edilitare;
e) Împrejmuiri
f) Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă, deviere rețele LEA;
g) Amenajarea incintei cu circulații carosabile, platforme, parcări, alei pietonale și spații verzi și plantate;
h) Drumuri de incintă și accesul autospecialelor de intervenție 6,00m
i) Iluminat arhitectural;
j) Signalistică și Mijloace de publicitate iluminate și neiluminate, totem publicitar;
k) Racorduri pentru acces carosabil din Calea Radnei și drumul existent strada Șiriei și realizarea unui drum colector prin operațiunea de deviere a drumului existent, în suprafață de 6143,00mp, perimetral laturilor din sud, est și nord a amplasamentului studiat.
l) Realizare racord cu strada Siriei.

Este o zonă cu funcțiunea de comerț/servicii și funcțiuni complementare, în regim de înălțime maxim P+3E. Accesul la această zonă se va asigura din Calea Radnei, prin drumul colector propus care va asigura legătura dintre Calea Radnei si strada Șiriei.

Funcțiunea dominantă a unității este de comerț /servicii și dotări aferente cu regim de înălțime maxim P+3E.

Functiuni complementare admise: circulație pietonală si rutieră, a cicliștilor, parcări si garaje publice subterane, spații verzi si de protectie, mobilier urban si echipare edilitară.

Z1

IsCo - Zonă de comerț/servicii, parcaje și dotări aferente

LMR28 funcțiunea dominantă de locuire și funcțiuni complementare admise ale zonei – Spații comerciale și prestări servicii

TE – tehnico-edilitare (construcţii şi instalaţii tehnico-edilitare necesare zonei).

D – dotari – utilaje si instalatii tehnologice

Cp – Căi de comunicație carosabilă din domeniul public

Cci – Căi de comunicație carosabilă de incintă , circulație auto, parcări, platforme)

Cc1 – drum colector,– tronson strada prospect 7 m

SP – Zone verzi amenajate și compacte

Interdictii definitive

- 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.
- Se interzice depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice
- Se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA
- Este interzisă amplasarea de platforme de precolectare a deșeurilor urbane.

Mobilarea finală 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.

Bilant teritorial incintă reglementată

Nr. Crt.	BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
01.	TEREN ARABIL EXTRAVILAN	25665,00	23,79	0,00	0,00
02.	TEREN INTRAVILAN	76075,00	70,52	107883,00	100,00
	MAGAZIN MATERIALE DE CONSTRUCTII, CURTE DE SERVICII, SERE CONSTRUCTII COMERT ȘI SERVICII	0,00	0,00	55140,00	51,10
	DRUMURI DE INCINTĂ, PLATFORME, PARCĂRI	0,00	0,00	26.933,00	24,98
	CIRCULAȚII PIETONALE	0,00	0,00	1.861,15	1,73
	CONSTRUCȚII ȘI DOTĂRI TEHNICO EDILITARE	0,00	0,00	500,00	0,46

	ZONE VERZI AMENAJATE	**0,00**	**0,00**	**5.395,85**	**5,00**
	ZONĂ CU FUNCȚIUNEA DE LOCUIRE ȘI FUNCTIUNI ADMISE SPAȚII COMERCIALE ȘI PRESTĂRI SERVICII			**8.560,00**	**7,93**
	CIRCULAȚII CAROSABILE				
	DRUM PROPUS PENTRU RACORD CU STRADA ȘIRIEI			**1.280,00**	**1,19**
	DRUM	**6.143,00**	**5,69**	**8.213,00**	**7,61**
	TOTAL GENERAL	**107.883,00**	**100**	**107.883,00**	**100**

CONSTRUCȚII PROPUSE

P.O.T. maxim propus = 60,00 %
C.U.T. maxim propus = 2,10
Sc = 55.140,00 mp
Sd = 187.500 mp
Z1- ISCO

INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN INCINTA STUDIATĂ PENTRU FUNCȚIUNEA propusă COMERȚ/SERVICII		**EXISTENT**	**PROPUS**
01.	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	2,00%	60,00
02.	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	0,02	2,10

INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN INCINTA identificată prin extrasele de CF nr. 352492 și 306283) se vor menține prevederile PUG - UTR 28 ZONĂ DOMINANTĂ DE LOCUIRE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE - Spații comerciale și prestări servicii-		**EXISTENT**	**PROPUS**
01	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	0,00 %	40,00 %
02	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	0,00	0,90

În incinta propusă pentru reglementare se va asigura spațiu verde, reprezentând minin 5% din suprafața parcelei.

Regimul de înălțime propus pentru construcțiile cu funcțiunea de comerț și servicii va fi de maxim P+3Etaje.

- Max. 22,00m la cornișă

- Max. 22,00m la coamă
- Max. 28 m înălțimea totemului

Înălțimea maximă a construcției se va stabili prin avizul care se va obține de la Autoritatea Aeronautică Civilă.

3.5.1. Sistematizarea verticală

Terenul nu prezintă particularitați din punct de vedere al reliefului, rețele hidrografice, condiții geotehnice, riscuri naturale. Din punct de vedere peisagistic, terenul este relativ plan, nicelmentul terenului natural este cuprins între 110,76 MNM și 111,53 MNM. Sistematizarea terenului va urmări egalizarea cotei acestuia.

Zona nu are un cadru natural valoros și nici forme de relief care să poată fi valorificate.

3.5.2. Criterii compoziționale și funcționale

Conform planșa anexă – 02A Reglementari urbanistice, se poate identifica o zonă funcțională de **comerț și servicii** cu regimul maxim de înălțime de P+3E, o zonă pentru servicii cât și realizarea unui drumul colector.

Construcțiile noi propuse pentru funcțiunea de comerț vor avea P.O.T. de maxim 60% și un C.U.T. de maxim 2,10.

Pentru parcelele identificate prin extrasele de CF nr. **352492 și 306283, funcțiunea dominantă va fi de locuire și** funcțiunile complementare admise – Spații comerciale și prestări servicii, se mențin prevederile PUG și RLU Arad, pentru UTR28 , și vor avea P.O.T. de maxim 40%.

Pentru zona destinata drumului colector se vor prevedea, două benzi de circulație (câte o bandă pe sens), fiecare cu o cu lățimea ca arosabilului de 3,50 m, spatii verzi, rețele edilitare si construcții tehnico edilitare.

Pentru accesul la construcţii 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, parcaje si constructii tehnico edilitare.

Clădirile propuse vor fi construcții realizate din stâlpi şi grinzi de beton armat, structură metalică, cu închideri vitrate combinate cu închideri opace, din cărămizi cu goluri verticale/BCA și panouri metalice termoizolante, în funcţie de destinaţia 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.

***NOTĂ:**

1. Se vor asigura locuri de parcare pe parcelă atât pentru angajați și clienți, cât și pentru aprovizionare (pentru autovehicule de mari dimensiuni).

Mobilarea finala se va realiza conform prevederilor prezentului PUZ si RLU, in functie de destinatia constructiilor admise pentru autorizare directa, si se va concretiza la faza de autorizatie de construire.

3.5.3. Regimul de aliniere:

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

La nord minim 9,00m

La vest minim 30,00m față de axul drumului Viitoarea Centură, iar față de limita de proprietate, aliniamentul variază de la min. 21,60- la 22,47m

La sud minim 28,00m față de marginea părții carosabile a drumului Calea Radnei, iar față de limita de proprietate va fi la min. 12,00m

La sud minim 50,00m față de marginea părții carosabile a drumului național DN7, iar față de limita de proprietate va fi la min. 35,00m.

Min. 3,00 m față de limita de proprietate dinspre parcela situată în partea de sud-vest

Aceste aliniamente față de limitele de proprietate ale incintei studiate nu includ împrejmuirile, construcțiile tehnico-edilitare, cabina poartă, copertinele, serele și mijloacele de publicitate.

Aliniamente minime obligatorii ale clădirilor cu funcțiune comerț/servicii față de limitele de Proprietate va fi de H/2, dar nu mai puțin de 3,00 m, iar față de drumuri conform avize.

Este admisă edificarea pe retragerea față de aliniamentul nou propus, cât timp construcția ia forma și destinația unei cabine poartă, copertine și constructii tehnico edilitare.

Se va respecta o retragere de minim 2,00m față de canale.

3.5.4. Regimul de înălțime

Regimul de înălțime propus pentru construcții va fi de maxim P+3Etaje.

- Max. 22,00m la cornișă
- Max. 22,00m la coamă
- Max. 28 m înălțimea totemului

3.5.5. Modul de utilizare al terenului

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

Pentru funcțiunea de comerț /servicii propusă

- Procentul de ocupare a terenului –maxim 60 %
- Coeficient de utilizare a terenului -maxim 2,10.
- Regimul de înaltime maxim P+3Etaje.
- Spatiu verde minim 5 %

Pentru funcțiunea existentă care se menține – locuire și funcțiuni complementare

- Se păstreză prevederile din PUG pentru UTR 28
- Procentul de ocupare a terenului –maxim 40 %
- Coeficient de utilizare a terenului -maxim 0,90.

Pentru parcelele identificate prin extrasele de CF nr. 352492 și 306283, funcțiunea dominantă va fi de locuire și funcțiunile complementare admise – Spații comerciale și prestări servicii, se mențin prevederile PUG și RLU Arad, pentru UTR28 , și vor avea P.O.T. de maxim 40%.

3.5.6. Plantații

Se vor amenaja spaţii verzi înierbate, sau cu plantaţii de arbori de înălţime mică / medie pentru umbrire, într-un procent de minim 5,00% avându-se în vedere prevederile HGR 525/1996 actualizată pentru funcțiunea de comerț și servicii, și Legea nr. 24/2007 republicată privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

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

Rețelele de apă vor fi confecționate din produse, materiale, substanțe chimice/amestecuri și echipamente conform ordinului nr. 275 din 26 martie 2012 privind aprobarea Procedurii de reglementare sanitară pentru punerea pe piață a produselor, materialelor, substanțelor chimice/amestecurilor și echipamentelor utilizate în contact cu apa potabilă.

3.6.1. Alimentarea cu apa potabila

Pentru alimentarea cu apa potabila a amplasamentului studiat, se propune un bransament de apa la reteaua publica de apa de pe Calea Radnei, prevazut cu camin de apometru complet echipat, in exteriorul limitei de proprietate pe zona verde.

Realizarea bransamentului de apa potabila la reteaua publica se va realiza prin subtraversarea prin foraj orizontal a soselei din apropierea sensului giratoriu de pe Calea Radnei.

Alimentarea cu apa a cladirilor nou propuse prin prezentul PUZ, se va realiza din reteaua de apa propusa in incinta si se va realiza din teava de polietilena de inalta densitate (PEHD PE100, SDR17, Pn10bar), montata ingropat la o adâncime de 1÷1.2m sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

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

Qs zi med = 15,86 mc/zi

Qs zi min = 8,06 mc/zi

Qs zi max = 20,76 mc/zi

Qs o max = 4,83 mc/h

3.6.1.2 Necesarul de apa pentru stingerea incendiilor

Timpul de refacere al rezervei de incendiu este de max 36 ore conf art 12.17 tabel 12.1 din P118-2/2013

Alimentarea rezervei de incendiu se va realiza de la reteaua publica de alimentare cu apa a orasului prin bransamentul de apa potabila propus.

$V_{util\ (rez.incendiu)}$= 925 mc

Rezerva de incendiu se va reface o data la 2 ani intr-o periada maxima de 36 ore (1.5 zile).

$Q_{zi\ min/med/max\ rez\ incendiu}$ = 616.7 mc /zi.

$Q_{orar\ max\ rez\ incendiu}$ = 25.7 mc/ora

In acele 36 de ore (adica 1,5 zile) in care se reface rezerva de incendiu, debitele pentru refacerea rezervei se cumuleaza cu debitele de apa pentru consum menajer din tabel, cerinta totala de apa fiind urmatoarea:

Qs zi med =	**632.53**	**mc/zi**
Q zi max =	**637.43**	**mc/zi**
Q zi min =	**624.73**	**mc/zi**
Q orar max =	**30.53**	**mc/ora**

Acest debit de refacere a rezervei de incendiu se va asigura de la reteaua de apa rece existenta pe amplasament, alimentata din caminul de apometru. In cazul in care detinatorul retelei de apa nu poate asigura acest debit de apa pentru refacerea rezervei de incendiu, timpul de

refacere a rezervei se va adopta ca fiind de 72 de ore, astfel cerinta de apa pentru umplere rezerva se va modifica astfel:

$Q_{zi\ min/med/max\ rez\ incendiu}$ = 308.3 mc /zi.
$Q_{orar\ max\ rez\ incendiu}$ = 12.85 mc/ora
Iar, cerinta totala de apa fiind urmatoarea:

Qs zi med =	**324.19**	**mc/zi**
Q zi max =	**329.09**	**mc/zi**
Q zi min =	**316.39**	**mc/zi**
Q orar max =	**17.68**	**mc/ora**

Alimentarea cu apa a hidranţilor exteriori si hidrantilor interiori se realizeaza de la rezervorul de acumulare subteran aflat in cladire, prin intermediul unei staţii de pompare subterane (alcatuită dintr-un grup de pompare cu pompe active si pompa de rezerva. Reţeaua exterioară de alimentare a hidranţilor exteriori este din ţeava de polietilenă de înaltă densitate PEHD.

Din aceasta retea se va alimenta fiecare hidrant exterior cu teava din PEHD.

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

Hidranții exteriori propusi sunt supraterani DN100, PN10.

In interiorul cladirii vor fi necesare a se monta instalatii de stingere a incendiului cu sprinklere, acestea dimensionanadu-se la faza urmatoare a proiectului.

3.6.2. Canalizare menajeră

Apele uzate fecaloid – menajere de la clădiri se vor colecta prin tuburi de canalizare tip PVC-SN4, si camine si se vor deversa în bazinul de retentie propus care are rolul si de statie de pompare pentru evacuarea apelor menajere la sistemul public de ape uzate.

Realizarea racordului la sistemul public de colectare a apelor uzate menajere, se va executa prin subtraversarea prin foraj orizontal a soselei din apropierea sensului giratoriu de pe Calea Radnei.

Apele uzate menajere care urmeaza a fi evacuate in sistemul public de canalizare menajera, respectă prevederile normativului NTPA 002/2002 din HG 188/2002 modificată şi completată prin HG 352/2005.

Debitele totale de ape uzate menajere evacuate de la cladirile propuse sunt:

a)	debitul zilnic mediu	$Q_{u.zi.med} = 1 \times Q_{s.zi.med} =$	**15.86**	**mc/zi**
b)	debitul zilnic minim	$Q_{u.zi.min} = 1 \times Q_{s.zi.min} =$	**8.06**	**mc/zi**
c)	debitul zilnic maxim	$Q_{u.zi.max} = 1 \times Q_{s.zi.max} =$	**20.76**	**mc/zi**
d)	debitul orar maxim	$Q_{u.o.max} = 1 \times Q_{s.o.max} =$	**4.83**	**mc/h**

3.6.3. Canalizare pluvială

Apele pluviale provenite de pe acoperişul clădirilor sunt considerate ape fara impuritati şi se vor colecta printr-o retea de camine si conducte din PVC tip SN4. Conductele de canalizare pluviala se vor monta ingropat sub limita de inghet la adîncimi cuprinse între 70cm şi 300cm sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

La toate eventualele intersecţii cu alte reţele de utilităţi, gazul va fi poziţionat deasupra.

Apele pluviale colectate de pe cladiri se vor deversa gravitational in bazinele de retentie propuse pe amplasament, pentru preluare ape pluviale.

Apele pluviale provenite de pe platformele de parcare si drumurile din incinta si cele de acces sunt considerate ape impure (potential infestate cu hidrocarburi) și se vor colecta printr-o retea de camine si conducte din PVC tip SN4. Preluarea apelor pluviale de pe platformele de parcare se va realiza prin guri de scurgere (gaigare) cu cos de aluviuni si gratare carosabile clasa D400.

Inainte de a fi deversate in bazinele de retentie, apele pluviale impure provenite de pe platformele de parcare si drumuri, vor fi trecute prin separatoare de namol, de hidrocarburi si produse petroliere „SH" avand debitele nominale insumate de 550 l/s.

Apele pluviale deversate in bazinele de retentie vor fi conform NTPA 001/2005.

Bazinele de retentie propuse pe amplasament vor avea volumul util total insumat de aproximativ 1125 m³.

Din bazinele de retentie ape pluviale, apele se vor evacua prin pompe submersibile montate in bazine, catre Canalul Transport aflat in administrarea ANIF. Doar la nevoie si doar in cazul in care acest canal ANIF nu poate absorbi intreaga cantitate de ape pluviale de pe amplasament, se ia in cosiderare ca ultima alternativa si deversarea apelor pluviale la sistemul public de evacuare a apelor pluviale aflat pe partea opusa a str. Calea Radnei fata de amplasament. Daca este nevoie sa se realizeze acest racord la canalizare pluviala publica, aceasta se realizeaza prin subtraversarea prin foraj orizontal a soselei din apropierea sensului giratoriu de pe Calea Radnei.

3.6.4. Alimentare cu gaze naturale/energie termică

Energia termică necesară încălzirii spațiilor propuse va proveni de la centrale termice cu funcționare pe combustibil gazos sau solid sau pe curent electric.

Alimentarea cosumatorilor cu gaze naturale se realizeaza din conducta de presiune medie existentă existent din zonă.

3.6.5. Alimentare cu energie electrică

Pentru alimentarea cu energie electrică a noilor obiective propuse a se construi în zona studiată se propune in aceasta faza amplasarea unui post de transformare 20/0,4 kV în anvelopă si alimentarea acestuia din linie electrica de 20kv existentă in zonă cu un cablu subteran LES20kV.

De menționat că dezvoltarea edilitară a zonei studiate, precum și racordarea la rețelele existente se va realiza conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate, în corelare cu avizele eliberate de detinătorii rețelelor edilitare.

3.6.7. Gospodarie comunală

Gospodarie comunală - colectarea, transportul și depozitare rezidurilor menajere, servicii prestate în favoarea beneficiarului, la prețul și în condițiile prevăzute în contract se va face de o firmă specializată. Va fi asigurată stocarea deșeurilor în spații special delimitate pe perimetrul parcelei și accesul liber pentru mijloacele auto ale firmelor de salubrizare. Nu există deșeuri periculoase care să rezulte în urma activităților desfășurate pe amplasament iar stocarea lor din alte surse este strict interzisă. Deşeurile vor fi colectate selectiv, în vederea reciclării lor.

3.6.8. Transport în comun, parcaje

In jurul constructiilor se vor realiza alei pietonale si platforme de parcare atât pentru autovehicule mici (clienti), cât si alei carosabile si platformă pentru aprovizionare.

Pentru toate categoriile de construcţii vor fi prevăzute spații de parcare și garare, în garaje sau platform, în interiorul parcelei, în funcţie de capacitatea construcţiei și de numărul de utilizatori, conform HG 525/1996, 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 spaţiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienţilor
- 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 inglobează 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.

Se vor respecta prevederile normativului NP 051/2000 aprobat prin Ordinul 649/2001 prinvind numărul de locuri pentru persoane cu deficiență locomotorie.

3.7. Protectia mediului

In zona studiată nu există valori de patrimoniu ce necesita protecție si nici potențial balnear sau turistic. Zona nu este expusă riscurilor naturale, nu este inundabilă, iar terenul are stabilitatea asigurată.

Se va asigura in consecință, un balans optim intre suprafețele ocupate de construcții şi cele rezervate spațiilor verzi.

Nu se impun probleme deosebite de protectia mediului, altele decât cele ce se impun în mod curent conform legislatiei in vigoare. De asemenea nu se constată în acest moment în zona activități poluante care să impună luarea de măsuri speciale.

Lucrările propuse nu influențează seminificativ regimul apelor de suprafață sau subterane şi nici obiectivele existente şi programate în zonă.

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

3.7.1. Diminuarea, eliminarea surselor de poluare

Poluarea solului si apei nu este posibila deoarece:

- in zona nu se desfasoara activitati ce sa creeze noxe ce sunt periculoase pentru sol;
- sursele de apa menajera sunt deversate in canalizarea menajera publica din zonă, apele pluviale provenite de pe acoperisuri, drumuri, platforme si alei pietonale se evacueaza gravitational printr-un sistem de camine si conducte din PVC-SN4 in canalizarea pluviala existenta. Apele pluviale de pe platforme si drumuri vor fi trecute prin separatoare de hidrocarburi inainte de a fi deversate in reteaua publica sau in canalul de desecare existent;
- nu se creeaza emisii de gaze sau alte substante toxice ce pot periclita – in combinatie cu precipitatiile – calitatea apei sau solului;

- în zonă toți consumatorii sunt racordați la sistemul orășenesc de distribuție a apei potabile.

Poluarea aerului, fonica sau prin emisii de gaze este posibila numai in zonele cu trafic auto intens, dar se incadreaza in limitele legal admise.

3.7.2. Prevenirea producerii de riscuri naturale

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

3.7.3. Apele uzate

Apele de pe platformele carosabile din incintă vor fi colectate prin guri de scurgere cu sifon și depozit prevăzute cu grătare din fontă carosabile care vor reține materiile grosiere in suspensie.

Apele de pe platformele carosabile din incintă vor fi trecute obligatoriu printr-o instalatie de tratare – separator de namol si hidrocarburi prevăzut cu filtru coalescent – după care vor fi evacuate in canalul pluvial stradal existent.

Apele pluviale de pe cladirile din incintă sunt considerate convențional curate acestea putând fi evacuate in zone verzi .

Calitatea apelor evacuate se va incadra in limitele de incărcare cu poluanți conform NTPA 001/2005 dacă nu se impun și alte restricții.

3.7.4. Colectarea deșeurilor

In municipiul Arad colectarea deseurilor se face centralizat, de firma specializată, pe intreg teritoriul orașului cu utilaje adecvate. Pentru incintă se vor asigura containere EU de 1,1 mc sau pubele de 120 l; se prevede preselecția de la producător pe principalele tipuri de deșeuri urbane - vegetale, hârtie, sticla, plastic, etc.

După colectare, toate deșeurile sunt transportate și depuse la rampa ecologică, gestionarea lor făcându-se in concordanță cu normele EU.

3.7.5. Terenuri degradate

Nu există terenuri degradate în zona studiată.

3.7.6. Perdele de protecție

Nu este cazul.

3.7.7. Bunuri de patrimoniu

Nu este cazul. Zona studiată nu face parte din arii protejate declarate. In zonă nu există bunuri de patrimoniu și nu se pune problema de refacere sau reabilitare urbană sau peisagistică in zona propusă investițiilor.

3.7.8. Incadrarea in prevederile PUG

Propunerile prezentului PUZ se incadrează optim in prevederile PUG Arad deoarece va fi continuată extinderea şi dezvoltarea economică a zonei, prin realizarea zonei de comerț.

Retelele edilitare din zona ofera posibilitatea racordării noilor consumatori (apă potabilă, canalizare menajeră şi pluvială, gaze naturale, energie electrică şi telefonie), fapt care creează condițiile reducerii sau diminuării la minim a poluării zonei.

Viitoarele investiții in zonă se vor completa armonios, circulația carosabilă este fluenta, iar accesul la teren va fi amenajat astfel incât să nu fie afectată circulația de pe drumurile adiacente.

Nu vor fi afectate negativ căile de comunicații, zonele invecinate.

Se vor extinde rețelele tehnico-edilitare.

3.8. Soluții propuse pentru eliminarea sau diminuarea disfuncționalităților

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.

Se vor respecta impunerile prevăzute de instituțiile avizatoare.

3.9. Obiective de utilitate publică

Zona studiată adăpostește dotări de interes public:

-Calea Radnei, strada Șiriei. Viitoarea Centură, drumuri de exploatare și drum de servitute

- Calea Ferată

-Liniile de tramvai

-canal

Investitorul inițiază un proiect de interes local care va fi implementat pe amplasametul studiat.

3.9.1. Tipuri de proprietate teren

In zona studiată există terenuri proprietate publică de interes național și local, și terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice.

3.9.2. Circulatia terenurilor

In vecinătatea amplasamentului, pe domeniul public, există rețele edilitare la care se va face racord.

Statutul juridic al acestora se va reglementa la faza D.T.A.C., in conformitate cu legislația in vigoare și cu soluția tehnică adoptată.

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

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 și nu se dorește cedarea acestora domeniului public.

Lucrările descrise în vederea realizării drumului colector perimetral laturilor sud, est, nord și vest de limita de proprietate se vor realiza din fonduri alocate de către beneficiar și se dorește schimbul de terenuri pentru suprafata de 6143 mp, identificata prin extrasele de CF nr. 354109, 354107, 354268 si 354254.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. Inscrierea in prevederile PUG

Elaborarea PUZ s-a efectuat in concordanță cu GHIDUL PRIVIND METODOLOGICĂ DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL 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. Municipiul Arad referitoare la intravilanul localităților. Prevederile actualului P.U.Z. preiau în totalitate caracteristicile din PUG. Prevederile actualului P.U.Z. au ținut cont de situația existentă pe amplasamentele imediat învecinate.

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

- realizarea branșamentelor și rețele edilitare de incintă
- realizarea racordurilor de acces la incinta propusă pentru reglementare
- realizarea drumului colector
- dotări de interes local – parcaje, tehnico edilitare

Aceste funcțiuni sunt amplasate distinct în zonă, permit o corectă grupare funcțională și o etapizare corespunzatoare a lucrărilor cu minimă afectare a vecinătăților.

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

4.3. **Aprecieri ale elaboratorului PUZ**

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

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

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

- aprobarea PUZ prin HCLM;
- impunerea - prin regulamente, caiete de sarcini, certificate de urbanism si autorizatii de construcții - a unor soluții arhitectural-peisagere valoroase, neșablonate, ce să confere o reală personalitate a acestei zone.

Întocmit
Arh. Alexandra CORNEA

Urbanism
Arh. Gheorghe SECULICI
R.U.R. - DE

Sub Proiectant
SIMPLU CADD S.R.L.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI RLU AFERENT-
ZONA PENTRU COMERT: CONSTRUIRE MAGAZIN MATERIALE DE CONSTRUCTII CU AMENAJARI AFERENTE, SIGNAILSTICA ȘI MIJLOACE PUBLICITARE, ÎMPREJMUIRE, AMENAJARE ACCESE SI AMENAJARE RACORD CU STRADA SIRIEI

Date de recunoaștere

DENUMIREA PROIECTULUI	**ZONA PENTRU COMERT: CONSTRUIRE MAGAZIN MATERIALE DE CONSTRUCTII CU AMENAJARI AFERENTE, SIGNAILSTICA ȘI MIJLOACE PUBLICITARE, ÎMPREJMUIRE, AMENAJARE ACCESE SI AMENAJARE RACORD CU STRADA SIRIEI**
AMPLASAMENT	Intravilan Municipiul Arad, Str. Siriei și Calea Radnei, conform extrase de CF, Jud. Arad
BENEFICIAR	**S.C. LAS VEGAS S.R.L.**
PROIECTANT GENERAL	**S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.** Arad, str. Corneliu Coposu, nr.24c, jud. Arad e-mail: office@proarhitecturarad.ro
PROIECTANT	**S.C. SIMPLU CADD S.R.L.** Arad, str. Crasna, nr.34, jud. Arad e-mail: arh.alexandracornea@gmail.com
COORDONATOR URBANISM	**ARH. GHEORGHE SECULICI**
FAZA	**P.U.Z.**
NR. PROIECT	**21/2019**
DATA ELABORARII	Iulie 2020

1. CAPITOLUL I. GENERALITATI

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

Regulamentul local de urbanism se elaboreaza în conformitate cu:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificarile și completarile ulterioare;
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentatiilor de urbanism;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 18/1991 legea fondului funciar, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996 legea cadastrului și publicității imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța Guvernului nr.43/1997, privind regimul drumurilor, aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 413/2002 privind aprobarea Ordonantei Guvernului nr. 79/2001 pentru modificarea și completarea Ordonantei Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor;
- Legea nr. 107/1996, Legea apelor, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 224/2016 pentru modificarea și completarea Legii nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică;
- H.G.R. 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;
- Legea nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;
- Ordinul (MS) nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sanătăte publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000;
- Ordinul (MDRL) nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- PUG Arad;

- Legea nr. 422/2001, privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Alte acte de autoritate publică națională sau locală, precum și alte acte normative specifice sau complementare domeniului.

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

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică a dezvoltării urbanistice a unei zone din intravilan cât și din extravilan, 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 şi acordurilor prevăzute de lege şi devine **ACT DE AUTORITATE** al administraţiei publice locale.

1.2. ÎNTOCMIREA ȘI STRUCTURA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism pentru Zona de studiu, întăreşte şi detaliază reglementările Planului Urbanistic Zonal şi se bazează pe prevederile Regulamentului general de urbanism (aprobat prin HG 525/1996 republicată în 2002 cu modificările şi completările ulterioare), pe prevederile regulamentului local de urbanism aferent PUG Municipiul Arad aprobată cu Hotărârea Consiliului Local Arad nr.502 /2018.

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

1.3. APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Prezentul RLU se aproba conform Art. 56 şi Anexei nr. 1 din Legea 350/2001, cu modificarile şi completarile ulterioare cu privire la „Categorii de documentaţii de amenajare a teritoriului şi de urbanism- Competenţele de avizare şi aprobare a acestora” din care se extrage numarul curent aferent Zonelor de interes pentru localitate.

1.4. DOMENIUL DE APLICARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Pentru domeniul de aplicare al prezentului RLU se extrag prevederile principalelor acte legislative şi normative în vigoare cu privire la acesta, într-o maniera cronologica şi relaţionata.

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

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pentru incinta cu propuneri, în conformitate cu PUG municipiul Arad.

Prezentul regulament instituie reguli referitoare la construire privind următoarele categorii de intervenţii:

- Schimbarea funcţiunii actuale a acesteia în zonă de comerţ şi servicii.
- Asigurarea accesului la teren atât pentru zona de comert şi servicii, în contextul zonei şi a legăturii acesteia cu celelălate zone funcţionale din vecinătate;
- Stabilirea funcţiunilor permise în cadrul acestei zone, stabilirea de reglementări specifice zonei de funcţiuni propuse;
- Reglementarea gradului de construibilitate a terenului;
- Regimul de înălţime;
- Rezolvarea circulaţiei şi a acceselor carosabile pe teren, stabilirea de reglementări privind parcările şi spaţiile verzi;
- Asigurarea utilităţiilor necesare dezvoltării zonei, prin extinderea reţelelor existente din zonă;
- Devierea drumului existent care traversează incinta, pe laturile de sud şi est a incintei propuse pentru reglementare;
- Realizarea racordului cu strada Siriei.

Concomitent cu prezentul P.U.Z. a fost întocmită documentaţia cadastrală.

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

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

2.1. DISPOZITII 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 stabileşte modul în care pot fi ocupate terenurile, precum şi amplasarea şi conformarea construcţiilor şi a amenajăarilor, în acord cu prevederile legale.

Acestea au fost stabilite prin planşa 02A Reglementari urbanistice – zonificare.

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

- Legi şi acte normative privind modul de ocupare a terenurilor şi de realizare a construcţiilor;
- Norme şi standarde tehnice care fundamentează amplasarea şi conformarea construcţiilor în acord cu exigenţele de realizare a stabilităţii, securităţii şi siguranţei în exploatare a acestora;
- Reguli proprii domeniului urbanismului şi a amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcţii a terenului în acord cu principiile de dezvoltare durabilă;
- Configuraţia parcelei, natura proprietăţii, amplasarea şi conformarea construcţiilor, etc.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal însoţeşte, explicitează şi 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. Prezentul regulament are ca scop explicarea și detalierea sub forma de prescripții (permisiuni și restricții) a prevederilor urbanistice. Regulamentul face parte integrantă din PUZ și se aprobă odată cu acesta.

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-aprobare 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.

Prezentul regulament cuprinde normele obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru incinta studiată care face parte din intravilanul orașului, respectiv extravilan.

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

- Schimbarea destinației terenului din teren arabil în zona de comerț și servicii,
- Stabilirea categoriilor de folosință admise în incinta studiată
- Reglementarea gradului de construibilitate a terenului,
- Studierea acceselor și relațiile cu vecinătățile.

Zonificarea funcțională a terenului a fost evidențiată în planșa de Reglementări Urbanistice Zonificare a Planului Urbanisitic Zonal și stabilit în funcție de categoriile de activități ce se desfașoară pe teren și de ponderea acestora. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare a construcțiilor ce se vor realiza în cadrul fiecărei zone funcționale.

Zona studiată are suprafata de **290.529,00mp**, interventiile urbanistice în zonă se referă la amenajarea corespunzătoare a accesului carosabil la incinta propusă pentru reglementare din Calea Radnei și strada Șiriei (viitoarea centura Est), realizarea unui drum colector în vederea racordării acestuia cu strada Șiriei (Arad -Cartier Micalaca- sat Horia) și dezvoltării zonei și realizare accese din Calea Radnei, cât și extinderea rețelelor edilitare existente din zonă.

În zona studiată**,** terenurile au folosință mixtă: comerț și servicii, terenuri arabile intravilan/extravilan, curți construcții, canale de desecare, căi de comunicație, cale ferată, linie de tramvai, linii electrice aeriane LEA 20KV și LEA 110 KV.

Incinta reglementată are suprafața de **107883,00 mp, cuprinzând și drumul colector a fostului CAP Micalaca CF 354109, 354107, 354268 și 354254.** Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la reglementarea terenurilor, din teren arabil nereglementat din punct de vedere urbanistic / locuire și funcțiuni complementare admise spații comerciale și prestări servicii, în **zonă de comerț și servicii**, în vederea construirii magazinului de materiale de construcții, cu amenajări aferente, dotări și instalații necesare desfășurării activității, signalistică și mijloace publicitare, împrejmuire, amenajare accese din Calea Radnei și devierea drumului existent a fostului CAP Micalaca, proprietar Primăria Municipiului Arad, identificat prin extrasele de CF nr. 354268, 354254, 354107 și 354109, în suprafață de 6143,00mp, și amenajarea unei intersecții în T între drumul colector și strada Șiriei, și racordarea la rețelele edilitare existente. Devierea

drumului existent se va realiza prin amenajarea unui drum colector perimetral laturilor din sud, est și nord a amplasamentului studiat.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

a) Construcții noi:

Construcții pentru spații comerciale cu compartimente specifice (expunere și vânzare, depozitare marfă, spații pentru clienți, birouri, spații tehnice, spații sociale, etc.

în regim de înălțime maxim P+3Etaje;

b) Construcții de anexe tehnice, Curte de servicii, sere
c) Construcții de cabine-poartă de control, copertine
d) Construcții tehnico edilitare;
e) Împrejmuiri
f) Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă, deviere rețele LEA și LES;
g) Amenajarea incintei cu circulații carosabile, platforme, parcări, alei pietonale și spații verzi și plantate;
h) Drumuri de incintă și accesul autospecialelor de intervenție 6,00m
i) Iluminat arhitectural;
j) Signalistică și Mijloace de publicitate iluminate și neiluminate, totem publicitar;
k) Racorduri pentru acces carosabil din Calea Radnei și din strada Șiriei, cât și realizarea unui drum colector prin operațiunea de deviere a drumului existent.
l) Realizare racord cu strada Șiriei.

2.2. REGULI DE BAZA 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

- Sistematizarea terenului va fi rezolvată astfel încât să nu afecteze vecinătățiile.
- Se vor respecta toate normele de proiectare și execuție în vigoare privind noile construcții amplasate pe teren prin planul de reglementări urbanistice;
- Nu s-au identificat construcții existente cu valoare istorică, arhitecturală și memorială de importanță locală.

Art. 3. Terenuri agricole din extravilan

- Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile propuse, cu respectarea condițților impuse de lege și de prezentul regulament local de urbanism.
- Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a se evita prejudicierea activităților agricole.
- Se vor asigura utilitățile necesare funcționării obiectivelor propuse conform avizelor obținute, fără a fi afectat mediul înconjurător.

Art. 4. Terenuri agricole din intravilan

- Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări cuprinse în prezentul regulament, cu respectarea condițiilor impuse de lege.

- Autorizarea se va face cu respectarea normelor stabilite de consiliul local al municipiului Arad pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective: amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

Art. 5. Suprafețe împădurite

- Nu este cazul.

Art. 6. Resursele subsolului

- În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localității, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.
- Zonele care conțin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunică la consiliile județene prin ordin al președintelui Agenției Naționale pentru Resurse Naturale, pentru fiecare județ.

Art. 7. Resurse de apă și platforme meteorologice

- Autorizarea executării lucrărilor de construcții este permisă cu condiția racordării la rețelele de apă și canalizare existente

Art. 8. Zone cu valoare peisagistica și zone naturale protejate

- Nu este cazul.

Art. 9. Protejarea patrimoniului natural construit

Se vor respecta prevederile Avizului emis de Ministerul Culturii și Identității Naționale– Direcția Județeană pentru Cultură Arad cu nr. 69/U/18.03.2020, astfel:

- Înainte de autorizarea executării lucrărilor de construire, beneficiarul să solicite avizul de specialitate al DJC Arad care se va acorda doar după efectuarea diagnosticului arheologic intruziv în vederea stabilirii necesității cercetării arheologice preventive necesară descărcării de sarcină arheologică a terenurilor.
- În conformitate cu prevederile Ordonanței republicate nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de inters național, aprobată cu modificări și completări prin Legea 258/2006, efectuarea diadnosticului arheologic se realizează de către specialiști atestați în domeniul arheologic. Diagnosticul arheologic intruziv se va finaliza printr-un raport ale cărui concluzii, după aprobarea în Comisia Națională de Arheologie, vor fi preluate în avizul /comunicarea emisă de către DJC Arad.

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

Se vor respecta toate normele de proiectare şi execuţie în vigoare privind noile construcţii amplasate pe teren prin planul de reglementări urbanistice.

Se vor respecta toate condițiile impuse de avizele solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 2236/ 12 nov. 2019 pentru elaborare PUZ ȘI RLU AFERENT Zonă pentru comerț: construire magazin materiale de construcții cu amenajări aferente, signailstică și mijloace publicitare, împrejmuire, amenajare accese și Certificatul de urbanism nr. 56/ 13 ian. 2020 pentru elaborare PUZ ȘI RLU AFERENT Extindere Zona pentru comerț: construire magazin materiale de construcții cu amenajări aferente, signailstică și mijloace publicitare, împrejmuire, amenajare acces pentru racord cu strada Șiriei.

Se vor respecta intrările și ieșirile carosabile din strada Calea Radnei și din strada Șiriei, în incinta studiată.

Se vor lua măsuri de siguranță pentru construcțiile tehnico-edilitare.

Se vor respecta condițiile **Avizului De Amplasament nr. 5336 din 06.04.2020, emis de Compania de Apă Arad S.A.**, astfel:

- Avizarea amplasamentului la faza PUZ nu înlocuiește procedura DTAC de avizare în vederea emiterii AC;
- Avizul de amplasament nu ține loc de Aviz de soluție tehnică/tehnico economică pentru utilitățiile publice de apă canal, sau de avize de asigurare a serviciilor publice de alimentare cu apă și sau de canalizare;
- În vecinătatea amplasamentului, Compania de Apă Arad are în exploatare rețele publice de apă potabilă și rețele publice de canalizare menajeră.
- Pozițiile exacte ale rețelelor în teren vor fi materializate de delegații operatorului, care vor fi convocați pe șantier, în scris, prin grija beneficiarului/investitorului.
- Branșarea și racordarea obiectivului/obiectivelor la sistemul (sistemele) public(e) de alimentare cu apă și/sau de canalizarea se va face de agenți economici agrementați de Compania de Apă Arad SA, cu respectarea procedurilor specific de proiectare-avizare-execuție-recepție-contractare-furnizare, în baza unei(unor) Cereri de branșare/racordare înaintată(e) de proprietar(i) ori împuterniciul(împuterniciții) legal(i) și pe cheltuiala acestuia(acestora) și în baza unui Aviz de Soluție Tehnică.
- Condițiile generale privin asigurarea utilităților publice de apă și canalizare la obiective se precizează de operator în avizul de Soluție Tehnică

Se vor respecta condițiile **Avizului De Amplasament nr. 310811725 din 22.07.2020, emis de E-Distribuție Banat**, astfel:

- Lucrările propuse a se executa conform L 7084/2020:
  - Demolare racord PTA1403 pe o lungime de cca. 160m;
  - Mutarea PTA 1403 pe un nou amplasament, în incinta beneficiarului la limita de proprietate;
  - Realizare racord LEA 20Kv în lungime de 50 m;
  - Montare cutie stradală principală pentru BMPT-uri și cutie distribuție j.t. demontată de la vechiul PTA;
  - Prelungire circuite j.t. existente prin plantare stâlp SC 10002 și SC10005;
  - Realizare LES 0,4kv în lungime de 260m pentru reîntregirea circuitelor electrice la consumatorii din noul PTA reconstruit.
- Avizul de amplasament favorabil emis își încetează valabilitatea dacă nu sunt îndeplinite condițiile din FS nr. 7084/2020.
- Conform Legii energiei nr. 123/2012 art. 48 pentru protejarea rețelelor electrice de distribuție, se interzice persoanelor fizice și juridice să limiteze sau să îngrădească, prin execuția de împrejmuire, prin construcții ori prin orice alt mod, accesul la instalații ai operatorului de distribuție.
- Pentru obținerea avizului în faza DTAC, se va cere un nou aviz de amplasament pentru fiecare construcție ce se va realiza, conform Planului Urbanistic Aprobat;
- Se vor respecta Ordinul ANRE nr. 239/2019, PE 101A/85, NTE 007/08/00 și PE 106/2003 în ceea ce privește coexistența PT, LEA și LES cu clădiri, drumuri, împrejmuiri, utilități (gaz, apă, canalizare, etc.) ;

- Se va respecta culoarul de trecere, funcționare pentru LEA 20 kv minim 24 m(12 m, distanța măsurată din axul LEA 20kv de o parte și de cealaltă), conform NTE 003/04/00;
- Este interzisă executarea de săpături mecanizate la distanțe mai mici de 1,5m față de traseul LES dar nu înainte de determinarea prin sondaje a traseului acestora și 1 m față de fundațiile stâlpilor, ancore, prize de pământ, etc.. Toate săpăturile se vor executa manual pe traseul LES existent;
- Distanța de siguranță măsurată în plan orizontal, la apropieri, între LES și cel mai apropiat element al fundațiilor propuse, va fi de minim 0,6m, NTE 007/08/00;
- Distanța minimă de apropiere, măsurată pe orizontală între planurile verticale determinate de conductorul extrem la deviație maxim LEA 20kv existent și cel mai apropiat element al clădirilor propuse, fără să constituie traversare, va fi minim 3m, aproximativ 6m din ax, NTE 003/04/00;
- Distanța minimă admisă de apropiere, măsurată în plan orizontal, între cel mai apropiat element al clădirii balcon sau fereastră (deschisă) propus a se construi (cat.C,D,E) și conductorul extrem al LEA 0,4 kv existent va fi 1 m, PE 106/2003;
- Distanța minimă măsurată pe verticală între conductorul inferior al LEA 20kv la săgeata maximă și partea superioară a împrejmurii va fi de 3m, respectiv 1,5m pentru LEA 0,4kv conform NTE 003/04/00, PE 106/2003;
- Distanța pe verticală în zona de acces, între conductorul inferior al LEA 20kv și partea carosabilă să fie minim 7m, respectiv 6m pentru LEA 0,4kv, NTE 003/04/00, PE 106/2003;
- Distanța minimă de apropiere măsurată pe orizontală între axul LEA 20kv, LEA 0,4 kv existente și cel mai apropiat element alconstrucției cu pericol de incendiu, va fi de 1,5 ori înălțimea deasupra solului a celui mai înalt stâlp din zona de apropiere, conform NTE 003/04/00, PE 106/20003;
- Se va evita construirea de parcări auto sub LEA 20 Kv conform NTE 003/04/00;
- Distanța minimă de apropiere între delimitarea care marchează parcarea auto și proiecția pe orizontală a conductorului extrem al LEA 20kv la deviația maximă, să fie mai mare de 1m (aproximativ 5m până la axul stâlpului) conform NTE 003/04/00.
- Traseele rețelelor electrice din planșa anexată sunt figurate informativ. Pe baza de comandă dată de solicitant (executant) UO MTJT Arad Municipal asigură existența tehnică suplimentară pentru LES și LEA existenteîn zonă;
- Executarea lucrărilor de săpături din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistență tehnică suplimentară din partea UO MTJT ARAD MUNICIPAL cu respectarea normelor de protecția muncii specifice. În caz contrar solicitantul, respectiv executantul va suporta consecințele pentru orice deteriorare a instalațiilor electrice existente și consecințele ce decurg din nealimentarea cu energie electrică a consumatorilor existenți precum și răspunderea în cazul accidentelor de natură electrică sau de altă natură aferente instalațiilor electrice existente în zonă;
- Distanțele minime și măsurile de protecție vor fi respectate pe tot parcursul execuției lucrărilor;
- În zonele de protecție ale LEA nu se vor depozita materiale, pământ prevăzut din săpături, echipamente, etc. care ar putea să micșoreze gabaritele. Utilajele vor respecta distanțele minime prescrise față de elementele rețelelor electricee aflate sub tensiune și se va lucra cu utilaje cu gabarit redus în aceste zone;
- Executanții sunt obligați să istruiască personalului asupra pericolelor pe care le reprezintă execuția lucărilor în apropierea instalațiilor electrice aflate sub tensiune și asupra consecințelor pe

care le poate avea deteriorarea acestora. Pagubele provocate instalațiilor electrice și daunele provocate consumatorilor ca urmare a deteriorării instalațiilor vor fi suportate integral de cei ce se fac vinovați de nerespectarea condițiilor din prezentul aviz. Executanții sunt direct răspunzători de producerea oricăror accidente tehnice și de muncă.

- Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare. Pentru alimentarea cu energie electrică a obiectivului sau, dacă obiectivul există și se dezvoltă (cu creșterea puterii față de cea aprobată inițial) veți solicita la UO MTJT Arad Municipal aviz tehnic de racordare.
- In zona de apariție a noului obiectiv există rețea electrică de distribuție.
- În cazul în care în zona mai sunt și alte instalații electrice care nu aparțin SC ENEL Distribuție Banat SA, solicitantul va obține obligatoriu avizul de amplasament și de la proprietarii acelor instalații electrice (TRANSELECTRICA, HIDROELECTRICA, TERMOELECTRICA, alți deținători de instalații, după caz).

Se vor respecta condițiile **Avizului De Principiu nr. 52 din 18.03.2020, emis de DELGAZ GRIDS.A.**, astfel:

- În zona supusă analizei nu există obiective ale sistemului de distribuție a gazelor naturale.

Se vor respecta condițiile **Avizului De Amplasament nr. 97 din 02.04.2020, emis de Telekom România Communications S.A.**, astfel:

- Pentru rețelele tehnico edilitare aferente acestui obiectiv-proiectate în afara perimetrului studiat-beneficiarul va obține avizul S.C. **Telekom România Communications S.A., în baza unei documentații tehnice de specialitate**.

Se vor respecta condițiile **Avizului de principiu privind securitatea la incendiu, nr. 925 423 din 08.04.2020, emis de ISU Arad**, astfel:

- Întrucât investiția are prevăzute construcții cu suprafețe mai mari de 600m.p., investiția face obiectul avizării privind securitatea la incendiu la faza D.T.A.C., conform prevederilor coroborate ale Legii 307/2006 privind apărarea impotriva incendiilor, cu H.G.R. 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu și cu cele ale O.M.A.I. nr. 129/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizarea și autorizarea de securitate la incendiu și protecție civilă.

Se vor respecta condițiile **Avizului de principiu privind protecția civilă, nr. 925 424 din 07.04.2020, emis de ISU Arad**, astfel:

- Întrucât investiția nu are construcții cu subsol, aceasta nu face obiectul avizării de protecție civilă la faza D.T.A.C., conform prevederilor corobate ale legii 481/2004 (r) privind protecția civilă, CU H.G.R. nr. 862/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții la care este obligatorie realizarea adăposturilor de protecție civilă, precum și a celor la care se amenajează puncte de comandă de protecție civilă și cu cele ale O.M.A.I. nr. 129/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizarea și autorizarea de securitate la incendiu și protecție civilă.

Se vor respecta condițiile **notificării de asistență de specialitate de sănătate publică nr. 144 din 23.03.2020 emisă de Direcția de Sănătate Publică a județului Arad**, astfel:

- Proiectul este în concordanță cu legislația națională privin condițiile de igienă și sănătate publică.

Se vor respecta condițiile **avizului de principiu nr. 190 053 din 10.03.2020 emis de Inspectoratul de Poliție Județean Arad Serviciul Rutier**, astfel:

- Înainte de începerea lucrărilor, constructorul va solicita aviz pentru semnalizarea rutieră temporară conform Normelor Metodologice Comune M.A.I./M.T. nr. 1112/411/2000 privind condițiile de închidere sau de instituire a restricțiilor de circulație în vederea executării de lucrări în zona drumului public și/ sau pentru protejarea drumului;

- Zona afectată a drumului public va fi adusă la starea inițială, în condițiile prevăzute în Certificatele de urbanism nr. 2236/ 12 nov. 2019 și nr. 56/ 13 ian. 2020

Se vor respecta condițiile **avizului de principiu nr. Ad.19282/Z1 din 14.04.2020 emis de Primăria Municipiului Arad – Direcția edilitară Serviciul întreținere și reparații căi de comunicații terestre**, astfel:

- Pe toată perioada execuției lucrărilor este interzisă depozitarea oricăror materiale pe carosabilul străzilor afectate de lucrări.
- Lucrările propuse se pot executa numai după obținerea Autorizației de Construire.
- Pe toată perioada execuției lucrărilor se va semnaliza corespunzător punctul de lucru.
- Pe toată durata lucrărilor se va asigura accesul în zonă a autovehiculelor, a pietonilor și a persoanelor cu handicap.
- Domeniul public aparținând Municipiului Arad afectat de lucrări, va fi readus la forma inițială de către beneficiarul lucrărilor pe cheltuiala sa, iar refacerea va fi executată de către unități agreate de către Primăria Municipiului Arad.
- Refacerea zonelor afectate vor fi executate de către unități agreate de Pimăria Municipiului Arad.
- Perioada de garanție a lucrărilor de refacere de 2 ani, beneficiarul lucrărilor urmând să execute pe cheltuiala proprie toate remedierile necesare apărute pe parcursul perioadei de garanție.

Se vor respecta condițiile **avizului de principiu indicativ 340 din 28.07.2020 emis de Compania Națională de Administrare a Infrastructurii Rutiere S.A. – Direcția regională de drumuri și poduri Timișoara**, astfel:

- Amplasamentul PUZ – zonă pentru comerț, construire magazin, materiale de construcții, împrejmuire și amenajare accese în zona DN 7 km 539+565 partea dreaptă și km 539+768 – km 540+135 partea dreaptă, în intravilanul și extravilanul Municipiului Arad și amenajarea accesului rutier se va realiza conform planului de situație, sc. 1:500 elaborat de COSO CONS S.R.L. Timișoara.

Amplasamentul PUZ-ului este pe sectorul DN 7 km 539+310 – km 539+565 care face parte din intravilanul Municipiului Arad și conform protocolului de predare primire nr. 3755/31.10.2015 este în administrarea Primăriei Municipiului Arad și pe sectorul DN 7 km 539+768 – km 540+135, în zona Centurii Arad Nord, respectiv în zona Pasaj denivelat pe centura de ocolire Arad (DN 7 km 540+248) peste CF Arad București – finalizare lucrări rest de executat) – în curs de execuție.

- Construcțiile aferente PUZ se vor amplasa pe terenul proprietatea beneficiarului, la o distanță de minim 50,00 m față de marginea părții carosabile a drumului național, cu respectarea prevederilor PUG Municipiul Arad.
- Accesul rutier este propus a se realiza în zona DN 7 km 539+485, prin reamenajarea brațului intersecției giratorii existente, pe sectorul de drum din administrația Municipiului Arad. Paralel cu Centura ocolitoare a Municipiului Arad este propus a se amenaja un drum colector care se debușează în strada Șiriei.
- Prealabil începerii execuției obiectivului, respectiv la faza DTAC, beneficiarul are obligația se a solicita acordul prealabil/autorizație, în conformitate cu legislația în vigoare.
- În cadrul documentației pentru obținerea acordului prealzabil, beneficiarul va include și Hotărârea Consiliului Local de aprobare a P.U.Z.-ului.
- Având în vedere că DRDP Timișoara are în curs de execuție lucrările la obiectivul Pasaj denivelat pe centura de ocolire Arad (DN 7 km 540+248)peste CF Arad București – finalizare lucrări rest de executat) și conform punctului de vedere a Serviciului de Investiții RK și Calamității nr. 170/505/02.07.2020, beneficiarul a prezentat acordul notarial pentru drept de uz și servitute

fără a formula pretenții financiare ulterioare în favoarea E-Distribuție Banat, pentru suprafețele de teren necesare relocării LEA 20 kv (cablu LES și stâlp relocat).

Se vor respecta condițiile prevăzute în **avizul de Gospodărire a Apelor nr. 35 din 16.06.2020 emis de Administrația Bazinală de Apă Mureș Sistemul de Gospodărire a Apelor Arad**:

- Prezentul aviz nu se referă la forma de proprietate asupra terenurilor și nici la alte reglementări ci doar strict la aspectele de gospodărire a apelor implicate de planificarea urbanistică propusă.
- În caz de modificare a destinației terenurilor și a construcțiilor prevăzute prin Planul Urbanistic Zonal, acest lucru se va notifica către emitent și se va supune, după caz, procedurii legale de reglementare din punct de vedere a gospodăririi apelor.

Se vor respecta condițiile **prevăzute în Avizul de principiu nr. 10094/ 655 din 18.05.2020 emis de Autoritatea Aeronautică Civilă Română**.

La elaborarea proiectului tehnic de execuție se va ține seama de următoarele:

- Respectarea amplasamentului și a datelor precizate în documentație;
- Respectarea înălțimii maxime de 28,00m , respectiv cota absolută maximă de 141,06 m (113,06 cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +28,00m înălțimea maximă a obiectivului);
- Furnizarea de coordonate geografice în sistemul WGS-84, precum și a cotei terenului în sistem Marea Neagră 75 determinate numai de specialiști autorizați în domeniul geodeziei care fac dovada dreptului de semnătură conform legislației aplicabile;
- Organizarea de șantier/macaralele nu fac obiectul prezentului aviz. Pentru acestea se va solicita avizul AACR ulterior;
- Obligația beneficiarului de a înștiința viitorii proprietari/chiriași/locatari cu privire la respectarea prevederilor cuprinse în prezentul aviz;
- Beneficiarul și proiectantul/ elaboratorul documentației tehnice răspund pentru corectitudinea datelor și viridicitatea înscrisurilor cuprinse in documentația transmisă spre avizare.

Avizul de principiu are caracter informativ, nu poate servic la obținerea autorizației de construire și nu conferă beneficiarilor/titularilor obiectivelor dreptul de a demara lucrările de execuție.

Se vor respecta condițiile prevăzute în **acordul nr. 4269 din 14.04.2020 emis de Transelectrica Sucursala de transport Timișoara**:

- Obiectivul fiind amplasat in afara zonei de siguranță a LEA 400 kV Mintia-Arad, a LEA 220 kV d.c. Timișoara-Arad+Calea Aradului-Arad, precum și a viitoarei LEA 400 kV Timișoara-Arad, nu se impun condiții în vederea aprobării/avizării PUZ-ului, dar datorită vecinătăți (apropierii) LEA - imobil, pe parcursul edificării și existenței viitoarelor construcții din PUZ, trebuie avute în vedere și respectate următoarele:
    - În zona de siguranță, actuală, de 27,5 m stânga-dreapta, față de axul LEA 220 kV d.c. Timișoara-Arad+Calea Aradului-Arad, existentă, respectiv in viitor, în zona de siguranță de 37,5 m stânga-dreapta, față de axul LEA 400 kV Timișoara-Arad, precum și în zona de siguranță de 37,5 m, stânga-dreapta, față de axul LEA 400 kV Mintia-Arad, este interzisă depozitarea de materiale, instalarea de barăci sau staționarea utilajelor.
    - Se interzice limitarea sau îngrădirea, prin execuția de împrejmuiri, prin construcții ori prin orice alt mod, accesul C.N.T.E.E. “Transelectrica" SA, la LEA amintite mai sus, aflate in vecinătatea obiectivului.

- În zona de siguranță a LEA 220 kV d.c. Timișoara-Arad+Calea Aradului-Arad și a LEA 400 kV Mintia-Arad, existente, respectiv in viitor, a LEA 400 kV Timișoara-Arad, se interzice realizarea unor construcții sau dotări edilitar urbanistice (clădiri, drumuri, rețele subterane și supraterane de utilități, îngrădiri, etc.), fără acordul ST Timișoara.
- In zona de siguranță a LEA, folosirea utilajelor pentru realizarea lucrărilor, transportul și manipularea materialelor, se va face asigurându-se în orice moment, între conductorul inferior al LEA la săgeata maximă și partea superioară a utilajelor, o distanță pe verticală, de:
  - minim 4 m, în cazul LEA 220 kV d.c. Timișoara-Arad+Calea Aradului-Arad, existentă,
  - minim 5 m, în cazul LEA 400 kV Mintia-Arad, existentă și a LEA 400 kV Timișoara- Arad, viitoare.
- În zona de siguranță a LEA, trebuie păstrată permanent o distanța minimă pe verticală, între conductorul inferior al LEA, la săgeata maximă și partea carosabilă a drumurilor, de:
  - 8 m, în cazul LEA 220 kV d.c. Timișoara-Arad+Calea Aradului-Arad, existentă,
  - 9 m, în cazul LEA 400 kV Mintia-Arad, existentă și a LEA 400 kV Timișoara-Arad, viitoare.
- Solicitanții de drepturi de construire în apropierea LEA 400 kV Mintia-Arad și a LEA 220 kV d.c. Timișoara-Arad+Calea Aradului-Arad, existente, respectiv a LEA 400 kV Timișoara- Arad, viitoare, vor solicita avize de amplasament "Transelectrica" independent
- C.N.T.E.E. “Transelectrica" SA, beneficiază de servitutea legală de trecere în zona de siguranță a LEA 400 kV Mintia-Arad și a LEA 220 kV d.c. Timișoara-Arad+Calea Aradului- Arad, existente, respectiv a LEA 400 kV Timișoara-Arad, viitoare, cu ocazia retehnologizării, reparației, reviziei sau a intervențiilor accidentale, pe toată durata de existență a LEA, conform Legii 123/2012.

Se vor respecta condițiile prevăzute în **avizul nr. DT/2065 din 18.03.2020 emis de Ministerul Apărării Naționale Statul Major al Apărării**:

- Respectarea cu strictețe a limitelor amplasamentelor și zonelor funcționale prevăzute în documentație.
- Neafectarea, sub nici o formă, a activităților militare, terenurilor, construcțiilor sau instalațiilor, de orice fel, aflate în administrarea Ministerului Apărării Naționale.
- Pentru eliberarea avizului specific al Statului Major al Apărării, în vederea obținerii autorizației de construire, este necesară documentația tehnică (DTAC), pentru obiectivul de investiție.

Se vor respecta condițiile **Avizului nr. 613.256 din 29.07.2020 emis de Ministerul Afacerilor Interne Direcția Generală Logistică**, astfel:

- În zona lucrării, M.A.I. deține o infrastructură de cabluri de comunicații, prin urmare, lucrările se vor realiza numai sub asistența tehnică a specialiștilor din cadrul M.A.I. Pentru aceasta, cu 48 de ore înainte de începerea lucrărilor, constructorul va solicita acordarea de asistență tehnică. În cazul în care pe parcursul lucrărilor la obiectivul de investiții menționat se constată necesitatea realizării unei intervenții asupra infrastructurii de cabluri de comunicații a M.A.I., A REALIZĂRII unor lucrări de deviere a traseului acesteia sau a executării unor lucrări suplimentare de protecție/prezervare a acesteia, solicitantul/executantul va intreprinde toate demersurile pentru obținerea tuturor avizelor necesare executării lucrărilor respective (care se vor executa

numai pe bază de proiect tehnic). Toate cheltuielile pentru avizare, întocmirea documentației tehnice de proiectare sau contravaloarea lucrărilor vor fi suportate de către solicitant/executant.

Se vor respecta condițiile **Avizului nr. 94.538 din 27.03.2020 emis de Serviciul Român de Informații**.

Se vor respecta condițiile **Avizelor nr. 13524 din 09.04.2020 și nr. 13653 din 09.04.2020 emise de Serviciul se Telecomunicații Speciale Unitatea Militară 0500 București** astfel:

- Solicitarea unor noi avize pentru faza ulterioară D.T.A.C.+D.T.O.E., inclusiv pentru amenajare accese sa orice lucrări în zona de interes care implică săpătură, precum și pentru branșarea la utilități (apă, canal, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, etc.) a obiectivului de investiții, însoțită de documentațiile specifice, cu mențiunea că punctul de vedere al instituției noastre se poate nuanța sau modifica în funcție de detaliile ce vor fi prezentate în documentațiile asociate cererii de aviz.

Se vor respecta prevederile **Avizului de principiu nr. 71/06.04.2020, emis de A.N.I.F. Arad**, astfel:

- Pentru scoaterea din circuitul agricol a unei suprafețe ce face parte din Elaborare PUZ, beneficiarul va reveni cu o nouă documentație în vederea emiterii acordului tehnic ANIF. Documentația va conține expres, şi hotărârea de aprobare a PUZ ;
- În acordul tehnic ANIF, se vor stabili principalele măsuri necesare pentru protecția lucrărilor de îmbunătățiri funciare şi dacă e cazul necesitatea semnării contractului de prestări servicii pentru suprafața de teren, cu ANIF Filiala Teritorială de I.F. Arad;
- Apele pluviale de pe plarformele carosabile din incintă vor ft colectate prin guri de scurgere cu sifon și depozit prevăzute cu grătare din fontă carosabile care vor reține materiile grosiere în suspensie.

Apele pluviale de pe platformele carosabile din incintă vor fi trecute obligatoriu printr-o instalație de tratare-separator de nămol și hidrocarburi prevăzut cu filtru coalescent-după care vor fi evacuate în canalul pluvial stradal sau în canalul Transport aflat în administrarea ANIF, după caz. Calitatea apelor evacuate se va încadra în limitele de încărcare cu poluanți conform NTPA 001/2005 dacă se impun și alte restricții.

- La realizarea construcțiilor noi se va avea în vedere ca acestea să asigure funcționalitatea amenajărilor de îmbunătățiri funciare atât pe perioada execuției cât şi după finalizarea acestora;
- Respectarea Ordinului MAPDR nr. 227/2006, prin care se interzice executarea de construcții (clădiri, instalații de orice fel, împrejmuiri, anexe, etc.) în zona de protecție adiacentă infrastructurii de îmbunătățiri funciare, pe 2,5 m față de partea superioară a taluzului canalului de Transport din zonă, în perioada în care se va executa lucrarea.
- Beneficiarul de aviz va fi direct răspunzător, conform legislației în vigoare, pentru nefuncționarea în condiții normale a amenajărilor de îmbunătățiri funciare din zonă;
- Lucrările de îmbunătățiri funciare aflate în zonă, afectate accidental în timpul execuției lucrărilor, voi fi aduse la parametrii de funcționare, de către beneficiarul de aviz;
- Se va permite accesul personalului şi a utilajelor specifice pentru întretinerea şi repararea lucrărilor de îmbunătățiri funciare din zonă, aflate în administrarea ANIF.

Se vor respecta prevederile **Avizului de amplasament nr. 107/25.06.2020, emis de** Administratorul De Utilități Urbane S.C.C.T.P.S.A. ARAD, astfel:

- Având în vedere că linia de tramvai este în platformă proprie, nu este adecvată traversării acesteia de traficul rutier. Pentru a putea asigura accesul rutier în zona comercială (pasajul nou propus), pe lungimea pasajului, plus 3 m de fiecare parte a acestuia, se va înlocui șina tip CF40 cu șină cu canal Ri60, amplasată pe platformă betonată. Stațiile de tramvai se vor realiza conform

normativelor în vigoare și cu asigurarea gabaritului de liberă trecere pentru tramvaie. Înainte de avizarea construcției, se va întocmi un Proiect Tehnic pentru realizarea pasajului peste linia de tramvai și a stațiilor de tramvai, proiect ce va fi prezentat la CTP pentru avizare. Proiectul se va întocmi cu respectarea cerințelor din prezentul aviz și cu normativele în vigoare.

Se vor respecta condițiile prevăzute în **Decizia Etapei de Încadrare nr. 10604 din 31.0 8.2020, emisă de Agenția Pentru Protecția Mediului Arad.**

- Prin PUZ se prevede asigurarea de spații verzi amenajate și plantații de alineament în conformitate cu prevederile HG 525/1996, Anexa 6, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului propus, asigurarea facilitătiilor necesare desfășurări activităților propuse.
- Proiectul va respecta legislația în vigoare și care are la bază principiul dezvoltării durabile,
  - de asemenea trebuie să asigure respectarea cerinţelor O.U.G. 195/2005 privind protecţia mediului,
  - Se va respecta OUG 195/2005 aprobată prin Legea 265/2006, precum şi actele normative subsecvente.

Protecţia calităţii apelor:

- este interzisă orice deversare de ape uzate, efluenţi lichizi, reziduuri sau deşeuri de orice fel în ape de suprafaţă, subterane, pe sol sau în subsol;
- apele uzate menajere de la clădirile propuse vor fi evacuate în rețeaua de canalizare a localității prin extinderea acesteia, Normativului NTPA 002/3005.
- apele pluviale potenţial impurificate de la platformele de circulaţie auto se vor preepura într-un separator de hidrocarburi înainte de evacuarea în rețeaua de canalizare a municipiului Arad.

Protecţia calităţii aerului:

- organizarea activităţii se va face astfel încât impactul asupra mediului şi populaţiei să fie cât mai redus (zgomotul, cantitatea de particule în suspensie şi sedimentabile să fie cât mai redusă);
- se va asigura încadrarea indicatorilor de calitate ai aerului la limita incintei în prevederile STAS 12574/1987 „Aer din zonele protejate”.

Protecţia solului şi a subsolului:

- se vor asigura condiţii pentru depozitarea în siguranţă a materialelor de construcţie, astfel încât să nu blocheze căile de acces, să nu poată fi antrenate de vânt sau de apele pluviale;
- se vor lua măsuri pentru îndepărtarea de pe teren a deşeurilor inerte şi nepericuloase rezultate în urma lucrărilor;
- se vor lua măsuri de prevenire a poluării solului, subsolului şi apelor cu produse poluante existente pe şantier (carburanţi, lubrifianţi, etc.);

Gestionarea deşeurilor:

- deşeurile menajere vor fi colectate în pubele pvc, urmând a fi preluate de societăţi autorizate în transportul deşeurilor menajere;
- se va evita depozitarea necontrolată a deşeurilor de orice natură ce vor rezulta pe perioada derulării lucrărilor;
- deşeurile inerte rezultate din tehnologiile de execuţie, se vor colecta pe tipuri, se vor depozita în spaţii special amenajate, urmând să fie transportate de un operator autorizat din punct de vedere al protecției mediului în conformitate cu prevederile Legii 211/2011 privind regimul deşeurilor, nefiind scutit de responsabilitatea pentru realizarea operaţiilor de valorificare ori de eliminare completă;

- deșeurile reciclabile se vor valorifica prin operatori economici autorizați din punct de vedere al protecției mediului;

Protecţia biodiversităţii:

- se va realiza refacerea ecologică a zonelor afectate de execuţia lucrărilor;
- organizarea activităţii se va face astfel încât impactul asupra peisajului să fie cât mai redus;

Reglementarea spaţiilor verzi va respecta prevederile legale privind protecţia mediului şi HG 525/1996, anexa 6 şi Legea 24/2007 republicată privind reglementarea şi administrarea spaţiilor verzi din intravilanul localităţilor;

Respectarea tuturor actelor normative care au legătură cu activitatea reglementată.

Vor fi respectate prevederile actelor administrative/de reglementare emise de alte autorităţi.

Obligaţiile titularului - Respectarea legislației de mediu în vigoare:

- OUG 195/2005 aprobată prin Legea 265/2006 privind protecţia mediului cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și complectările ulterioare;
- H.G. 188/2002 privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate, cu modificările și complectările ulterioare;
- Ordinul MS nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă şi a recomandărilor privind mediul de viaţă al populaţiei;
- Legea nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător;
- Legea nr. 211/2011 privind regimul deşeurilor.

Se vor respecta condițiile tehnice ale **Avizului nr.0008117/3676/3628 din 01.09.2020, emis de S.C. ORANGE ROMÂNIA S.R.L.** și este valabil doar însoțit de condițiile tehnice privind respectarea următoarelor măsuri, menite a proteja instalațiile de telecomunicații aflate în exploatare, execuția lucrărilor proiectate emise de SC Protelco SA., astfel:

- Investiția nu afectează direct infrastructura FO Orange.
- Poate să apară risc de afectare la amenajare acces sau realizare branșamente subterane la utilități.
- Pentru astfel de cazuri se recomandă solocitare asistență la predare amplasament.

Se vor respecta prevederile **Avizului nr. 277/05.08.2020, emis de Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale**, astfel:

- Avizul este necesar pentru introducerea în intravilan a terenurilor agricole, în baza studiului urbanistic PUZ, cu suprafața de 25665,00 mp, categoria de folosință arabil, clasa de calitate a III a, situat în extravilanul Municipiului Arad, județul Arad, înscris în cărțile funciare nr. 303470, 303484, 352262, 352292 cu numerele cadastrale 303470, 303484, 352262, 352292;
- Beneficiarul investiției va lua măsuri corespunzătoare de a nu degrada terenurile și culturile din zona limitrofă, altele decât cele prevăzute în documentație, prin depozitarea de materiale ori deșeuri de pietriș, moloz, nisip, prefabricate, construcții metalice, reziduri, resturi menajere, gunoaie și altele asemenea.
- Beneficiarul investiției va lua măsuri corespunzătoare de a nu ocupa terenurile limitrofe precum și măsuri pentru a evita afectarea terenurilor limitrofe prin rezidurile provenite din activitatea de producție și prin scurgeri de orice fel.

Autorizarea executarii lucrarilor se va face cu respectarea prezentului regulament și a legislatiei nationale în vigoare, cu obtinerea tuturor avizelor necesare, pe baza proiectelor ce

respect prevederile legii nr. 10 privind calitatea în constructii: rezistenta și stabilitate, siguranta în exploatare, siguranta la foc, igiena, sanatatea populatiei, refacerea și protectia mediului, izolatie termica, hidrofuga și economie de energie și protectia împotriva zgomotului.

Art. 10. Expunerea la riscuri naturale

(1) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelora 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.

(3) Autorizarea executării lucrărilor de construcţii se face cu respectarea normelor de protecţie anti-seism.

(4) Autorizarea executării lucrărilor de construcţii se va face cu respectarea prezentului RLU şi a legislaţiei naţionale în vigoare, cu obţinerea tuturor avizelor necesare, pe baza proiectelor ce respectă prevederile Legii nr. 10/1995- privind calitatea în construcţii: rezistenţa şi stabilitate (Normativul P 100-1/2006 aprobat prin Ordinul MTCT nr.1711/2006 şi P 100-3/2008 aprobat prin Ordinul MDRL nr. 704/2009), siguranţa în exploatare; siguranţa la foc, igienă, sănătatea oamenilor, refacerea şi protecţia mediului; izolaţie termică, hidrofugă şi economie de energie; protecţie împotriva zgomotului.

Art. 11. 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 interzisa.

(2) În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezinta 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. 12. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executării construcţiilor care, prin natura şi destinaţia lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat şi aprobat conform prevederilor legale.

(2) Lista categoriilor de construcţii generatoare de riscuri tehnologice se stabileşte prin ordin comun al ministrului industriei şi resurselor, ministrului agriculturii, alimentaţiei şi pădurilor, ministrului apelor şi protecţiei mediului, ministrului sănătăţii, ministrului dezvoltării regionale şi turismului, ministrului apărării naţionale şi ministrului de interne.

Art. 13. 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.

(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 construcţii şi amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există

surse de finanţare asigurate de administraţia publică, de investitorii interesaţi sau care beneficiază de surse de finanţare atrase potrivit legii.

- Construcţiile vor fi executate după stabilirea, prin contract prealabil, a obligaţiei efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente (în parte sau total), de către investitorii interesaţi.
- Sunt interzise orice construcţii care, prin dimensiuni, destinaţie sau amplasare faţă de zonele cu echipare tehnico-edilitară asigurată (acoperire sub aspect teritorial şi capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesaţi.
- Autorizarea construirii se va face numai în urma stabilirii condiţiilor contractuale de realizare a lucrărilor edilitare de către investitorii interesaţi, din corelarea cu celelalte reguli de bază şi din care rezultă că terenul este construibil şi există condiţii 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. 14. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

(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 şi aprobarea regulamentelor locale de urbanism”- GM-007-2000, astfel sunt respectate următoarele recomandări:

Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de amplasament conform Certificat de urbanism nr. 2236/ 12 nov. 2019 pentru elaborare PUZ ȘI RLU AFERENT Zona pentru comerț: construire magazin materiale de construcții cu amenajări aferente, signailstică și mijloace publicitare, împrejmuire, amenajare accese și Certificat de urbanism nr. 56/ 13 ian. 2020 pentru elaborare PUZ ȘI RLU AFERENT Extindere Zona pentru comerț: construire magazin materiale de construcții cu amenajări aferente, signailstică și mijloace publicitare, împrejmuire, amenajare amenajare acces pentru racord cu strada Șiriei.

Art. 15. 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 functie de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția, astfel:

INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN INCINTA REGLEMENTATĂ ZONĂ PENTRU COMERȚ		**EXISTENT**	**PROPUS**
01	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	0,00 %	60,00 %
02	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	0,00	2,10

INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN INCINTA identificată prin extrasele de CF nr. 352492 și 306283) conform PUG - UTR 28 ZONĂ DOMINANTĂ DE LOCUIRE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE - Spații comerciale și prestări servicii		**EXISTENT**	**PROPUS**
01	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	0,00 %	40,00 %
02	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	0,00	0,90

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 depașite la autorizarea construcțiilor atât în plan cât și ca regim de înaltime, cu respectarea P.O.T. și C.U.T. prevăzut în P.U.Z. Reglementari urbanistice zonificare.

Art. 16. 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 obţinerii autorizaţiilor de construire şi a soluţiilor adoptate împreuna cu deţinătorii de utilităţi: rețea de alimentare energie electrică, rețea de alimentare cu apă potabilă, rețea de canalizare pluvială și menajeră, rețea alimentare gaze naturale, și retea de telecomunicatie.

2.3. CONDȚII 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 reglementarilor urbanistice în vigoare.

Art. 17. Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor și a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale (însorire, iluminat natural, confort pshologic), conform anexei nr. 3 la prezentul regulament.

Se va realiza astfel încât să asigure iluminatul natural și confortul adecvat, cu respectarea normelor de însorire conform Normelor de igiena cuprinse in OMS nr. 536 din 1997. Pentru toate categoriile de spații comerciale se recomandă orientarea astfel încât să asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor. Se recomandă orientarea spre nord a depozitelor.

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 instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;

b) conducte de alimentare cu apa și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței 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.

(3) În scopul asigurării calităţii spaţiului public, a protecţiei mediului şi siguranţei şi sănătăţii locuitorilor, precum şi pentru creşterea gradului de securitate a reţelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localitaţilor, lucrările de construcţii pentru realizarea/extinderea reţelelor edilitare prevazute 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 de exploatare și comunal.

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

Utilizari permise

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

Utilizari permise cu conditii

- 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.

Utilizari 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 reclama publicitara.

Art. 18. Amplasarea față de căi navigabil existente și cursuri de apa potențial 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 este situat în zona I de servitute aeronautică civilă, la 686,40 m nord față de axa pistei 09-27 a Aeroportului Arad și la 7606,30 m est de pragul 27 al pistei, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este 113,06m.

Amplasamentul obiectivului este definit de următoarele coordonate geografice: 46°10’32,40’’ latitudine N; 21°22’17,36’’ longitudine E, conform avizului emis de Autoritatea Aeronautică Civilă Română nr. 10094/655 din 18.05.2020.

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 prezentul regulament de urbanism, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

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

La nord minim 9,00m

La vest minim 30,00m față de axul drumului Viitoarea Centură, iar față de limita de proprietate, aliniamentul variază de la min. 21,60- la 22,47m

La sud minim 28,00m față de marginea părții carosabile a drumului Calea Radnei, iar față de limita de proprietate va fi la min. 12,00m

La sud minim 50,00m față de marginea părții carosabile a drumului național DN7, iar față de limita de proprietate va fi la min. 35,00m.

La est minim 9,00m.

Min. 3,00 m față de limita de proprietate dinspre parcela situată în partea de sud-vest

Aceste aliniamente față de limitele de proprietate ale incintei studiate nu includ împrejmuirile, construcțiile tehnico-edilitare, cabina poartă, copertinele, serele și mijloacele de publicitate.

Proprietate va fi de H/2, dar nu mai puțin de 3,00 m, iar față de drumuri conform avize.

Se va respecta o retragere de minim 2,00m față de canale.

Este admisă edificarea pe retragerea față de aliniamentul nou propus, cât timp construcția ia forma și destinația unei cabine poartă, copertine, sere și constructii tehnico edilitare.

Art. 22. Amplasarea în interiorul parcelei

(1) Autorizarea executarii construcţiilor este permisa numai daca se respecta:

- distanţele minime necesare intervenţiilor în caz de incendiu , stabilite pe baza avizului unitaţii teritoriale de pompieri.
- distanţa minima între construcţiile de pe aceiasi parcela se admite sa fie egala cu jumatatea înaltimii constructiei cele mai înalte. Distanţa se masoara perpendicular între cele mai apropiate puncte ale construcţiilor inclusiv cornişa, balcon, loggie, în ambele cazuri în care construcţiile sunt paralele şi neparalele între ele.
- accesul uşor al mijloacelor şi forţelor de intervenţie, la cel puţin o suprafaţa vitrata (doua pentru cladiri aglomerate – lacaşe de cult) precum şi accesul autocisternelor la intrarile existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalţi, parcaje auto). In cazul în care accesul mijloacelor de intervenţie la a doua faţada nu este posibil, se asigura trecerea forţelor (personalului de intervenţie prin treceri pietonale cu laţime minima de 1,50 m şi înaltime de 1,90 m).
- se vor respecta conditiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de retele edilitare.
- Se va respecta o retragere de minim 2,00m fata de canale.

2.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 1. Accese carosabile

(1) Autorizarea executarii construcţiilor este permisa numai daca exista posibilitaţi de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute , conform destinaţiei construcţiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor.

(2) În mod excepţional se poate autoriza executarea construcţiilor fara îndeplinirea condiţiilor prevazute la alin.1), cu avizul unitaţii teritoriale de pompieri.

(3) Numarul şi configuraţia acceselor prevazute la alin (1) se determina conform ***anexei nr.4 la Regulamentul general de urbanism.***

(4) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului şi autorizaţiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

- Pozitionarea și rezolvarea acceselor carosabile pe parcela se va face în corelare cu amenajarea incintei, astfel ca manevrele de acces ale autovehiculelor sa nu fie stânjenite.
- Accesele și pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie sa fie pastrate libere în permanenta;
- Se interzice autorizarea constructiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzatoare.
- Rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcţii se va face în corelare cu organizarea circulaţiei majore, cu organizarea parcajelor şi cu accesul pietonilor;
- Accesele de intrare și ieșire din drumul colector se vor putea translata în functie de necesitate fara afectarea procentului de spatiu verde.
- Autorizarea executiei constructiilor se face doar în cazul asigurarii posibilitatiilor de acces la drumul public sau privat, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, aparare contra incendiilor și protectiei civile. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Deservirea rutieră a incintei propuse pentru reglementare, va fi asigurată prin două accese rutiere, un acces rutier pricipal din Calea Radnei (parte a drumului național DN 7 în intravilanul lun. Arad) prin amenajarea unui braț suplimentar din intersecția tip giratie existentă, braț ce se va continua printr-un drum de acces care va deservi incinta reglementată, drum ce se va prelungi până la actualul traseu al Străzii Șiriei, din care va fi amenajat accesul rutier secundar ca o intersecție în „T” cu actual traseu al străzii Șiriei, traseu ce va fi păstrat și după realizarea pasajului denivelat al DN 7 peste linie CF și ce va trece pe sub pasaj.

Pentru amenajarea accesul rutier principal propus din Calea Radnei, parte a drumului național DN 7, din intersecția tip giratie existentă în zona km 539+485, s-au prevăzut a se executa următoarele:

- amenajarea accesului rutiere se va realiza în conformitate cu prevederile buletinului tehnic AND 600-2010 (Normativ pentru amenajarea intersecţiilor la nivel pe drumurile publice), privind amenajarea intersecţiilor la nivel din interiorul localităţilor. Amenajarea accesului a ţinut cont de celelalte brațe ale intersecţiei tip giratie și de linia de tramvai existentă în zonă;

- lucrările rutiere amenajate constau în principal din următoarele:

  - amenajarea unei benzi de intrare cu viraj la dreapta suplimentară pe Calea Radnei pe sensul de circulație Vladimirescu – Arad, compusă dintr-o bandă de deceleare cu o

lungime de 40,00 m și o lăţime cuprinsă între 5,50 m și 4,00 m, respectiv dintr-o pană de racord la marginea din stânga a drumului existent cu lungimea de 35,00 m; bandă ce se va continua în sensul giratoriu ca a treia bandă de circulație și care va fi separată de banda existentă printr-o insulă din marcaj rutier, urmând a fi apoi racordată la drumul de acces printr-o curbă tip arc de cerc cu raza R = 15,00 m;

- amenajarea unei benzi de ieșire cu viraj la dreapta suplimentară pe Calea Radnei pe sensul de circulație Vladimirescu – Arad, compusă dintr-o bandă de acceleare cu o lungime de 25,00 m și o lăţime cuprinsă între 5,50 m și 3,50 m, respectiv dintr-o pană de racord la marginea din dreapta a drumului existent cu lungimea de 30,00 m; bandă ce va fi separată de banda existentă printr-o insulă din pavaj încadrată cu borduri denivelate teșite și retrase la minim 1,00 m distanță față de banda curentă, bandă ce va fi racordată la drumul de acces printr-o curbă tip arc de cerc cu raza R = 15,00 m;
- pentru intrare și ieșire din giraţia existentă vor fi amenajate două benzi de circulație (câte o bandă pe sens), fiecare cu o cu lățimea ca carosabilului de 4,00 m, sensurile de circulaţie fiind separate de o insulă din pavaj delimitată cu borduri denivelate teșite și retrase la minim 1,00 m distanță față de banda curentă;
- amenajarea treceri la nivel peste linia de tramvai existentă cu acordarea priorității de circulație pentru tramvaie;
- dirijarea circulaţiei şi reglementarea priorităţii pentru circulaţie s-a prevăzut prin realizarea de marcaje orizontale conform SR 1848-7 din 2015 şi prin amplasarea de indicatoare de circulaţie conform SR 1848-1 din 2011;
- refacerea acostamentelor şi a benzilor de încadrare afectate de lărgirea carosabilului pentru amenajarea intersecției.

Pe lângă accesul rutier propus din Calea Radnei, va mai fi posibilă intrarea la obiectivul studiat prin accesul rutier secundar propus din actualul traseu al Străzii Șiriei, în zona km 0+630 dreapta, prin amenajarea unei intersecție în „T” între drumul de acces și Strada Șiriei, prin racordarea drumului de acces direct la marginea carosabilului existent cu ajutorul unor curbe tip arc de cerc cu raze R=9,00 m și R = 30,00 m.

Va fi interzisă staționarea autovehiculelor pe carosabilul drumurilor publice în zona acceselor rutiere propuse, precum și pe carosabilul drumurilor de incintă și al drumului colector.

Amenajarea drumurilor și platformelor rutiere din incinta obiectivului studiat se va realiza cu o structura rutieră cu strat de rulare din îmbrăcăminți bituminoase și din beton rutier.

Drumul de acces propus pentru circulația rutieră în incinta obiectivului studiat, va avea două benzi de circulație cu o lățime a părții carosabile de 7,00 m.

Se vor amenaja locuri de parcare pentru autoturisme pe platforme rutiere dinstincte în incinta obiectivului studiat.

Accesul persoanelor cu dizabilități se va face conform normativelor în vigoare.

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

Indicatoarelor rutiere existente în zona DN 7 nu vor fi afectate de lucrările de amenajare a accesului rutier. În cazul în care vor trebui reamplasate indicatoarele rutiere existente, aceasta se va face pe cheltuiala beneficiarului și conform cerințelor I.P.J. Arad, a Serviciului de Circulație a Primăriei Municipiului Arad și a D.R.D.P. Timișoara.

Art. 2. Accese pietonale:

(1) Autorizarea executarii construcţiilor şi amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importanţei şi destinaţiei construcţiei.

(2) În sensul prezentului articol , prin accese pietonale se înţelege caile de acces pentru pietoni , dintr-un drum public , care pot fi: trotuare, strazi pietonale, precum şi orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau dupa caz, pe terenuri proprietate privata gravate de servitutea de trecere publica , potrivit legii sau obiceiului.

(3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât sa permita circulaţia persoanelor cu handicap şi care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Utilizari permise- Construcţiile ale caror accese carosabile (direct sau prin servitute) respecta normele de siguranţa şi fluenţa a traficului.

Utilizari admise cu condiţii - Construcţiile fara posibilitaţi de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale caror caracteristici nu permit intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiţia obţinerii avizului unitaţii teritoriale de pompieri.

Utilizari interzise - Se interzice autorizarea construcţiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzatoare, în conformitate cu prevederile legii.

2.3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Art. 3. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

(1) Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la reţelele existente de apă, la instalaţiile de canalizare şi de energie electrică ,sau realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, conform condițiilor impuse de avizatori.

(2) Pentru categoriile de construcţii propuse se poate deroga de la prevederile alin.1) cu avizul organelor administraţiei publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească reţeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea reţelelor publice existente, fie să construiască noi reţele.

(4) Prevederile alin. 2) se aplica, în mod corespunzator, autorizării executării construcţiilor în localităţile sau zonele unde nu există reţele publice de apă şi de canalizare.

Art. 4. Realizarea de rețele edilitare

(1) Extinderile de reţele sau maririle de capacitate a reţelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, parţial sau în întregime, dupa caz, în condiţiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

(2) Lucrările de racordare şi de branşare la reţeaua 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.

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

Art. 5. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

(1) Reţelele de apa, de canalizare, de drumuri publice şi alte utilitaţi aflate la serviciul public sunt proprietatea publică a municipiului Arad, dacă legea nu dispune altfel.

(2) Reţelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică şi de telecomunicaţii sunt proprietatea

publica a statului, daca legea nu dispune altfel.

(3) Lucrarile prevazute la alin.1) şi 2), indiferent de modul de finanţare, intra în proprietate publica.
Beneficiarii constructiilor pot fi obligati, pe baza de contract, dupa obtinerea avizului organelor administratiei publice specializate, sa prelungeasca retelele existente (daca acestea au capacitatea necesara), sa mareasca daca e necesar, capacitatea retelelor publice existente sau sa construiasca noi retele.

(4) Indiferent de modul de finantare lucrarile prevazute mai sus intra în proprietatea publica.

(5) Lucrarile de racordare și de branșare la retelele edilitare publice se suporta în întregime de investitor sau beneficiar și se executa în urma obtinerii avizului autoritatii administratiei publice specializate.

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

Art. 6. Parcelarea

Operatiunile de parcelare care se vor efectua pe terenurile reglementate vor respecta prevederile art. 28 din Regulamentul General de Urbanism.

Caracteristicile parcelelor – forma, dimensiuni, pozitia fata de caile de comunicatie și echiparea tehnico-edilitara, trebuie sa fie în concordanta cu folosinta lor.

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

- Asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute)
- Asigurarea echiparii tehnico-edilitare necesare
- Forme și dimensiuni ale loturilor care sa permita amplasarea unor constructii pe suprafata lor, cu respectarea regulilor de amplasare și conformare din prezentul regulament.

(1) Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren în minimum 2 loturi alaturate, în vederea realizarii de noi constructii, cu conditia adoptarii de solutii de echipare colectiva care sa respecte normele legate de igiena și de protectia mediului.

(2) Autorizarea executarii parcelarilor, în baza prezentului RLU, este permisa numai daca pentru fiecare lot în parte se respecta cumulativ toate regulile RLU şi condiţiile minimale prevazute în Regulamentul general de urbanism:

Art. 7. Înaltimea constructiilor

Regimul de înaltime propus pentru constructiile cu functiunea de COMERT ȘI SERVICII va fi de maxim P+3Etaje.

- Max. 22,00m la cornișa
- Max. 22,00m la coama
- Max. 28 m înaltimea totemului, a elementelor publicitare

Stabilirea înaltimii constructiilor va tine cont de :

- Protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent.
- Respectarea regulilor de compozitie arhitectural – urbanistica a zonei sau ansamblului urban.
- Respectarea cerintelor tehnice de asigurare a securitatii, stabilitatii și sigurantei în exploatare.

Art. 8. Aspectul exterior al constructiilor

(1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu

contravine functiunii acestora și nu depreciaza aspectul general al zonei. Cladirile propuse vor fi proiectate cu respectarea principiilor de estetica arhitecturala: compozitie, volumetrie, conformare, amplasare goluri, materiale de constructie, finisaje, culori etc.

(2) Orice cladire va fi tratata sau conceputa ca un element care trebuie sa participe la compoziţia de ansamblu în care se integreaza. Ea trebuie sa contribuie la punerea în valoare a acelei zone, recomandându-se ca arhitectura şi plastica sa se armonizeze cu caracterul zonei protejate.

(3) Fatadele laterale și posterioare ale cladirilor se vor tratat în mod obligatoriu la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

(4) Lucrarile tehnice (retele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul constructiilor și /sau al împrejmuirilor. Instalatiile de alimentare cu energie electrica, gaze naturale și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiilor sau al zonei înconjuratoare.

(5) Cladirile propuse vor fi realizate din stâlpi şi grinzi de beton armat, structura metalica, cu închideri vitrate combinate cu închideri opace, din caramizi cu goluri verticale/BCA și/sau panouri metalice termoizolante, în funcţie de destinaţia cladirii. Fatadele laterale și posterioare ale cladirilor vor fi tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea. Învelitorile constructiilor vor fi de tip terasa sau șarpanta.

(6) Se recomanda structuri de protectie și ecranare la nivelul fatadelor cladirilor unde își desfășoara activitatea pesonalului administrativ, ce pot fi preluate și în zonele tehnologice, pentru a crește nivelul de confort al personalului.

2.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi și împrejmuiri

Art. 9. Parcaje

Suprafetele parcajelor se determina în functie de destinatia și de capacitatea constructiei, conform anexei 5 din Regulamentul general de urbanism.

Amplasarea parcajelor fata de cladirile învecinate se va face avându-se în vedere asigurarea distantelor necesare securitatii depline în caz de incendiu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Intrarile și ieșirile la parcaje și garaje vor fi astfel dispuse încât sa asigure o circulatie fluenta și sa nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersecteaza.

Pentru toate categoriile de constructii și amenajari se vor asigura accese pietonale si carosabile, si parcaje.

Se vor respecta prevederile normativului NP 051/2000 aprobat prin Ordinul 649/2001 prinvind numarul de locuri pentru persoane cu deficienta locomotorie.

Pentru toate categoriile de construcţii vor fi prevazute spatii de parcare și garare, în garaje sau platforme, în interiorul parcelei, în funcţie de capacitatea construcţiei și de numarul de utilizatori, conform HG 525/1996, dupa cum urmeaza:

- Un loc de parcare la 200,00mp suprafata desfașurata a constructiei pentru unitati de pâna la 400,00mp
- Un loc de parcare la 100,00 mp suprafata desfașurata a constructiei pentru unitati de 400,00-600,00mp
- Un loc de parcare la 50,00mp suprafata desfașurata a constructiei pentru complexe comerciale de 600,00 – 2.000,00 mp

- Un loc de parcare la 40,00mp suprafața 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 spaţiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienţilor
- 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.

Se vor asigura circa 350 locuri de parcare pentru clienți și circa 15 locuri de parcare pentru angajați.

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.

Suprafeţele parcajelor se determină conform „Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localităţi urbane (P 132-93)” aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 17/N din 23.04.1993, în funcţie de destinaţia zonei şi construcţiilor.

Art. 10. Spații verzi și plantate

Se vor amenaja spaţii verzi și plantate in incinta studiată, respectiv minim 5% din suprafața incintei.

Se va prevedea plantarea unui arbore, la câte 4 locuri de parcare.

Autorizatia 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. 11. Împrejmuiri

Categorii de împrejmuiri

Împrejmuiri transparente, cu o înaltime de 2,00m.

Împrejmuiri opace, cu o înaltime de 2,00m.

Se recomanda ca împrejmuirile cu caracter temporar sa 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 aceloraşi exigenţe ca şi în cazul aspectului exterior al construcţiei.

2.4. Dispozitii Finale

Art. 12. Litigiile

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

3. Zonificarea functionala

Art. 1. Unitati și subunitati functionale

Unitati și subunitati functionale conform Reglementari urbanistice zonificare, planșa 02 A.

Mobilarea finala se va realiza conform prevederilor PUZ și RLU, în functie de destinatia constructiilor admise pentru autorizare directa, și se va concretiza la faza de autorizatie de construire.

Functiunea dominanta a unitatii este Zona de comert/servicii

Functiunile complementare admise ale unitatii sunt:

1).Cai de comunicatii

2). Spatii verzi amenajate

3). Platforme, circulatii auto și pietonale în incinta, parcari

4). Constructii și instalatii tehnico edilitare necesare incintei studiate

Art. 2. Obiective și modalitati de operare

Solutia urbanistica a P.U.Z. modificator fost elaborata tinând cont de urmatoarele obiective:

- Utilizarea functionala a terenului în conformitate cu legislatia în vigoare
- Asigurarea accesului la teren, în contextul zonei şi a legaturii acesteia cu celelalte zone funcţionale din vecinatate;
- Stabilirea funcţiunilor permise în cadrul acestei zone, stabilirea de reglementari specifice zonei de comert și servicii ;
- Reglementarea gradului de construibilitate a terenului;
- Rezolvarea circulaţiei şi a acceselor carosabile pe teren, stabilirea de reglementari privind parcarile și spatiile verzi.
- Modernizarea circulatíei și realizarea cailor de comunicatie, privind accesul auto din drumul public pe parcela, în raport cu amenajarile la infrastructura existenta;
- Realizarea lucrarilor rutiere și tehnico-edilitare necesare asigurarii unei infrastructuri adecvate

Art. 3. Utilizarea functionala a terenurilor din cadrul unitatiilor și subunitatiilor

Functiunea dominanta a unitatii este de comert /servicii și dotari aferente cu regim de înaltime maxim P+3E.

Functiuni complementare admise: circulatie pietonala si rutiera, a ciclișților, parcari si garaje publice subterane, spatii verzi si de protectie, mobilier urban si echipare edilitara.

Utilizari permise –

A. Constructiile care se pot autoriza direct vor avea urmatoarele destinatii:

A.I. Constructii ce acomodeaza urmatoarele functiuni:

1) comert cu amanuntul al produselor alimentare și nealimentare, materiale de constructii, comert en-gros de produse alimentare și nealimentare, inclusiv cele de tip tip hypermarket;

2) alimentatie publica – baruri, restaurante (inclusive tip fast-food, pizzeria, etc.), cofetarii, vinoteci

3) servicii publice administrative si private

4) servicii și comert specializat (activitati dedicate, tehnice: zone expunere și

comercializare produse, produse artizanale - în domeniul activitatiilor profesionale, tehnice: spatii pentru ateliere – produse artizanale, și servicii profesionale în acest domeniu
(exemplu: autoturisme, instalatii, utilaje, piese mecanice, electronice, sisteme, mobilier), reprezentante / showroom brand-uri consolidate, spatii pentru ateliere – produse, și servicii profesionale).
5) Constructii administrative pentru sedii de birouri,
6) Locuinte de serviciu
7)Construcții de cultura: expozitii, sali de reuniune/destinate evenimentelor publice si private;

A.II. Construcții de agrement:
1) Zone verzi în incinta, amenajari destinate personalului
2) Mobilier urban specific, amenajari peisagistice de orice fel, terenuri de sport și spatii de joaca pentru copii;
3) Constructii provizorii: chioșcuri, pergole, gradene;
4) Constructii temporare de alimentatie publica și comert.
5)Elemente de reclama (totemuri, panouri sau alte elemente spatiale) cu caracter provizoriu sau permanent.

A.III. Depozitare:
constructii / antrepozite destinate stocarii de marfuri sau materiale nepoluante, a produselor alimentare și nealimentare, destinate comertului en-gros și en detail.

A.IV. Dotari ale incintelor propuse:
1). Spatii de protectie și aliniament în incinte
2). Platforme, circulatii auto și pietonale în incinte, parking-uri
3). Constructii și instalatii tehnico edilitare necesare incintei studiate

B. Constructii care se pot autoriza în urma elaborarii și aprobarii unui PUZ:
1). Alte activitati care nu se incadreaza in functiunea propusa in cadrul actualului PUZ.

Interdicții definitive

- Este interzisa desfașurarea activitatilor industriale sau altor tipuri de activitati care genereaza noxe, vibratii, zgomot, fum, miros neadecvat (industrie de produse pentru constructii, produse de agricultura, silvicultura, industrie prelucratoare), constructii pentru creșterea animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare.
- Se interzice depozitarea pentru vânzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice
- Este interzisă amplasarea de platforme de precolectare a deșeurilor urbane.

Mobilarea finală 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.

4. Prevederi la nivelul unitatiilor și subunitatiilor functionale

Unitatiile teritoriale de referinta sunt delimitate de limite fizice existente: axul drumurilor publice, taluz limite parcele.

Unitatilor teritoriale de referinta și se aplica atât prescriptiile prevazute la cap. 1 '' Dispozitii generale '', cât și prescriptiile prevazute în '' Regulamentul local de urbanism la nivelul unitatiilor teritoriale de referinta ''.

Bilanț teritorial în incinta propusă pentru reglementare

Pentru funcțiunea de comerț /servicii propusă
Procentul de ocupare a terenului –maxim 60 %
Coeficient de utilizare a terenului -maxim 2,10.
Regimul de înaltime maxim P+3Etaje.
Spatiu verde minim 5 %
Pentru funcțiunea existentă care se menține – locuire și funcțiuni complementare
Se păstreză prevederile din PUG pentru UTR 28
Procentul de ocupare a terenului –maxim 40 %
Coeficient de utilizare a terenului -maxim 0,90.

Reglementari construcții comerț și servicii:
Funcțiunea dominantă a unitații este de construcții pentru comerț/servicii
Unitati functionale
IsCo - Zona de comert/servicii, parcaje și dotări aferente
LMR28 funcțiunea dominantă de locuire și funcțiuni complementare admise ale zonei – Spații comerciale și prestări servicii

TE – tehnico-edilitare (construcţii şi instalaţii tehnico-edilitare necesare zonei).
D – dotari – utilaje si instalatii tehnologice
Cp – Cai de comunicatie carosabila din domeniul public
Cci – Cai de comunicatie carosabila de incinta , circulatie auto, parcari, platforme)
Cc1 – drum colector,– tronson strada prospect 7 m
SP – Zone verzi amenajate și compacte

A. Constructiile care se pot autoriza direct vor avea urmatoarele destinatii:

A.I. Constructii ce acomodeaza urmatoarele functiuni:

1) comert cu amanuntul al produselor alimentare și nealimentare, materiale de constructii, comert en-gros de produse alimentare și nealimentare, inclusiv cele de tip tip hypermarket;
2) alimentatie publica – baruri, restaurante (inclusive tip fast-food, pizzeria, etc.), cofetarii, vinoteci
3) servicii publice administrative si private
4) servicii și comert specializat (activitati dedicate, tehnice: zone expunere și comercializare produse, produse artizanale - în domeniul activitatiilor profesionale, tehnice: spatii pentru ateliere – produse artizanale, și servicii profesionale în acest domeniu
(exemplu: autoturisme, instalatii, utilaje, piese mecanice, electronice, sisteme, mobilier), reprezentante / showroom brand-uri consolidate, spatii pentru ateliere – produse, și servicii profesionale).
5) Constructii administrative pentru sedii de birouri,
6) Locuinte de serviciu
7)Constructii de cultura: expozitii, sali de reuniune/destinate evenimentelor publice si private;

A.II. Constructii de agrement:

1). Zone verzi în incinta, amenajari destinate personalului

2).mobilier urban specific, amenajari peisagistice de orice fel, terenuri de sport și spatii de joaca pentru copii;

3).constructii provizorii: chioșcuri, pergole, gradene;

4).constructii temporare de alimentatie publica și comert.

5).Elemente de reclama (totemuri, panouri sau alte elemente spatiale) cu caracter provizoriu sau permanent.

A.III. Depozitare:

constructii / antrepozite destinate stocarii de marfuri sau materiale nepoluante, a produselor alimentare și nealimentare, destinate comertului en-gros și en detail.

A.IV. Dotari ale incintelor propuse:

1). Spatii de protectie și aliniament în incinte

2). Platforme, circulatii auto și pietonale în incinte, parking-uri

3). Constructii și instalatii tehnico edilitare necesare incintei studiate

B. Constructii care se pot autoriza în urma elaborarii și aprobarii unui PUZ:

1). Alte activitati care nu se incadreaza in functiunea propusa in cadrul actualului PUZ.

Interdictii definitive

- Este interzisa desfașurarea activitatilor industriale sau altor tipuri de activitati care genereaza noxe, vibratii, zgomot, fum, miros neadecvat (industrie de produse pentru constructii, produse de agricultura, silvicultura, industrie prelucratoare), constructii pentru creșterea animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare.
- Se interzice depozitarea pentru vânzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice
- Este interzisa amplasarea de platforme de precolectare a deșeurilor urbane.

Înaltimea constructiilor

Regimul de înaltime propus pentru constructiile cu functiunea de comert și servicii va fi de maxim P+3Etaje.

- Max. 22,00m la cornișa
- Max. 22,00m la coama
- Max. 28 m înaltimea totemului

Amplasarea față de aliniament (limita dintre domeniul public și cel privat):

- În prezentul regulament de urbanism, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

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

La nord minim 9,00m

La vest minim 30,00m față de axul drumului Viitoarea Centură, iar față de limita de proprietate, aliniamentul variază de la min. 21,60- la 22,47m

La sud minim 28,00m față de marginea părții carosabile a drumului Calea Radnei, iar față de limita de proprietate va fi la min. 12,00m

La sud minim 50,00m față de marginea părții carosabile a drumului național DN7, iar față de limita de proprietate va fi la min. 35,00m.

La est minim 9,00m.

Min. 3,00 m față de limita de proprietate dinspre parcela situată în partea de sud-vest

Aceste aliniamente față de limitele de proprietate ale incintei studiate nu includ împrejmuirile, construcțiile tehnico-edilitare, cabina poartă, copertinele, serele și mijloacele de publicitate.

Proprietate va fi de H/2, dar nu mai puțin de 3,00 m, iar față de drumuri conform avize.

Se va respecta o retragere de minim 2,00m față de canale.

Este admisă edificarea pe retragerea față de aliniamentul nou propus, cât timp construcția ia forma și destinația unei cabine poartă, copertine, sere și constructii tehnico edilitare.

Amplasarea în interiorul parcelei

- distanţele minime necesare intervenţiilor în caz de incendiu , stabilite pe baza avizului unitaţii teritoriale de pompieri.
- distanţa minima între construcţiile de pe aceiasi parcela se admite sa fie egala cu jumatatea înaltimii constructiei cele mai înalte. Distanţa se masoara perpendicular între cele mai apropiate puncte ale construcţiilor inclusiv cornişa, balcon, loggie, în ambele cazuri în care construcţiile sunt paralele şi neparalele între ele.
- accesul uşor al mijloacelor şi forţelor de intervenţie, la cel puţin o suprafaţa vitrata (doua pentru cladiri aglomerate – lacaşe de cult) precum şi accesul autocisternelor la intrarile existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalţi, parcaje auto). In cazul în care accesul mijloacelor de intervenţie la a doua faţada nu este posibil, se asigura trecerea forţelor (personalului de intervenţie prin treceri pietonale cu laţime minima de 1,50 m şi înaltime de 1,90 m).
- se vor respecta conditiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de retele edilitare.
- Se va respecta o retragere de minim 2,00m fata de canale.

Parcaje – constructiile vor beneficia de spatii de parcare și garare, în functie de destinatia constructiilor și de numarul de utilizatori, în garaje sau pe platforme, în interiorul incintei studiate.

Spatii verzi si plantate –

Se vor amenaja spaţii verzi și plantate cu rol decorativ în incinta studiata, respectiv minim 5% din suprafata incintei, avându-se în vedere prevederile HGR 525/1996 actualizata pentru functiunea dominanta comert si servicii.

Se va prevedea plantarea unui arbore, la câte 4 locuri de parcare.

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi și plantate, în functie de destinatia și de capacitatea constructiei, conform anexei nr. 6 la prezentul regulament.

Împrejmuiri

Categorii de împrejmuiri

Împrejmuiri transparente, cu o înaltime de 2,00m.

Împrejmuiri opace, cu o înaltime de 2,00m.

Se recomanda ca împrejmuirile cu caracter temporar sa fie realizate din materiale rezistente bine ancorate, prevazute cu dispozitive de semnalizare și protectie a circulatiei auto și pietonale și vopsite în culori distincte

Toate tipurile de împrejmuiri pot purta panouri de reclama comerciala, în conditiile legii.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor noi se vor supune aceloraşi exigenţe ca şi în cazul aspectului exterior al construcţiei.

5. Unitati teritoriale de referinta

Solutia urbanistica adoptata reglementeaza din punct de vedere urbanistic zona studiata în prezenta documentatie.

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

Se recomanda centralizarea informatiilor referitoare la operatiile ce vor urma aprobarii Planului Urbanistic Zonal și introducerea lor în baza de date existenta, în scopul corelarii și mentinerii la zi a situatiei din zona.

Întocmit: arh. Alexandra CORNEA

Urbanism: arh. Gheorghe SECULICI

PLAN DE ACȚIUNE
IMPLEMENTARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN PUZ

1. DATE DE RECUNOAŞTERE A DOCUMENTAŢIEI

NUME PROIECT	**PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI RLU AFERENT- ZONĂ PENTRU COMERȚ: CONSTRUIRE MAGAZIN MATERIALE DE CONSTRUCȚII CU AMENAJĂRI AFERENTE, SIGNAILSTICĂ ȘI MIJLOACE PUBLICITARE, ÎMPREJMUIRE, AMENAJARE ACCESE SI AMENAJARE RACORD CU STRADA SIRIEI** Amplasament Intravilan/extravilan Municipiul Arad, Str. Siriei și Calea Radnei, conform extrase de CF, Jud. Arad
INVESTITOR	**S.C. LAS VEGAS S.R.L.**
PROIECTANT GENERAL	**S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.**
PROIECTANT	**S.C. SIMPLU CADD S.R.L.**
URBANISM COORDONARE	Arh. Gheorghe SECULICI
NUMĂR PROIECT	21/ 2020
DATA ELABORĂRII	August 2020
FAZA	Plan Urbanistic Zonal

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

Investiţia va fi finanţată din fonduri private, acestea vor fi alocate pentru amenajarea de accese carosabile la incintă, realizarea investiţiei propriu-zise, asigurarea utilităţilor şi 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 investiţiei.

Categoriile de lucrări necesare investiţiei vor fi:

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

a) Construcții noi:

Construcții pentru spații comerciale cu compartimente specifice (expunere și vânzare, depozitare marfă, spații pentru clienți, birouri, spații tehnice, spații sociale, etc.

în regim de înălțime maxim P+3Etaje;

b) Construcții de anexe tehnice, Curte de servicii, sere
c) Construcții de cabine-poartă de control, copertine
d) Construcții tehnico edilitare;
e) Împrejmuiri
f) Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă, deviere rețele LEA;
g) Amenajarea incintei cu circulații carosabile, platforme, parcări, alei pietonale și spații verzi și plantate;
h) Drumuri de incintă și accesul autospecialelor de intervenție 6,00m
i) Iluminat arhitectural;
j) Signalistică și Mijloace de publicitate iluminate și neiluminate, totem publicitar;
k) Racorduri pentru acces carosabil din Calea Radnei și drumul existent (Viitoarea Centură Est) și realizarea unui drum colector prin operațiunea de deviere a drumului de servitute, în suprafață de 6143,00mp, perimetral laturilor din sud, est și nord a amplasamentului studiat.
l) Realizare racord cu strada Siriei.

Categoriile de lucrări necesare investiţiei se vor realiza conform următoarelor cerințe:

- Respectarea si rezolvarea elementelor expuse in tema de proiectare
- Asigurarea amplasementelor si amenajărilor necesare pentru obiectivele solicitate prin tema de proiectare: **Zona pentru Comert/servicii –construire magazin materiale de constructii**.
- Intervenţiile prioritare sunt rezolvările echipării edilitare, precum şi stabilirea noilor căi de comunicaţie în raport cu amenajările la infrastructura existentă.

Aceste funcţiuni sunt amplasate distinct în zonă, permit o corectă grupare funcţională şi o etapizare corespunzătoare a lucrărilor cu minima afectare a vecinătăţilor. Enumerarea prezentată nu este obligatorie şi ca priorităţi de intervenţie - ele fiind dictate evident de sursele de finanţare pentru diversele lucrări, dar obligatorie este în toate situaţiile asigurarea cu utilităţi a obiectivelor înainte de punerea lor în funcţiune.

Prevederile din prezentul PUZ, cat si regulamentul de urbanism local aferent vor fi preluate si integrate in PUG Arad.

Etapizarea și finanțarea lucrărilor se găsește în tabelul următor:

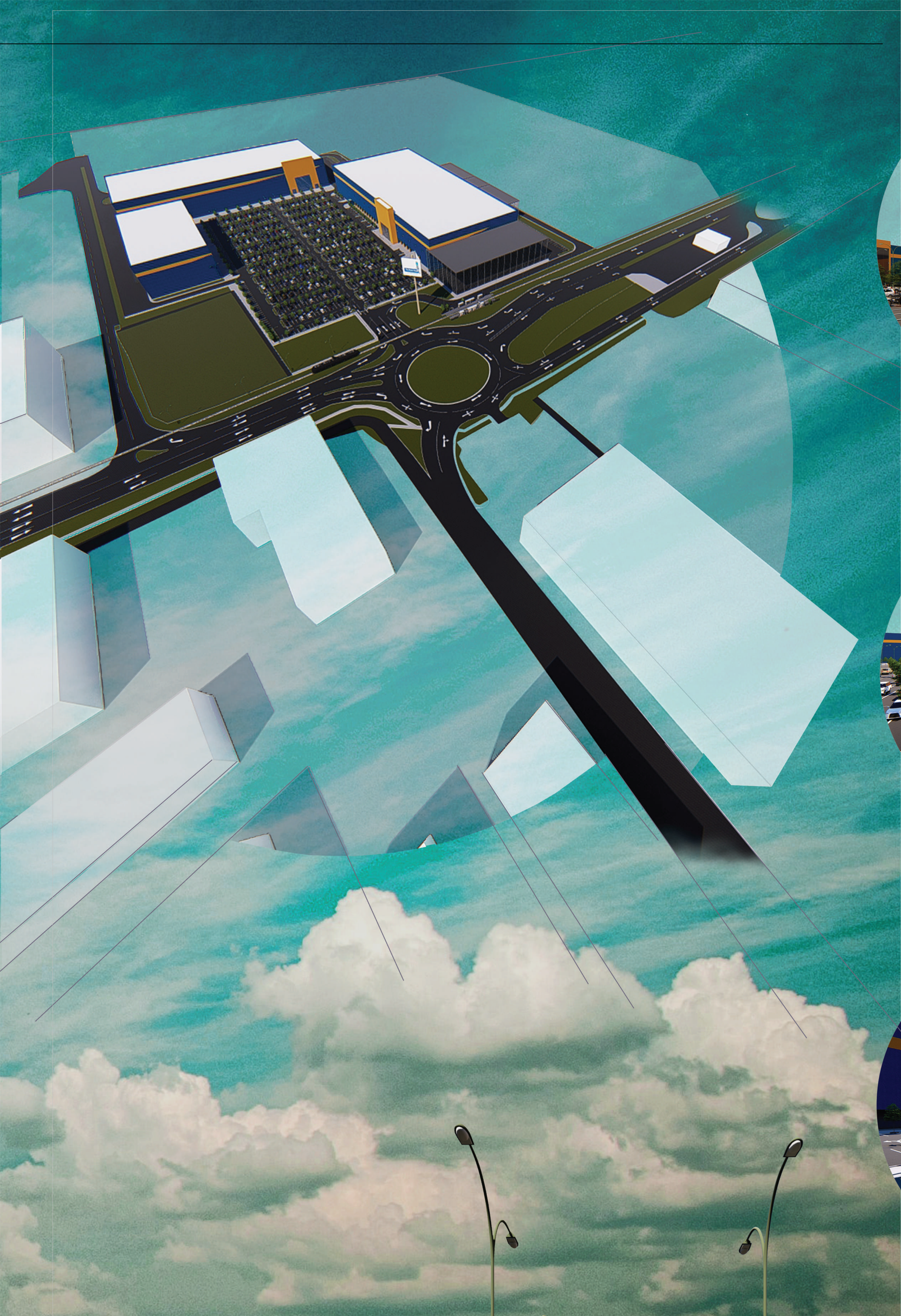
LUCRARE	PERIOADĂ ESTIMATĂ EXECUȚIE	INVESTITOR/ FINANȚATOR
Obținere Certificate de Urbanism	**Octombrie 2020-Aprilie 2021-**	**S.C. LAS VEGAS S.R.L.**
Obținere Autorizații de Construire	**Aprilie 2021 - August 2021**	**S.C. LAS VEGAS S.R.L.**
Începere lucrări conform Autorizațiilor de Construcție pentru categoriile de lucrări necesare investiţiei	**August 2021- Ianuarie 2022**	**S.C. LAS VEGAS S.R.L.**
Încheiere lucrări conform Autorizațiilor de Construcție pentru categoriile de lucrări necesare investiţiei	**Februarie 2022**	**S.C. LAS VEGAS S.R.L. S.R.L.**
Recepție lucrări construire și întabulare în Cartea Funciară	**Cu începere din Martie 2021**	**S.C. LAS VEGAS S.R.L.**

Investiţia va fi finanţată din fonduri private, acestea vor fi alocate pentru amenajarea de accese carosabile la incintă, realizarea investiţiei propriu-zise și asigurarea utilităţilor.

Beneficiar:
S.C. LAS VEGAS S.R.L.

Întocmit:
Arh. Alexandra CORNEA

Urbanism:
Arh. Gheorghe SECULICI – R.U.R. DE







PROIECTANT GENERAL PRO.ARHITECTURA ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ				BENEFICIAR: S.C. LAS VEGAS S.R.L.	Proiect Nr.: / 2019
SUBPROIECTANT SIMPLU CADD s.r.l. Arhitectură - Urbanism - Consultanță				AMPLASAMENT: Extravilan/Intravilan municipiul Arad, Calea Radnei, strada Siriei identificat prin extrasele de carte funciara, Jud. Arad	Proiect Nr.: 21 / 2019
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara grafică	TITLU PROIECT: PUZ SI RLU ZONA PENTRU COMERT: CONSTRUIRE MAGAZIN MATERIALE DE CONSTRUCTII CU AMENAJARI AFERENTE, SIGNAILSTICA SI MIJLOACE PUBLICITARE, IMPREJMUIRE, AMENAJARE ACCESE SI RACORD CU STRADA SIRIEI	Faza: P.U.Z.
COORDONATOR URBANISM	arh.Gheorghe SECULICI		Data: Iulie 2020		Plansa nr.: 05 A
INTOCMIT	arh.Alexandra CORNEA				
DESENAT	stud.arh. Adriana JIANU		A0 594*841	Denumire plansa: ILUSTRAȚII URBANISTICE	

PRO.ARHITECTURA
ARHITECTURĂ | URBANISM | RESTAURARE | CONSULTANȚĂ | EXECUȚIE

PLAN URBANISTIC ZONAL

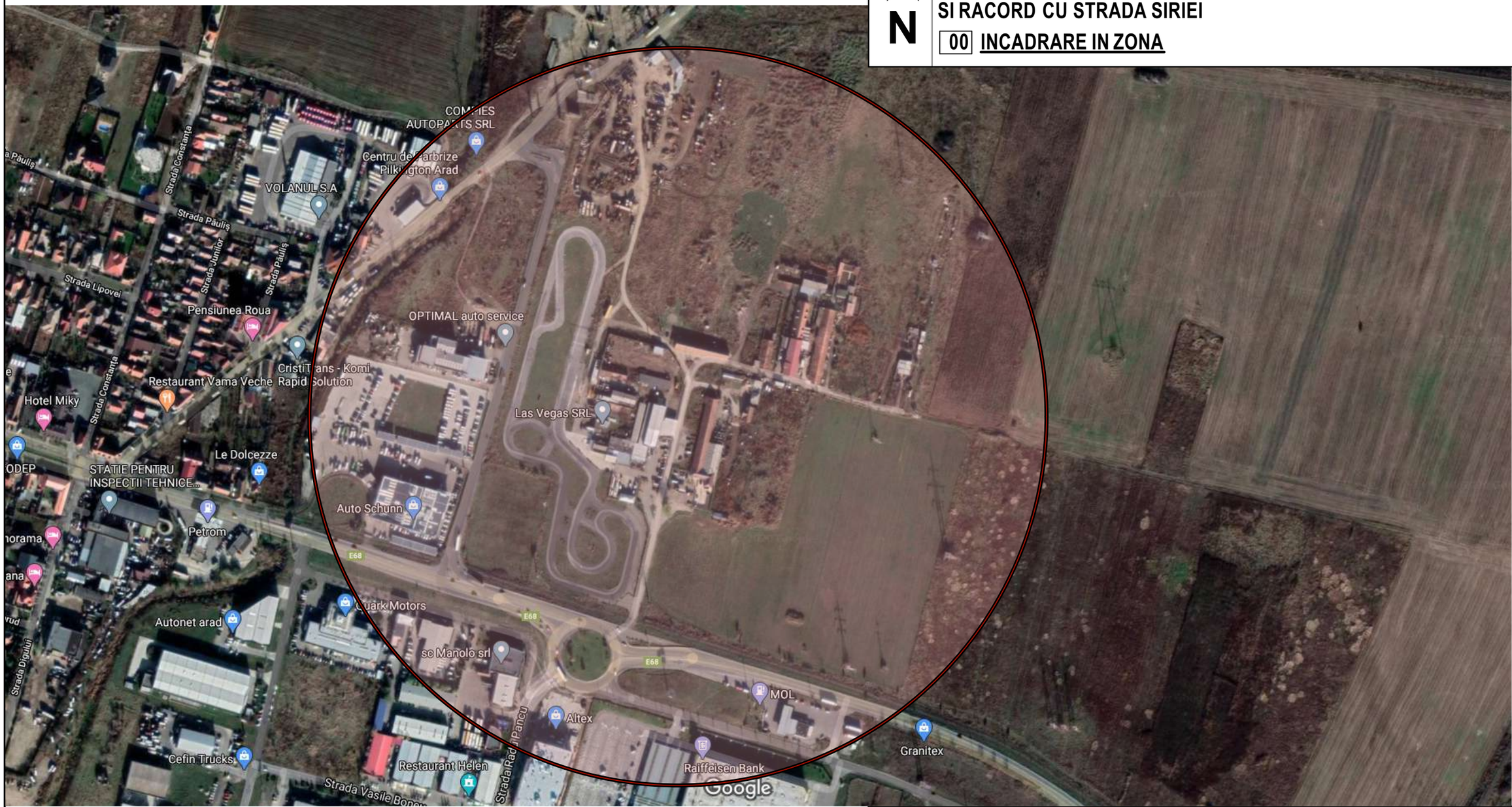
BENEFICIAR: S.C. LAS VEGAS S.R.L.

Proiect nr.	443 / 2019
Proiectant general	S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L
Coordonator urbanism	Arh. Gheorghe SECULICI
Faza	PLAN URBANISTIC ZONAL
Denumire proiect	*„P.U.Z. și R.L.U. aferent ZONĂ PENTRU COMERȚ: CONSTRUIRE MAGAZIN MATERIALE DE CONSTRUCȚII CU AMENAJĂRI AFERENTE, SIGNAILSTICĂ ȘI MIJLOACE PUBLICITARE, ÎMPREJMUIRE, AMENAJARE ACCESE SI AMENAJARE RACORD CU STRADA SIRIEI”*

Tel./Fax: +40 357 430 030 **Email:** office@proarhitecturarad.ro **Web:** www.proarhitecturarad.ro **Adresa:** 310003, str. Corneliu Coposu nr. 24, Arad, România

PUZ SI RLU
ZONA PENTRU COMERT: CONSTRUIRE MAGAZIN MATERIALE DE CONSTRUCTII CU AMENAJARI AFERENTE, SIGNAILSTICA SI MIJLOACE PUBLICITARE, IMPREJMUIRE, AMENAJARE ACCESE SI RACORD CU STRADA SIRIEI

00 INCADRARE IN ZONA



Incadrare in zona

PROIECTANT GENERAL: PRO.ARHITECTURA — ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ			BENEFICIAR: S.C. LAS VEGAS S.R.L. — Proiect Nr.: / 2019
SUBPROIECTANT: SIMPLU CADD s.r.l. — Arhitectură - Urbanism - Consultanță			AMPLASAMENT: Extravilan/Intravilan municipiul Arad, Calea Radnei, strada Siriei identificat prin extrasele de carte funciara, Jud. Arad — Proiect Nr.: 21 / 2019
SPECIFICATIE	**NUME**	**SEMNATURA**	Scara: -
COORDONATOR URBANISM	arh.Gheorghe SECULICI		Data: August 2020
INTOCMIT	arh.Alexandra CORNEA		
DESENAT	arh.Alexandra CORNEA		A3
			TITLU PROIECT: PUZ SI RLU ZONA PENTRU COMERT: CONSTRUIRE MAGAZIN MATERIALE DE CONSTRUCTII CU AMENAJARI AFERENTE, SIGNAILSTICA SI MIJLOACE PUBLICITARE, IMPREJMUIRE, AMENAJARE ACCESE SI RACORD CU STRADA SIRIEI — Faza: P.U.Z. — Plansa nr.: 00 A
			Denumire plansa: INCADRARE IN ZONA

BILANT TERITORIAL IN INCINTA REGLEMENTATA

	TEREN AFERENT	EXISTENT mp	EXISTENT %
1.	TEREN ARABIL EXTRAVILAN	25.665,00	23,79
	TEREN ARABIL IN INTRAVILAN (TEREN VIRAN SI CURTI CONSTRUCTII)	76.075,00	70,52
2.	ZONA COMERT		
	MAGAZIN MATERIALE DE CONSTRUCTII, CURTE DE SERVICII, SERE CONSTRUCTII SERVICII SI COMERT	0,00	0,00
	DRUMURI DE INCINTA, PLATFORME, PARCARI	0,00	0,00
	CIRCULATII PIETONALE	0,00	0,00
	CONSTRUCTII SI DOTARI TEHNICO EDILITARE	0,00	0,00
	ZONE VERZI AMENAJATE	0,00	0,00
3.	ZONA SERVICII TEREN PROPUS PENTRU REALIZAREA DRUMULUI COLECTOR - RACORD CU STRADA SIRIEI		
4.	DRUM	6.143,00	5,69
	TOTAL GENERAL	107.883,00	100,00

Parcela (masurat-PUZ)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(Li+1)
1	526331.944	220221.263	98.157
2	526273.827	220142.161	13.079
3	526261.414	220138.040	112.033
4	526155.059	220102.827	10.040
5	526145.528	220099.672	56.610
6	526091.787	220081.878	44.003
7	526050.166	220067.598	100.221
8	525955.095	220035.884	28.159
9	525928.363	220027.033	1.350
10	525927.081	220026.609	71.434
11	525906.326	220094.961	0.579
12	525906.158	220095.515	112.334
13	525798.442	220063.639	11.717
14	525794.552	220074.691	32.473
15	525783.789	220105.328	60.660
16	525763.690	220162.561	9.193
17	525760.760	220171.275	41.976
18	525747.396	220211.067	61.965
19	525727.653	220269.803	34.989
20	525715.806	220302.725	264.926
21	525969.841	220377.906	14.681
22	525973.950	220363.812	2.594
23	525971.536	220362.862	8.799
24	525974.025	220354.422	0.820
25	525973.238	220354.190	14.133
26	525977.118	220340.600	1.361
27	525978.424	220340.984	18.581
28	525982.997	220322.975	7.874
29	525984.935	220315.343	12.827
30	525997.316	220318.697	0.923
31	525998.207	220318.938	0.964
32	525999.137	220319.190	35.989
33	526033.875	220328.598	38.386
34	526070.864	220338.861	51.458
35	526086.940	220289.979	15.326
36	526091.858	220275.464	67.415
37	526113.492	220211.615	27.583
38	526122.345	220185.491	29.920
39	526131.948	220157.154	123.269
40	526249.334	220194.782	86.751
S(masurat-PUZ)=107883.35mp P=1725.551m			

PLAN URBANISTIC ZONAL

PUZ SI RLU

ZONA PENTRU COMERT: CONSTRUIRE MAGAZIN MATERIALE DE CONSTRUCTII CU AMENAJARI AFERENTE, SIGNAILSTICA SI MIJLOACE PUBLICITARE, IMPREJMUIRE, AMENAJARE ACCESE SI RACORD CU STRADA SIRIEI

01 SITUATIA EXISTENTA

LEGENDA:

LIMITE:

- LIMITA INTRAVILAN
- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA PROPRIETATE

ZONIFICAREA FUNCTIONALA

- TEREN ARABIL IN INTRAVILAN - TEREN VIRAN
- TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN
- CONSTRUCTII EXISTENTE INCINTA
- **ZONA COMERT/SERVICII EXISTENTA**
- ZONE VERZI EXISTENTE

CIRCULATII

- CAROSABIL CALEA RADNEI
- CAROSABIL STR. SIRIEI SI VIITOAREA CENTURA NORD ARAD
- DRUM DE 1962 SI DE 1959
- DRUM
- CIRCULATII INTERIOARE INCINTA
- PISTA CARTING
- CALE FERATA CFR
- ACCES EXISTENT AUTO INTRARE IESIRE INCINTA STUDIATA

ZONE DE PROTECTIE

- **ZONA DE PROTECTIE SI SIGURANTA LINIE ELECTRICA 110KV -18,5MX2=37,00M**

PARCELE

Parcela (302025)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(Li+1)
1	526273.827	220142.161	98.157
2	526261.414	220138.040	112.033
3	526155.059	220102.827	10.040
4	526145.528	220099.672	56.610
5	526091.787	220081.878	44.003
6	526050.166	220067.598	100.221
7	525955.095	220035.884	28.159
8	525928.363	220027.033	1.350
9	525927.081	220026.609	71.434
10	525906.326	220094.961	0.579
11	525906.158	220095.515	112.334
12	525798.442	220063.639	11.717
13	525794.552	220074.691	32.473
14	525783.789	220105.328	60.660
15	525763.690	220162.561	9.193
16	525760.760	220171.275	41.976
17	525747.396	220211.067	61.965
18	525727.653	220269.803	34.989
19	525715.806	220302.725	264.926
20	525969.841	220377.906	14.681
21	525973.950	220363.812	2.594
22	525971.536	220362.862	8.799
23	525974.025	220354.422	0.820
24	525973.238	220354.190	14.133
25	525977.118	220340.600	1.361
26	525978.424	220340.984	18.581
27	525982.997	220322.975	7.874
28	525984.935	220315.343	12.827
29	525997.316	220318.697	0.923
30	525998.207	220318.938	0.964
31	525999.137	220319.190	35.989
32	526033.875	220328.598	38.386
33	526070.864	220338.861	51.458
34	526086.940	220289.979	15.326
35	526091.858	220275.464	67.415
36	526113.492	220211.615	27.583
37	526122.345	220185.491	29.920
38	526131.948	220157.154	123.269
39	526249.334	220194.782	86.751

S(302025)=107883.35mp P=1725.551m

Parcela (302026)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(Li+1)
1	526273.827	220142.161	98.157
2	526261.414	220138.040	112.033
3	526155.059	220102.827	10.040
4	526145.528	220099.672	56.610
5	526091.787	220081.878	44.003
6	526050.166	220067.598	100.221
7	525955.095	220035.884	28.159
8	525928.363	220027.033	1.350
9	525927.081	220026.609	71.434
10	525906.326	220094.961	0.579
11	525906.158	220095.515	112.334
12	525798.442	220063.639	11.717
13	525794.552	220074.691	32.473
14	525783.789	220105.328	60.660
15	525763.690	220162.561	9.193
16	525760.760	220171.275	41.976
17	525747.396	220211.067	61.965
18	525727.653	220269.803	34.989
19	525715.806	220302.725	264.926
20	525969.841	220377.906	14.681
21	525973.950	220363.812	2.594
22	525971.536	220362.862	8.799
23	525974.025	220354.422	0.820
24	525973.238	220354.190	14.133
25	525977.118	220340.600	1.361
26	525978.424	220340.984	18.581
27	525982.997	220322.975	7.874
28	525984.935	220315.343	12.827
29	525997.316	220318.697	0.923
30	525998.207	220318.938	0.964
31	525999.137	220319.190	35.989
32	526033.875	220328.598	38.386
33	526070.864	220338.861	51.458
34	526086.940	220289.979	15.326
35	526091.858	220275.464	67.415
36	526113.492	220211.615	27.583
37	526122.345	220185.491	29.920
38	526131.948	220157.154	123.269
39	526249.334	220194.782	86.751

S(302026)=107883.35mp P=1725.551m

Parcela (302027)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(Li+1)
1	526273.827	220142.161	98.157
2	526261.414	220138.040	112.033
3	526155.059	220102.827	10.040
4	526145.528	220099.672	56.610
5	526091.787	220081.878	44.003
6	526050.166	220067.598	100.221
7	525955.095	220035.884	28.159
8	525928.363	220027.033	1.350
9	525927.081	220026.609	71.434
10	525906.326	220094.961	0.579
11	525906.158	220095.515	112.334
12	525798.442	220063.639	11.717
13	525794.552	220074.691	32.473
14	525783.789	220105.328	60.660
15	525763.690	220162.561	9.193
16	525760.760	220171.275	41.976
17	525747.396	220211.067	61.965
18	525727.653	220269.803	34.989
19	525715.806	220302.725	264.926
20	525969.841	220377.906	14.681
21	525973.950	220363.812	2.594
22	525971.536	220362.862	8.799
23	525974.025	220354.422	0.820
24	525973.238	220354.190	14.133
25	525977.118	220340.600	1.361
26	525978.424	220340.984	18.581
27	525982.997	220322.975	7.874
28	525984.935	220315.343	12.827
29	525997.316	220318.697	0.923
30	525998.207	220318.938	0.964
31	525999.137	220319.190	35.989
32	526033.875	220328.598	38.386
33	526070.864	220338.861	51.458
34	526086.940	220289.979	15.326
35	526091.858	220275.464	67.415
36	526113.492	220211.615	27.583
37	526122.345	220185.491	29.920
38	526131.948	220157.154	123.269
39	526249.334	220194.782	86.751

S(302027)=107883.35mp P=1725.551m

Parcela (302028)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(Li+1)
1	526273.827	220142.161	98.157
2	526261.414	220138.040	112.033
3	526155.059	220102.827	10.040
4	526145.528	220099.672	56.610
5	526091.787	220081.878	44.003
6	526050.166	220067.598	100.221
7	525955.095	220035.884	28.159
8	525928.363	220027.033	1.350
9	525927.081	220026.609	71.434
10	525906.326	220094.961	0.579
11	525906.158	220095.515	112.334
12	525798.442	220063.639	11.717
13	525794.552	220074.691	32.473
14	525783.789	220105.328	60.660
15	525763.690	220162.561	9.193
16	525760.760	220171.275	41.976
17	525747.396	220211.067	61.965
18	525727.653	220269.803	34.989
19	525715.806	220302.725	264.926
20	525969.841	220377.906	14.681
21	525973.950	220363.812	2.594
22	525971.536	220362.862	8.799
23	525974.025	220354.422	0.820
24	525973.238	220354.190	14.133
25	525977.118	220340.600	1.361
26	525978.424	220340.984	18.581
27	525982.997	220322.975	7.874
28	525984.935	220315.343	12.827
29	525997.316	220318.697	0.923
30	525998.207	220318.938	0.964
31	525999.137	220319.190	35.989
32	526033.875	220328.598	38.386
33	526070.864	220338.861	51.458
34	526086.940	220289.979	15.326
35	526091.858	220275.464	67.415
36	526113.492	220211.615	27.583
37	526122.345	220185.491	29.920
38	526131.948	220157.154	123.269
39	526249.334	220194.782	86.751

S(302028)=107883.35mp P=1725.551m

Parcela (C1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(Li+1)
1	526273.827	220142.161	98.157
2	526261.414	220138.040	112.033
3	526155.059	220102.827	10.040
4	526145.528	220099.672	56.610
5	526091.787	220081.878	44.003
6	526050.166	220067.598	100.221
7	525955.095	220035.884	28.159
8	525928.363	220027.033	1.350
9	525927.081	220026.609	71.434
10	525906.326	220094.961	0.579
11	525906.158	220095.515	112.334
12	525798.442	220063.639	11.717
13	525794.552	220074.691	32.473
14	525783.789	220105.328	60.660
15	525763.690	220162.561	9.193
16	525760.760	220171.275	41.976
17	525747.396	220211.067	61.965
18	525727.653	220269.803	34.989
19	525715.806	220302.725	264.926
20	525969.841	220377.906	14.681
21	525973.950	220363.812	2.594
22	525971.536	220362.862	8.799
23	525974.025	220354.422	0.820
24	525973.238	220354.190	14.133
25	525977.118	220340.600	1.361
26	525978.424	220340.984	18.581
27	525982.997	220322.975	7.874
28	525984.935	220315.343	12.827
29	525997.316	220318.697	0.923
30	525998.207	220318.938	0.964
31	525999.137	220319.190	35.989
32	526033.875	220328.598	38.386
33	526070.864	220338.861	51.458
34	526086.940	220289.979	15.326
35	526091.858	220275.464	67.415
36	526113.492	220211.615	27.583
37	526122.345	220185.491	29.920
38	526131.948	220157.154	123.269
39	526249.334	220194.782	86.751

S(C1)=107883.35mp P=1725.551m

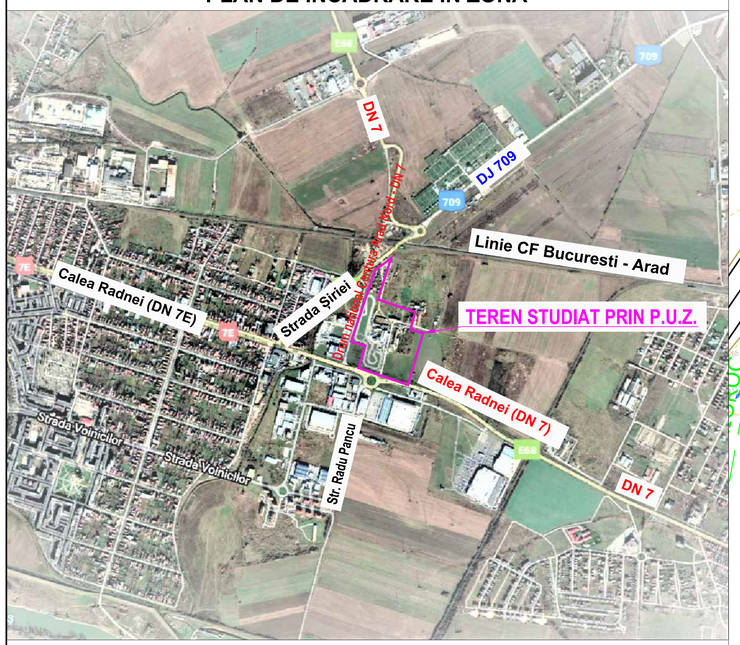
LEGENDĂ

- ZONA DE IMPLANTARE A CLĂDIRILOR - COMERȚ/ SERVICII PROPUSĂ PRIN P.U.Z. STUDIAT
- CAROSABIL LA DRUMURI ȘI PLATFORME RUTIERE DE INCINTĂ PROPUSE PRIN P.U.Z. STUDIAT
- CAROSABIL LA DRUMU DE ACCES PROPUS PRIN P.U.Z. STUDIAT
- DRUMURI PROPUSE PRIN P.U.Z. STUDIAT
- PARCĂRI AUTOTURISME PROPUSE ÎN INCINTA OBIECTIVELOR STUDIATE PRIN P.U.Z.
- ZONE VERZI PROPUSE PRIN P.U.Z. STUDIAT
- TROTUARE PIETONALE PROPUSE PRIN P.U.Z. STUDIAT
- ACCESE AUTO ȘI PIETONALE PROPUSE LA PARCELE
- LIMITĂ DE IMPLANTARE A CONSTRUCTIIOR PROPUSA PRIN P.U.Z. STUDIAT
- LIMITĂ TEREN STUDIAT PRIN P.U.Z. S = 107917 m²
- LIMITĂ DE PROPRIETATE TERENURI EXISTENTE

EXTRAS INDICATOARE RUTIERE PROPUSE ÎN ZONA DN 7

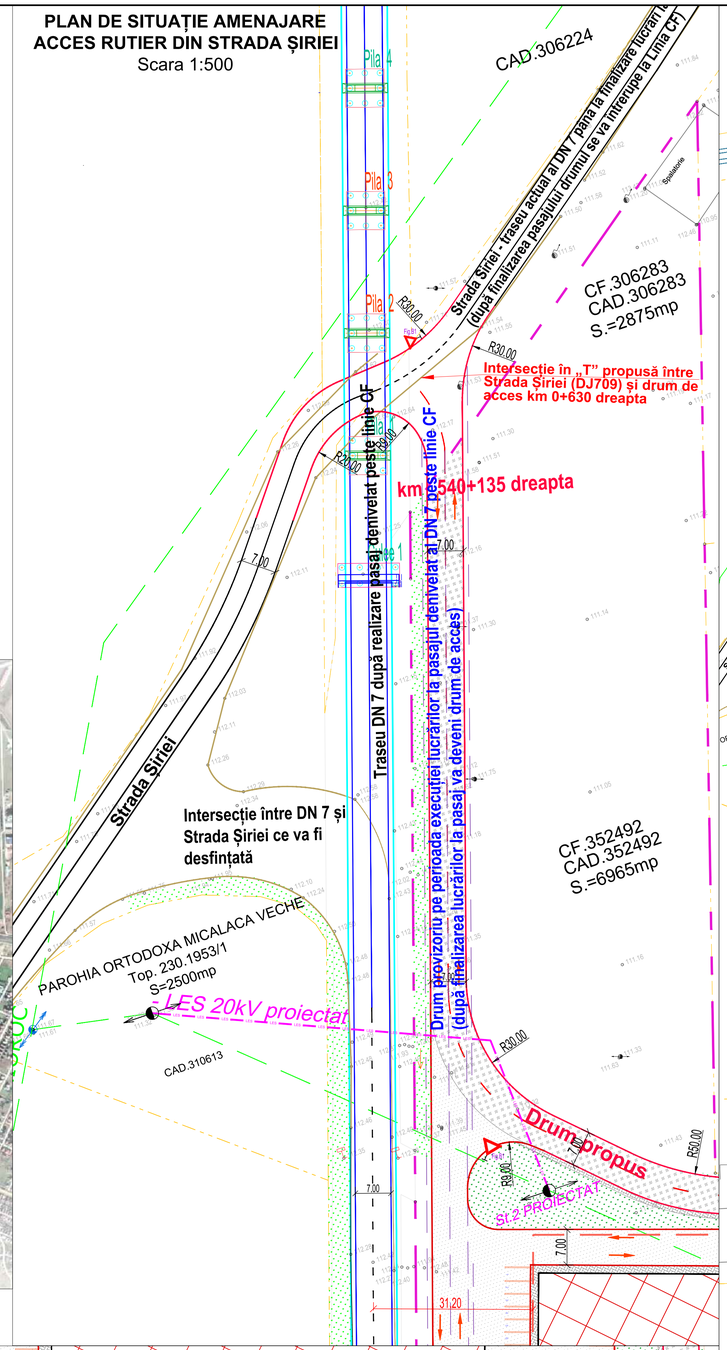
Nr. pct.	Denumire indicator	Nr. fig. conform SR 1848-1/2011	Buc.
1	Curbă deosebit de periculoasă	A5	1
2	Trecere la nivel cu linii de tramvai	A43	2
3	Baliză direcțională care indică ocolirea obstacolului prin dreapta	A47	1
4	Baliză bidirecțională	A48	3
5	Cedează trecerea	B1	5
6	La dreapta	D3	2
7	Ocolire	D5	1
8	Ocolire	D6	3
9	Intersecție cu sens giratoriu	D7	1
10	Selectarea circulației pe direcții de mers în apropierea intersecției	F19	1
		TOTAL	20

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ



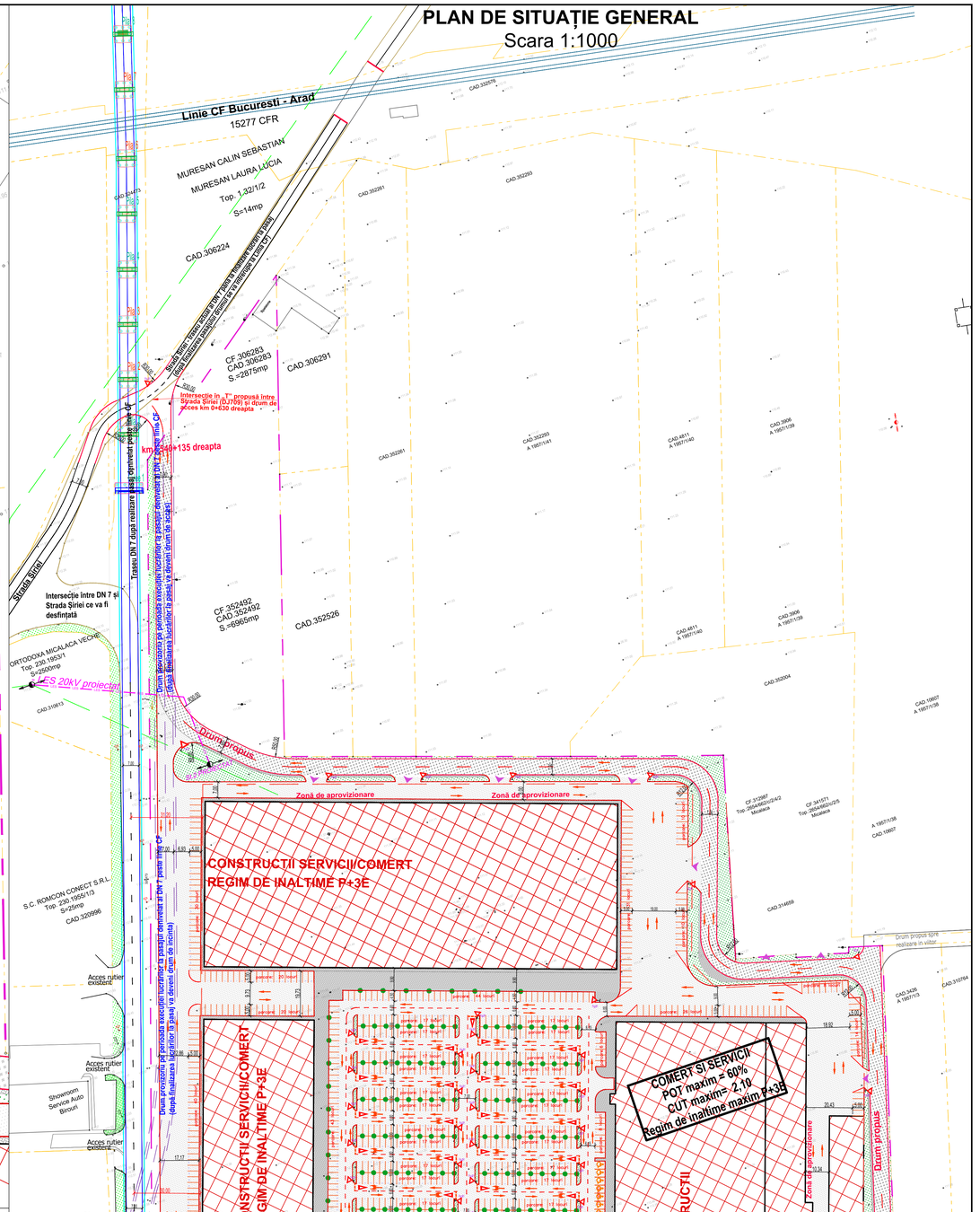
PLAN DE SITUAȚIE AMENAJARE ACCES RUTIER DIN STRADA ȘIRIEI

Scara 1:500



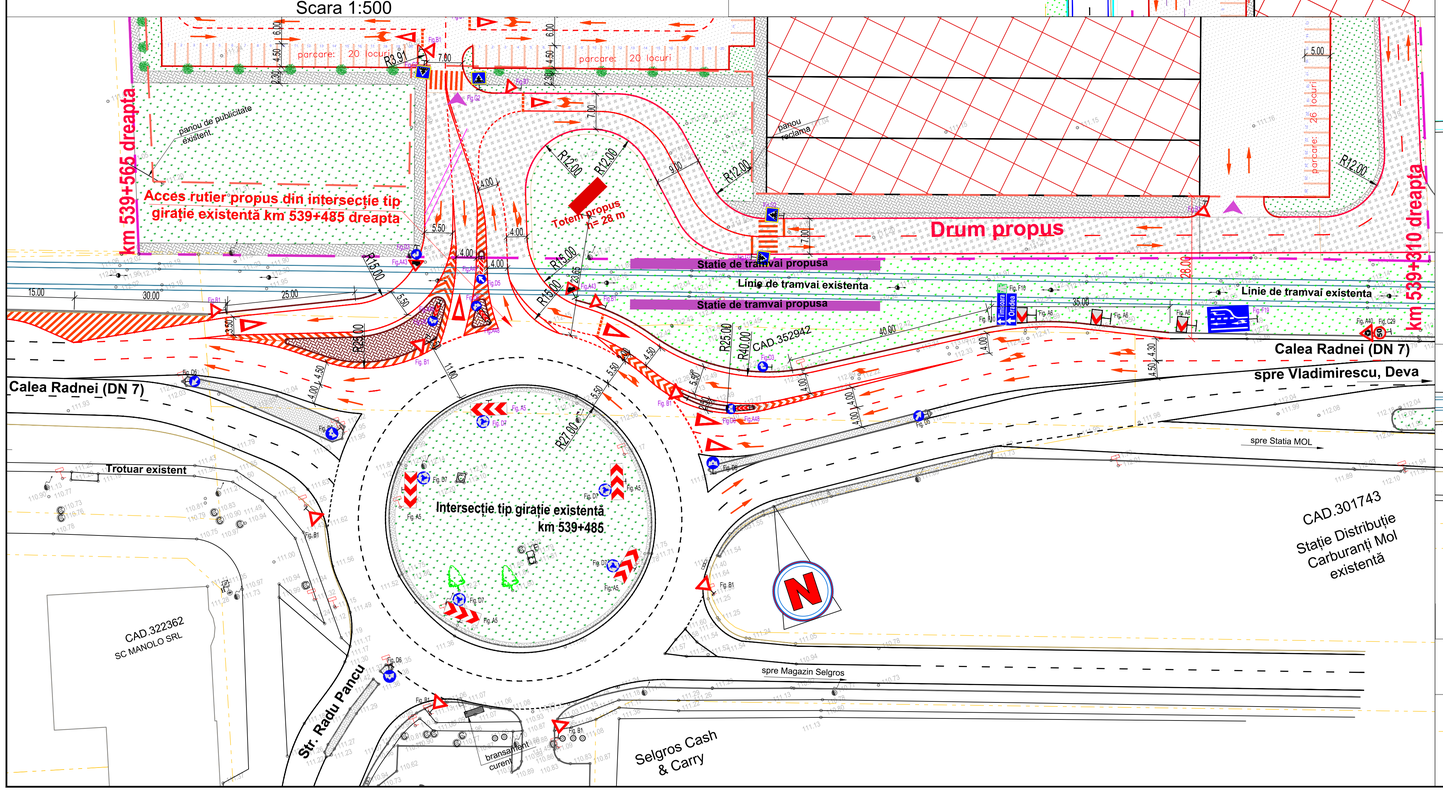
PLAN DE SITUAȚIE GENERAL

Scara 1:1000



PLAN DE SITUAȚIE AMENAJARE ACCES RUTIER DIN CALEA RADNEI (DN 7)

Scara 1:500



S.C. COSO CONS S.R.L. Str. C.Porumbescu nr.24, ap.5 Timișoara, Tel./Fax: 0356 702754, Mobil: 0722 348544 RO14833426, J35/1314/2002; www.cosocons.ro RO66 RZBR 0000 0600 2131 9999		Beneficiar: **S.C. LAS VEGAS S.R.L.** Amplasament: municipiul Arad, Strada Șiriei și Calea Radnei, în zona drumului național DN 7 km 539+485 dreapta, județul Arad.	Proiect nr.: 34.CC/2020
Specificație	Nume	Semnătura	Faza: **P.U.Z.**
Șef proiect	ing. Florin Cosoveanu		Scara: 1:1000, 1:500.
Proiectat	ing. Florin Cosoveanu		Data: iunie 2020
Desenat	ing. Florin Cosoveanu		Titlu planșă: PLAN DE INCADRARE IN ZONA, PLAN DE SITUATIE GENERAL, PLAN DE SITUAȚIE AMENAJARE ACCESE RUTIERE
		4	Planșa nr: 01

Titlu proiect: INTOCMIRE PUZ SI RLU AFERENT PENTRU EXTINDERE PUZ ZONA PENTRU COMERT - CONSTRUIRE MAGAZIN MATERIALE DE CONSTRUCTII CU AMENAJARI AFERENTE, SIGNALISTICA SI MULTIPLICARE PUBLICITARE, IMPREJMUIRE, AMENAJARE ACCESE PENTRU RACORD CU STRADA SIRIEI

PLAN URBANISTIC ZONAL

PUZ SI RLU

ZONA PENTRU COMERT: CONSTRUIRE MAGAZIN MATERIALE DE CONSTRUCTII CU AMENAJARI AFERENTE, SIGNAILSTICA SI MIJLOACE PUBLICITARE, IMPREJMUIRE, AMENAJARE ACCESE SI RACORD CU STRADA SIRIEI

03 PROPUNERE MOBILARE

N

LEGENDA:

LIMITE:

- LIMITA INTRAVILAN
- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA PROPRIETATE
- LIMITA MAXIMA DE CONSTRUIBILITATE A CONSTRUCTIILOR CU EXCEPTIA DOTARILOR TEHNICO EDILITARE

ZONIFICAREA FUNCTIONALA

- TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN
- **FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE SPATII COMERCIALE SI PRESTARI SERVICII, CONFORM PUG ARAD-UTR 28**
- **ZONA COMERT/SERVICII EXISTENTA**
- **CONSTRUCTII EXISTENTE**
- **CONSTRUCTII DE COMERT/SERVICII - POSIBILA MOBILARE**
- **TEREN PROPUS PENTRU REALIZAREA DRUMULUI COLECTOR -RACORD CU STRADA SIRIEI**
- ZONE VERZI EXISTENTE
- ZONE VERZI PROPUSE

CIRCULATII

- CAROSABIL CALEA RADNEI
- CAROSABIL VIITOAREA CENTURA NORD ARAD
- PASAJ DENIVELAT PESTE CF - in curs de executie
- DRUM PROPUS PENTRU SCHIMB DE TERENURI
- DRUM PROPUS
- DRUMURI DE INCINTA , PLATFORME , PARCARI PROPUSE
- ALEI PIETONALE PROPUSE
- DRUM PROVIZORIU PE PERIOADA DE EXECUTIEI A CENTURII EST ARAD
- REALIZARE DRUM PENTRU RACORD CU STRADA SIRIEI
- ACCES AUTO PROPUS INTRARE IESIRE INCINTA
- ACCES PROPUS LA DRUMUL COLECTOR
- STATIE DE TRAMVAI
- CALE FERATA CFR

ZONE DE PROTECTIE

- **ZONA DE PROTECTIE SI SIGURANTA LINIE ELECTRICA 110KV -18,5MX2=37,00M**

INDICATORI URBANISTICI MAXIM PROPUSI
PENTRU INCINTA STUDIATA. **NU INCLUDE DRUMUL COLECTOR.**
Unitatea principala are destinatia de COMERT SI SERVICII

Z1 - ISCO

	MAXIM	EXISTENT	PROPUS
1.	P.O.T.	2,00 %	60,00 %
2.	C.U.T.	0,02	2,10

H maxim Parter+3Etaj
H maxim Totem 28,00 m
Spatiu verde: min.5%

Z1 - LMu28 Conform PUG Arad

	MAXIM	EXISTENT	PROPUS
1.	P.O.T.	2,00 %	40,00 %
2.	C.U.T.	0,02	0,90

IsCo - Zonă de comert/servicii, parcaje si dotări aferente
LMu28 - Zona de locuire si functiuni complementare admise Spatii comerciale si prestari servicii
TE - tehnico-edilitare (constructii si instalatii tehnico-edilitare necesare zonei).
D - dotari - utilaje si instalatii tehnologice
Cp - Căi de comunicatie carosabilă din domeniul public
Cci - Căi de comunicatie carosabilă de incintă , circulatie auto, parcări, platforme)
Cc1 - drum colector,- tronson strada prospect 7 m
SP - Zone verzi amenajate de aliniament si compacte

Nota:
Mobilarea finala se va realiza conform prevederilor prezentului PUZ si RLU, in functie de destinatia constructiilor admise pentru autorizare directa, si se va concretiza la faza de autorizatie de construire.

PROIECTANT GENERAL: PRO.ARHITECTURA ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ				BENEFICIAR: S.C. LAS VEGAS S.R.L.	Proiect Nr.: / 2019
SUBPROIECTANT: SIMPLU CADD s.r.l. Arhitectură - Urbanism - Consultanță				AMPLASAMENT: Extravilan/Intravilan municipiul Arad, Calea Radnei, strada Siriei identificat prin extrasele de carte funciara, Jud. Arad	Proiect Nr.: 21 / 2019
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara 1:1000	TITLU PROIECT: PUZ SI RLU ZONA PENTRU COMERT: CONSTRUIRE MAGAZIN MATERIALE DE CONSTRUCTII CU AMENAJARI AFERENTE, SIGNAILSTICA SI MIJLOACE PUBLICITARE, IMPREJMUIRE AMENAJARE ACCESE SI RACORD CU STRADA SIRIEI	Faza: P.U.Z.
COORDONATOR URBANISM	arh.Gheorghe SECULICI		Data: Iulie 2020		Plansa nr.:
INTOCMIT	arh.Alexandra CORNEA				
DESENAT	arh.Alexandra CORNEA		A0 841*841	Denumire plansa: PROPUNERE MOBILARE	03 A

PLAN URBANISTIC ZONAL

PUZ SI RLU
ZONA PENTRU COMERT: CONSTRUIRE MAGAZIN MATERIALE DE CONSTRUCTII CU AMENAJARI AFERENTE, SIGNAILSTICA SI MIJLOACE PUBLICITARE, IMPREJMUIRE, AMENAJARE ACCESE SI RACORD CU STRADA SIRIEI

ED 1 **REGLEMENTARI URBANISTICE EDILITARE**

N

Linie CF Bucuresti - Arad
15277 CFR

MURESAN CALIN SEBASTIAN
MURESAN LAURA LUCIA
Top. 1.32/1/2
S=14mp
CAD.306224

CF.306283
CAD.306283
S.=28750mp
CAD.306291

CF.352492
CAD.352492
S.=6965mp
CAD.352526

PAROHIA ORTODOXA MICALACA VECHE
Top. 230.1953/1
S=2500mp
CAD.310613

S.C. ROMCON CONECT S.R.L.
Top. 230.1955/1/3
S=25mp
CAD.320996

A1955/1/2/2

A 1955/1/2/1
S=5636mp
Smas=5636mp

A 1955/1/1
S=10000mp
Smas=10000mp

CAD.302094
Auto Schunn

CAD.310605
Clădire existentă
Auto Schunn

CAD.300700

CAD.322362
SC MANOLO SRL

CAD.321720

CAD.347331

CAD.301743
Statie Distributie Carburanti Mol existentă

Selgros Cash & Carry

CAD.314659

CAD.10607
A 1957/1/38

CF.312987
Top.:2654/602/2/4/2
Micalaca

CF.341571
Top.:2654/602/2/5
Micalaca

CF 315649
Top.:230.1957/1/3/2

CF 318108
Top.:230.1957/1/3/1

CAD.3426
A 1957/1/3

CAD.310764
A 1957/1/4

CAD.310762
A 1957/1/5

CAD.310760
A 1957/1/7

CF 318113
A 1957/1/3

CAD.3906
A 1957/1/39

CAD.4811
A 1957/1/40

CAD.352004

CAD.352261

CAD.352293
A 1957/1/41

CAD.332576

CAD.352293

CAD.310762

CAD.310764

CAD.3426
A 1957/1/5

CAD.310764
A 1962/1/4

CAD.3426
A 1957/1/3

CAD.310764
A 1957/1/4

CAD.310762
A 1957/1/5

CAD.310760
A 1957/1/7

CAD.3906
A 1957/1/39

CAD.4811
A 1957/1/40

CAD.10607
A 1957/1/38

CAD.352004

CAD.352261

CAD.352293
A 1957/1/41

CAD.332576

CAD.352293

CAD.310762

CAD.310764

CAD.3426
A 1957/1/3

CAD.310764
A 1957/1/4

CAD.310762
A 1957/1/5

CAD.310760
A 1957/1/7

CF 318113
A 1957/1/3

PLAN URBANISTIC ZONAL

PUZ SI RLU
ZONA PENTRU COMERT: CONSTRUIRE MAGAZIN MATERIALE DE CONSTRUCTII CU AMENAJARI AFERENTE, SIGNAILSTICA SI MIJLOACE PUBLICITARE, IMPREJMUIRE, AMENAJARE ACCESE SI RACORD CU STRADA SIRIEI

02 REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE

N

LEGENDA:

LIMITE:

- LIMITA INTRAVILAN
- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA PROPRIETATE
- LIMITA MAXIMA DE CONSTRUIBILITATE A CONSTRUCTIILOR CU EXCEPTIA DOTARILOR TEHNICO EDILITARE

ZONIFICAREA FUNCTIONALA

- TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN
- **ZONA DE LOCUINTE, CONFORM PUG ARAD-UTR 28**
- **FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE SPATII COMERCIALE SI PRESTARI SERVICII, CONFORM PUG ARAD-UTR 28**
- **ZONA COMERT/SERVICII EXISTENTA**
- **CONSTRUCTII EXISTENTE**
- **ZONA DE IMPLANTARE A CONSTRUCTIILOR PROPUSE PENTRU COMERT/SERVICII PROPUSA**
- **CONSTRUCTII PROPUSE CU FUNCTIUNEA DE COMERT/SERVICII - POSIBILA MOBILARE**
- ZONE VERZI EXISTENTE
- ZONE VERZI PROPUSE

CIRCULATII

- CAROSABIL CALEA RADNEI
- CAROSABIL VIITOAREA CENTURA NORD ARAD
- PASAJ DENIVELAT PESTE CF - in curs de executie
- DRUM PROPUS PENTRU SCHIMB DE TERENURI IN SUPRAFATA DE 6143,00 MP
- DRUM PROPUS
- DRUMURI DE INCINTA , PLATFORME , PARCARI PROPUSE
- ALEI PIETONALE PROPUSE
- DRUM PROVIZORIU PE PERIOADA DE EXECUTIEI A CENTURII NORD ARAD
- REALIZARE DRUM PENTRU RACORD CU STRADA SIRIEI
- ACCES AUTO PROPUS INTRARE IESIRE INCINTA
- ACCES PROPUS LA DRUMUL COLECTOR
- STATIE DE TRAMVAI
- CALE FERATA CFR

ZONE DE PROTECTIE

- **ZONA DE PROTECTIE SI SIGURANTA LINIE ELECTRICA 110KV -18,5MX2=37,00M**

BILANT TERITORIAL IN INCINTA REGLEMENTATA

Nr. Crt.	BILANT TERITORIAL	EXISTENT mp	EXISTENT %	PROPUS mp	PROPUS %
01.	TEREN ARABIL EXTRAVILAN	25665,00	23,79	0,00	0,00
02.	TEREN INTRAVILAN	76075,00	70,52	107883,00	100,00
	MAGAZIN MATERIALE DE CONSTRUCTII, CURTE DE SERVICII, SERE CONSTRUCTII COMERT ȘI SERVICII	**0,00**	**0,00**	**55140,00**	**51,10**
	DRUMURI DE INCINTĂ, PLATFORME, PARCĂRI	**0,00**	**0,00**	**26.933,00**	**24,98**
	CIRCULAȚII PIETONALE	**0,00**	**0,00**	**1.861,15**	**1,73**
	CONSTRUCȚII ȘI DOTĂRI TEHNICO EDILITARE	**0,00**	**0,00**	**500,00**	**0,46**
	ZONE VERZI AMENAJATE	**0,00**	**0,00**	**5.395,85**	**5,00**
	ZONĂ CU FUNCȚIUNEA DE LOCUIRE ȘI FUNCTIUNI ADMISE SPAȚII COMERCIALE ȘI PRESTĂRI SERVICII			**8.560,00**	**7,93**
	CIRCULAȚII CAROSABILE				
	DRUM PROPUS PENTRU RACORD CU STRADA ȘIRIEI			**1.280,00**	**1,19**
	DRUM	**6.143,00**	**5,69**	**8.213,00**	**7,61**
	TOTAL GENERAL	**107.883,00**	**100**	**107.883,00**	**100**

INDICATORI URBANISTICI MAXIM PROPUSI
PENTRU INCINTA STUDIATA- **NU INCLUDE DRUMUL COLECTOR**:
Unitatea principala are destinatia de COMERT SI SERVICII

Z1 - ISCO

	MAXIM	EXISTENT	PROPUS
1.	P.O.T.	2,00 %	60,00 %
2.	C.U.T.	0,02	2,10

H maxim Parter+3Etaj
H maxim Totem 28,00 m
Spatiu verde: min.5%

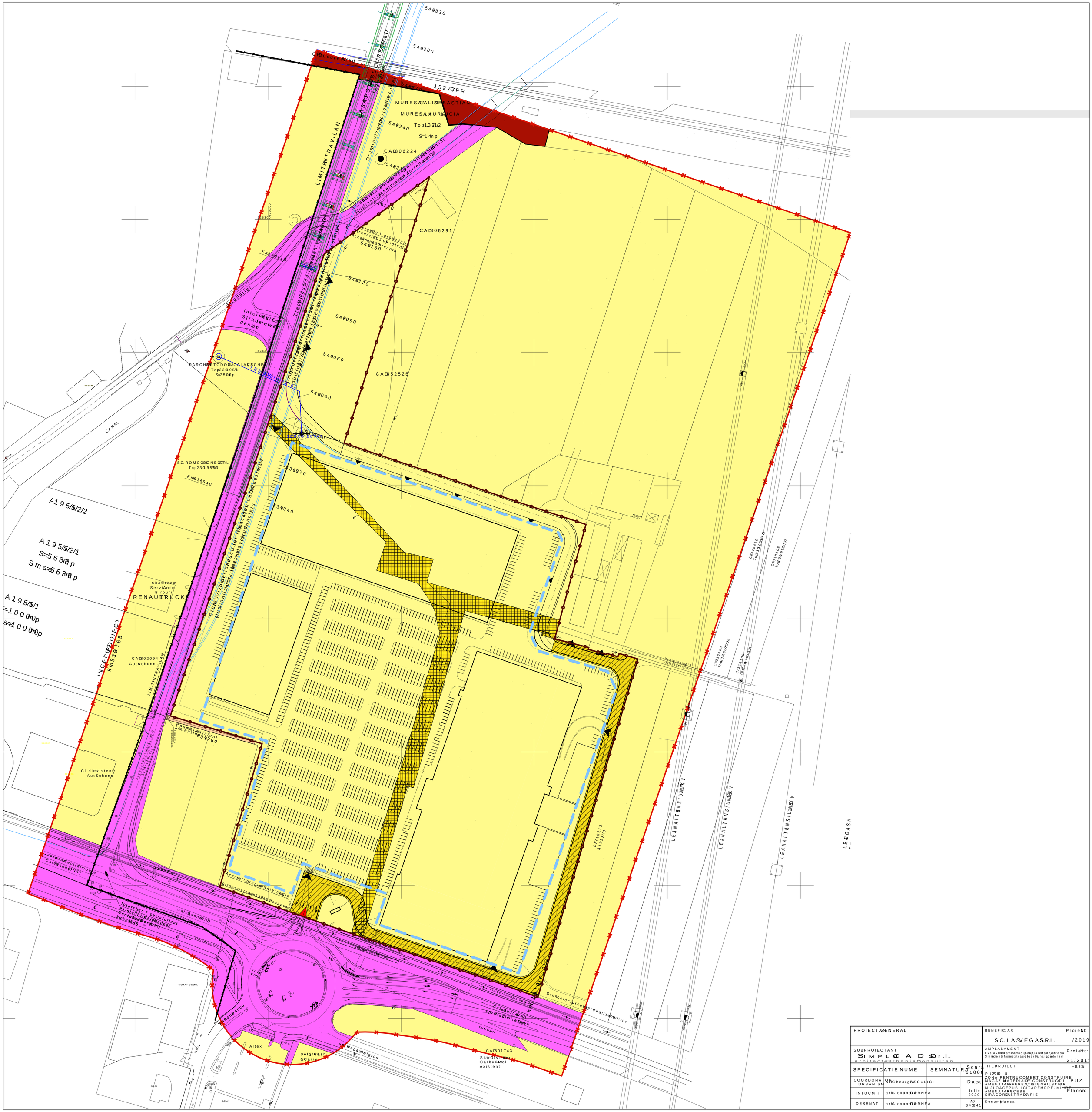
Z1 - LMu28 Conform PUG Arad

	MAXIM	EXISTENT	PROPUS
1.	P.O.T.	2,00 %	40,00 %
2.	C.U.T.	0,02	0,90

IsCo - Zonă de comert/servicii, parcaje si dotări aferente
LMu28 - Zona de locuire si functiuni complementare admise Spatii comerciale si prestari servicii
TE - tehnico-edilitare (constructii si instalatii tehnico-edilitare necesare zonei).
D - dotari - utilaje si instalatii tehnologice
Cp - Căi de comunicatie carosabilă din domeniul public
Cci - Căi de comunicatie carosabilă de incintă , circulatie auto, parcări, platforme)
Cc1 - drum ,- tronson strada prospect 7 m
SP - Zone verzi amenajate de aliniament si compacte

Nota:
Mobilarea finala se va realiza conform prevederilor prezentului PUZ si RLU, in functie de destinatia constructiilor admise pentru autorizare directa, si se va concretiza la faza de autorizatie de construire.

PROIECTANT GENERAL: PRO.ARHITECTURA – ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ	BENEFICIAR: S.C. LAS VEGAS S.R.L.		Proiect Nr.: / 2019
SUBPROIECTANT: SIMPLU CADD s.r.l. – Arhitectură - Urbanism - Consultanță	AMPLASAMENT: Extravilan/Intravilan municipiul Arad, Calea Radnei, strada Sirlei identificat prin extrasele de carte funciara, Jud. Arad		Proiect Nr.: 21 / 2019
SPECIFICATIE / NUME / SEMNATURA	Scara 1:1000	TITLU PROIECT: PUZ SI RLU ZONA PENTRU COMERT: CONSTRUIRE MAGAZIN MATERIALE DE CONSTRUCTII CU AMENAJARI AFERENTE, SIGNAILSTICA SI MIJLOACE PUBLICITARE, IMPREJMUIRE, AMENAJARE ACCESE SI RACORD CU STRADA SIRIEI	Faza: P.U.Z.
COORDONATOR URBANISM: arh.Gheorghe SECULICI	Data: Iulie 2020		Plansa nr.: 02 A
INTOCMIT: arh.Alexandra CORNEA			
DESENAT: arh.Alexandra CORNEA	A0 841*841	Denumire plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE	



PROIECTANT GENERAL		BENEFICIAR	Proiect Nr.
		S.C. LAS VEGAS S.R.L.	/2019
SUBPROIECTANT		AMPLASAMENT	Proiect Nr.
SIMPLU CAD S.r.l. Arhitectura Urbanism Consultan		Extravilan Intravilan Imobil Calea Adanca Strada Sirinde identificat pe extrasele de carte funciara Arad	21/2019
SPECIFICATIE NUME	SEMNATURA	Scara 1:1000	TITLU PROIECT: PUZ SI RLU ZONA PENTRU COMERT CONSTRUIRE MAGAZIN MATERIALE DE CONSTRUCTII SI AMENAJARI AFERENTE, SEMNALISTICA MIJLOACE PUBLICITARE IMPREJMUIRE AMENAJARE ACCESE SI RACORDURI STRADALE IN ZONA RIEI	Faza: P.U.Z.
COORDONATOR URBANISM	arh Gheorghe SECULICI	Data		Plansa nr.
INTOCMIT	arh Alexandra CORNEA	iulie 2020		
DESENAT	arh Alexandra CORNEA	AD 84 1341	Denumire plansa	