



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

**HOTĂRÂREA nr.2
din 14 ianuarie 2011**

privind aprobarea Planului Urbanistic de Zonă „Parc logistic – depozitare, industrie nepoluantă, birouri și hotel”, Arad, Calea Bodrogului FN, beneficiar SC Imotrust SA, proiect nr.201/2010, elaborat de SC Pro Arhitectura SRL

Consiliul Local al Municipiului Arad,

Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin expunerea de motive nr.ad.58383 din 22.12.2010.
- raportul nr.ad.53383 din 22.12.2010 al Arhitectului Șef - Serviciul Construcții și Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Zonă „Parc logistic – depozitare, industrie nepoluantă, birouri și hotel”, Arad, Calea Bodrogului FN, beneficiar SC Imotrust SA, proiect nr.201/2010, elaborat de SC Pro Arhitectura SRL
- rapoartele favorabile ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;
- adoptarea hotărârii în unanimitate de voturi (19 prezenți din totalul de 23);
- prevederile art.2 din Legea nr.50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare precum și Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ G.M. 010 – 2000;
- îndeplinirea procedurilor prevăzute de Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;

În temeiul drepturilor conferite prin art.36 alin.(5) lit.,c” și art.45 din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare, adoptă prezenta:

HOTĂRÂRE:

Art.1.Se aprobă avizul tehnic nr.37 din 19.10.2010 al Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, conform anexei 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2.Se aprobă Planul Urbanistic Zonal „Parc logistic – depozitare, industrie nepoluantă, birouri și hotel”, Arad, Calea Bodrogului FN, beneficiar SC Imotrust SA, proiect nr.201/2010, elaborat de SC Pro Arhitectura SRL, conform anexei 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3.Prezentul Plan Urbanistic Zonal este valabil 3 ani de la data aprobării de către Consiliul Local al Municipiului Arad.

Art.4.Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiar, SC Imotrust SA și se va comunica celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Bruno BIRINGER

SECRETAR
Lilioara STEPANESCU

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: **Parc logistic – depozitare, industrie nepoluantă, birouri și hotel**
- Număr proiect: **210/2010**
- Faza de proiectare: **Plan Urbanistic Zonal**
- Beneficiar: **S.C. IMOTRUST S.A.**
- Proiectant: **S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.**

1.2. Obiectul studiului

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda S.C. IMOTRUST S.A., cu sediul în Arad, Str. Horia nr. 7.

Documentația are la bază Certificatul de urbanism nr. 172 din 08.02.2010 eliberat de Primăria Mun. Arad, pentru terenurile situate în intravilanul localității Arad, amplasament – nord de Calea Bodrogului, la cca. 1.300 m vest față de drumul de acces spre Aeroportul Arad, având o suprafață totală de 84.300 mp, conform Extraselor C.F. nr. 303457, 303403, 303528, nr. CAD/topo 13075, 259.2153/22, 13076.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) construcții noi:
 - hale de depozitare cu regim de înălțime maxim S+P+1E, destinate depozitării de diverse produse, industrie nepoluantă (producție ușoară)
 - birouri administrative cu regim de înălțime maxim S+P+5E
 - hotel cu regim de înălțime maxim S+P+6E
 - împrejmuire teren
- b) racorduri la rețelele tehnico – edilitare și rețele de incintă;
- c) sistematizarea verticală a terenului;
- d) platforma carosabilă cu locurile de parcare, racord carosabil între drumul public și drumurile de incintă și accesul autospecialelor de intervenție 6m;
- e) trotuare de incintă;
- f) amenajarea spațiilor verzi și plantate, iluminat arhitectural;
- g) platforme gospodărești și amenajări tehnico-edilitare.

1.3. Surse de documentare - REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE

- Planul Urbanistic General al Mun. Arad, aprobat cu hotărârea Consiliului Local Municipal Arad.
- Documentația faza P.U.Z. se elaborează în conformitate cu Metodologia de elaborare și Conținutul cadru al planului urbanistic zonal indicativ GM - 010 - 2000.
- Documentația tehnică se va elabora în conformitate cu Legea nr. 50/1991 rep. și HGR 525 / 1996, Codul Civil.
Conform Regulamentului PUG aprobat, zona studiată face parte din UTR nr. 67 – zonă de parcuri,

complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție, unitate specială (căi de comunicație aeriene). Subzona funcțională este Ppp 67 – perdele de protecție

Subzonele funcționale UTR nr.67 sunt următoarele:

- Spații verzi amenajate
- Perdele protecție
- Destinație specială
- Funcțiunea dominantă: destinație specială
- Funcțiuni complementare admise ale zonei: comerț
- Funcțiuni propuse: parc logistic – depozitare, industrie nepoluantă, birouri administrative și hotel
- Interdicție temporară de construire până la elaborare PUD sau PUZ: zona cuprinsă între terenul aferent pistei aeroportului și Calea Bodrogului - zonă rezervată zonei CARGO și o zonă de protecție
- Interdicții permanente: unități industrie și depozitare

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

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Amplasamentul analizat este situat în zona vestică a intravilanului Municipiul Arad, la nord de Calea Bodrogului și Pădurea Ceala (Parcul Natural Lunca Mureșului), la aproximativ 1,3 km vest de drumul de acces înspre Aeroportul Arad și constă dintr-o suprafață de 8,43 ha de teren cu folosință agricolă.

La sud de amplasament se află limita nordică a Parcului Natural Lunca Mureșului (la cca. 17,30m). Parcul Natural Lunca Mureșului se întinde de la Arad până la granița maghiară, de-a lungul râului Mureș.

În zona de bifurcație a Căii Bodrogului cu drumul de acces înspre aeroport se va desfășura traseul autostrăzii Arad – Timișoara, cu ieșire/întare dinspre oraș. Axul autostrăzii este amplasat la cca. 1.400m est față de incinta studiată.

Zona studiată nu este încă dezvoltată la potențialul său. La cca. 900 m vest de amplasamentul studiat există un teren intravilan destinat agrementului și sportului (P.U.D. aprobat), cu terenuri acoperite, vestiare, recepție/bar și zonă de joacă.

2.2. Încadrarea în localitate

Zona studiată este amplasată în intravilanul Mun. Arad și va fi ușor accesibilă datorită poziției sale în proximitatea viitoarei autostrăzi Arad – Timișoara. Limita intravilanului municipiului este situată la sud de terenul propriu-zis.

Vecinătățile amplasamentului sunt:

- Nord:
 - Aeroportul Arad
- Est:
 - terenuri arabile în intravilan și fabrica B.O.S.
- Sud:
 - Calea Bodrogului, limita intravilanului Mun. Arad, dig, Pădurea Ceala – Parcul Național Lunca Mureșului
- Vest:
 - terenuri arabile în intravilan, teren cu destinație agrement și sport.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul studiat este acoperit în prezent de vegetație ierboasă spontană, nefiind cultivat în ultimii ani.

Parcul Natural Lunca Mureșului se întinde de la Arad până la granița maghiară, de-a lungul râului Mureș. Are o suprafață de 17.455 ha și include zona îndiguită a Mureșului; este o zonă inundabilă (o inundație la fiecare trei ani) situată între digurile construite pe fiecare parte a râului și între terasele înalte ale aceluiași râu. Unul

dintre aceste diguri este amplasat între Pădurea Ceala și Calea Bodrogului, la sud de amplasamentul studiat.

Lunca Mureșului Inferior este un ecosistem tipic de zonă umedă cu ape curgătoare și stătătoare, cu păduri aluviale, galerii de sălcii și plop, precum și zăvoaie și șleauri de câmpie, important loc de cuibărire și pasaj pentru cca. 200 de specii de pasări. Aria protejată are o administrație aflată în subordinea Regiei Naționale a Pădurilor „Romsilva”.

Vegetația acestei zone se dezvoltă într-o climă continental moderată, cu veri călduroase și ierni moderate. Temperatura medie anuală este de 10,5°C, iar precipitațiile medii anuale sunt de 550 mm. Multe plante din zonă au nevoie de perioada de inundații ca să germineze și să consume substanțele nutritive proaspăt dizolvate în apă. În afara speciilor ierbacee cultivate în terenurile arabile din zona dig-mal sau terasă înaltă-mal, în flora spontană se întâlnesc frecvent specii ca: *Calamagrostis epigeios*, *Agropyron repens*, *Artemisia vulgaris*, *Filago arvensis*, *Falcaria vulgaris*, *Malva pusilla*, *Lepidium draba*, *Festuca valleriaca*.

Plantele sunt reprezentate prin peste 1.000 de specii și subspecii lemnoase și ierboase. Pajiștile de câmpie sunt constituite din asociații de *Festuca*, *Poa*, *Lolium*, *Agrostis*, *Trifolium*, *Euphorbia*, *Plantago*. Arboretele de stejar pedunculat (*Quercus robur*) și frasin (*Fraxinus excelsior*) sunt preponderente în această zonă, alături de zăvoaiele de plop negru (*Populus nigra*) și alb (*P. alba*) și de salcie albă (*Salix alba*). Ele se găsesc, în principal, în cadrul unui trup mic de pădure în zona Cenad și a unei păduri de cca. 6.000 ha ce se întinde de-a lungul Mureșului în aval de Arad până către comuna Semlac.

Fauna: Mamiferele mai importante sunt cerbul (*Cervus elaphus*), mistrețul (*Sus scrofa*), vulpă (*Vulpes vulpes*), vidra (*Lutra lutra*), liliacul de seară (*Nyctalus noctula*), pârșul de alun (*Muscardinus avelanarius*), popândăul (*Spermophilus cytelus*) etc.

Pot fi întâlnite peste 200 de specii de păsări: acvila țipătoare mică (*Aquila pomarina*), dumbrăveanca (*Coracias garrulus*), rața cârătoare mică (*Anas querquedula*), barza neagră (*Ciconia nigra*), stârcul cenușiu (*Ardea cinerea*), egreta mică (*Egretta garzetta*), lăstunul de mal (*Riparia riparia*), prigoria (*Merops apiaster*), ciocârlia (*Alauda arvensis*), codalb (*Haliaeetus albicilla*), sturzul cântător (*Turdus philomenes*) etc.

Herpetofauna (amfibieni și reptile) este bogat reprezentată, datorită caracterului de zonă umedă a luncii Mureșului. Specii ca: brotăcelul (*Hyla arborea*), buhai de baltă cu burta roșie (*Bombina bombina*); broasca de lac (*Rana esculenta*), tritonul crestat (*Triturus cristatus*), șopârla cenușie (*Lacerta agilis*), năpârca (*Anguis fragilis*), broască țestoasă de apă (*Emys orbicularis*) pot fi întâlnite frecvent în interiorul parcului.

Cele 50 de specii de pești fac din lunca Mureșului inferior cel mai bogat segment al Mureșului, din punct de vedere al ihtiofaunei: somnul (*Silurus glanis*), cega (*Acipenser ruthenus*), zvârluga (*Cobitis taenia*), râspărul (*Gymnocephalus schraetzer*), țiparul (*Misgurnus fossilis*).

2.3.1. Date ale studiului geotehnic

Din studiul geotehnic preliminar întocmit de P.F. Trofin Ion menționăm:

Din punct de vedere **geomorfologic**, amplasamentul face parte din estul Depresiunii Panonice, formată prin scufundarea unui masiv hercinic, alcătuit din șisturi cristaline ce formează fundamentul acestuia. Peste fundamentul cristalin eruptiv localizat la 1.000m sub nivelul mării stau așezate transgresiv și discordant formațiuni panonice și sutaernare. Cuaternarul are o grosime de cca. 250m, fiind alcătuit din formațiuni sedimentare lacustre și fluviatile, cu o stratificație mai mult sau mai puțin încrucișată, reprezentate de nisipuri și pietrișuri ce alternează cu pământuri argilo-prăfoase și prafuri argiloase.

Morfologia terenului identificată vizual și prin ridicarea topografică nu indică diferențe de cotă mai mari de 1,20m, cota absolută în amplasament variind între 105,78 NMN și 107,05 NMN.

Din punct de vedere **hodrogeologic**, zona este amplasată pe valea Mureșului, astfel că straturile de permeabilitate diferită formează un sistem de pânze freatice subterane, la adâncimi diferite. Acestea sunt dependente de nivelul apei din Mureș și de cantitățile de precipitații căzute în zonă.

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

Adâncimea maximă de îngheț este stabilită conform STAS 6054-77 la 0,70m.

Rezultatele încercărilor de teren și laborator:

În vederea determinării stratificației terenului și a proprietăților geomecanice ale pământurilor, în amplasament s-au executat 3 foraje geotehnice și hidrogeologice cu adâncimi de -5,00m, adâncime măsurată față de cota terenului natural.

Forajele au fost executate astfel încât să se depășească zona activă a viitoarelor construcții ce se vor a fi amplasate pe locația analizată (construcții cu regim de înălțime S+P+1E+6E) conform datelor și comenzii furnizate de către beneficiar.

În urma analizei naturii probelor prelevate (identificare granulometrică și stare de consistență respectiv de îndesare – estimată după rezistența la forare), a fișelor de foraj primare întocmite la realizarea forajelor de prospectare geotehnică / hidrogeologică pentru amplasamentul analizat, se poate identifica următoarea stratificație:

- Sol vegetal: grosimea stratului de sol vegetal este de 0,50m
- Strat coeziv: argilă cenușie plastic vârtoasă; limita inferioară a stratului este 0,80m
- Argilă prăfoasă plastic vârtoasă; limita inferioară a stratului este 1,40m
- Argilă prăfoasă plastic vârtoasă cu intercalații calcaroase; limita inferioară a stratului este 2,80m
- Argilă vineție nisipoasă plastic consistentă; neepuizată până la baza forajului

Apa subterană:

În timpul execuției forajelor, apa subterană nu s-a întâlnit până la adncimea de 5,00m, dar este cantonată în zonă în jurul adâncimii de 6,00m, cu un nivel ascensional în perioadele cu precipitații abundente. După executarea forajelor, nivelul apei subterane s-a stabilizat între 1,00m și 1,50m adâncime. Apa subterană prezintă un caracter neutru, cu pH înregistrat între 7,00 și 7,50.

Presiunea convențională de bază stabilită conform STAS 3300/85 pentru stratul argilor plastic vârtoș este $P_{conv} = 250 \text{ kPa}$, pentru o adâncime de fundare $D_f = 2,00 \text{ m}$ și lățimea tălpii fundației $B = 1,00 \text{ m}$.

2.4. Circulația

Principală cale de circulație din zonă este Calea Bodrogului. Drumul este amenajat, de categoria III, într-o stare tehnică medie, cu o bandă de circulație pe sens și este slab circulat. Prospectul drumului este de 5,80m și necesită lucrări de lărgire a terasamentului, pentru a putea fi folosit în tipul de trafic generat de amplasament (parc logistic). Pentru determinarea stratificației drumului a fost executat un foraj, prin care au fost puse în evidență următoarele straturi:

- asfalt 12cm
- macadam și piatră spartă 15cm
- nisip
- argilă cafenie plastic vârtoasă până la adâncimea de 1,60m

Terenul studiat este amplasat la cca. 1.300m vest față de intersecția străzii Calea Bodrogului cu drumul de acces la aeroport. În zona respectivă este proiectat traseul autostrăzii Arad – Timișoara (la cca. 1.400m est), cu unul din punctele de ieșire spre municipiu. Această rută va constitui calea de acces din afara orașului la parcul logistic propus.

2.5. Ocuparea terenurilor

În zona studiată, terenurile au preponderent folosință agricolă. La nord este situată o zonă cu destinație specială - pista Aeroportului Arad, iar la sud, terenul este ocupat cu păduri.

Nu există conflicte între funcțiunile existente în întreaga zonă, pista aeroportului fiind situată la cca. 4.000m nord față de Pădurea Ceala. Prin stabilirea unor funcțiuni nepoluante pe amplasamentul studiat, s-a intenționat reducerea la minim a unor posibile conflicte în zonă (interferența parcului logistic propus cu Parcul Lunca Mureșului).

Terenurile cuprinse în perimetrul zonei studiate nu sunt construite. La limita terenurilor cu Calea Bodrogului sunt amenajate spații verzi de protecție a carosabilului.

În zonă există o rețea de transport energie electrică (LEA 20 kV) aeriană, rețea de telecomunicații aeriană, alimentare apă potabilă și, în apropiere, canalizarea pluvială utilizată de Aeroportul Arad. Până la intersecția Căii Bodrogului cu drumul spre aeroport există rețele edilitare de canalizare menajeră și gaze naturale.

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

Pe teren nu există fond construit. Amplasamentul este grevat de sarcini în favoarea Băncii Transilvania, sucursala Cluj și este proprietate privată a persoanei juridice S.C. Imotrust S.A. conform Extraselor C.F. nr. 303457, 303403, 303528.

Disfuncționalitățile remarcate în zonă sunt legate de condițiile speciale impuse de existența a 2 zone sensibile: cea cu destinație specială (Aeroportul Arad) și Parcul Natural Lunca Mureșului. De asemenea, drumul de acces la teren nu întrunește condițiile pentru o bună desfășurare a traficului de tonaj greu, el necesitând lucrări suplimentare.

2.6 Echipare edilitară

2.6.1. Alimentarea cu apă

De-a lungul străzii Calea Bodrogului - pe partea dreaptă – există o rețea edilitară de apă potabilă, de diametru 160mm.

2.6.2. Canalizare menajeră

Pe amplasament nu există rețea edilitară de canalizare menajeră. Cea mai apropiată rețea se află la 1,3 km, în zona bifurcației Căii Bodrogului spre Aeroport.

2.6.3. Canalizare pluvială

La cca. 330m vest față de amplasament există o rețea de canalizare pluvială, utilizată pentru transportul apelor pluviale de pe platformele Aeroportului Arad. Aceasta traversează Calea Bodrogului și Pădurea Ceala, deversând în Mureș apele convențional curate.

2.6.4. Alimentarea cu gaze naturale

Pe Calea Bodrogului (partea stângă) există în prezent rețea de gaze naturale de presiune medie din PEHD SDR 11, cu diametrul D=200 mm, amplasată în carosabil. Această conductă deservește în prezent consumatorii industriali existenți pe Calea Bodrogului, precum și cei din Zona Liberă.

2.6.5. Alimentarea cu energie electrică

Amplasamentul noului obiectiv nu este traversat de rețele de distribuție a energiei electrice. Cea mai apropiată linie electrică se află la cca. 400m spre Bodrog.

2.6.6. Telecomunicații

Zona studiată este traversată de o linie aeriană de telecomunicații cu aliniament paralel cu Calea Bodrogului, situată între drum și terenurile arabile. Aceasta necesită lucrări de deviere constând în trecerea ei în cablu subteran în zona accesului în incintă.

2.7. Probleme de mediu

Situația existentă în zonă nu afectează cadrul natural (Parcul Lunca Mureșului prezintă o biodiversitate ridicată).

Zona nu este expusă riscurilor naturale, nu se află în perimetrul inundabil al râului Mureș (zona inundabilă este cuprinsă între dugurile situate de o parte și alta a râului Mureș și între terasele sale înalte. Stabilitatea terenului este asigurată, conform studiului geotehnic întocmit pentru terenul propriu-zis.

Terenul dispune de posibilitatea racordării la rețelele publice de apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică, telecomunicații și gaze naturale. Apele pluviale pot fi dirijate către un bazin colector de unde, prin pompare, să se asigure stropitul zonelor verzi propuse.

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție și nici potențial balnear. Parcul Natural Lunca Mureșului constituie o atracție turistică, fiind este promovat ecoturismul și educația ecologică prin organizarea de tabere, prezentarea unor pachete turistice, a traseelor parcului, atracțiilor, etc. Unele specii ale faunei și florei parcului sunt protejate. La extremitatea estică a parcului, pe direcția nord-sud, a fost stabilit traseul viitoarei autostrăzi Arad – Timișoara.

Disfuncționalitățile remarcate în zonă din punct de vedere al protecției mediului se referă în primul rând la imediata vecinătate a Parcului Lunca Mureșului față de amplasamentul studiat, poziție ce implică măsuri de protecție suplimentare cu scopul protejării biodiversității parcului.

2.8. Opțiuni ale populației

Populația din municipiu nu este afectată de realizarea în zonă a unui parc logistic. Din punct de vedere al administrației locale, investiția propusă se încadrează în planul de dezvoltare a zonei, o dată cu apariția autostrăzii în partea vestică a municipiului (la cca. 1.400 m est față de amplasamentul studiat).

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

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

3.2. Prevederi ale PUG

În P.U.G. aprobat s-au prevăzut restricții privind amplasarea de construcții în zona studiată, până la elaborarea PUZ sau PUD. Nu vor fi afectate negativ căile de comunicație, zonele învecinate sau mediul. Se vor extinde rețelele tehnico-edilitare.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona are un cadru natural valoros – Parcul Lunca Mureșului – care este valorificat corespunzător Limita nordică extremă a parcului este situată la 17,50m de limita sudică a incintei cu propuneri. Terenul va fi sistematizat pentru egalizarea cotei lui naturale. Terenul este liber de construcții.

3.3.1. Condițiile studiului geomorfologic

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

În cazul fundării directe, cota de fundare minimă recomandată este $D_f = -1,00m$ pentru fundațiile continue, respectiv $D_f = -3,00m$ pentru fundațiile izolate sau de tip radier general, de la suprafața actuală a terenului natural.

În timpul execuției forajelor, apa subterană s-a întâlnit la aproximativ 2,50m÷4,00m adâncime. După executarea forajelor, nivelul apei subterane s-a stabilizat între 1,00m și 1,50m adâncime.

3.4. Modernizarea circulației

Lucrările de drumuri propuse pentru realizarea investiției sunt următoarele:

- sistematizare verticală
- lucrări de circulație carosabile în incintă
- supralărgirea drumului Calea Bodrogului cu 20cm, pentru asigurarea prospectului de 6,00m, începând de la punctul de intersecție cu accesul spre aeroport, până la accesul carosabil în incintă
- lucrări de platforme de parcare pentru autocamioane pe teren privat
- lucrări de platforme de parcare pentru autoturisme pe teren privat
- lucrări de amenajare circulației pietonale
- lucrări de reglementarea circulației
- lucrări de amenajare zone verzi

Toate aceste lucrări sunt prezentate în planul de reglementări anexat.

La proiectarea elementelor geometrice în plan și spațiu ale acestor lucrări de drumuri, s-a ținut cont de prevederile specifice standardelor și normativelor în vigoare, și anume:

- STAS 10144/1-80 Caracteristici ale arterelor de circulație din localitățile urbane și rurale – Prescripții de proiectare;
- STAS10144/2-79 Trotuar, alei de pietoni și piste de cicliști – Prescripții de proiectare;
- STAS 10144/3-81 Elemente geometrice ale străzilor – Prescripții de proiectare;

- STAS 10144/4-83 Amenajarea intersecțiilor de străzi – Clasificare și prescripții de proiectare;

Lucrările de sistematizare verticală

Prin lucrările de sistematizare verticală se determină poziția în plan și în înălțime a construcțiilor, platformelor de parcare, precum și a drumurilor de acces și de circulație, în corelare cu celelate elemente de construcție din zonă.

La întocmirea proiectului de sistematizare verticală s-au utilizat datele ridicărilor topografice, planimetrice și altimetrice ale orașului.

Lucrările de sistematizare verticală se referă la lucrările de terasament, adică la săpături respectiv umpluturi, care se efectuează în vederea realizării unor pante longitudinale și transversale care să asigure scurgerea apelor meteorice spre gurile de scurgere ale rețelei de canalizare pluvială.

Strada Calea Bodrogului – conform Ordinului Ministrului Transporturilor nr. 49/1998 – se încadrează în categoria III – străzi colectoare. În prezent, Calea Bodrogului are 2 benzi de circulație, cu o lățime a părții carosabile de 5,80m. Pentru asigurarea condițiilor de circulație pentru toate tipurile de autovehicule, inclusiv a celor cu tonaj greu, strada se va lărgi la 6,00m. Lărgirea străzii se va realiza până la intersecția cu drumul de acces spre Aeroportul Arad, unde este prevăzută ieșirea de pe autostrada Arad – Timișoara proiectată. **Principala cale de acces spre incintă o va constitui autostrada Arad – Timișoara.**

Lucrări de circulație carosabilă se referă la:

1. Amenajarea accesului rutier către parcul logistic – prin realizarea unui racord direct din Calea Bodrogului, cu lățimea de 7,00m și raza de girație 14,00m.
2. Lărgirea cu 20cm a lățimii drumului Calea Bodrogului. Structura rutieră propusă pentru lărgirea străzii (casetă) și pentru accesul rutier va fi următoarea:
 - strat din balast de grosime 20cm
 - strat din piatră spartă de grosime 15cm
 - strat de bază din AB2 de grosime 6cm
 - strat de legătură din BAD25 de grosime 6cm

După realizarea casetei și accesului rutier la nivel de strat de legătură, se va turna un strat uniform de uzură de 4cm din beton asfaltic BA16 pe toată suprafața drumului și a accesului rutier.

3. Amenajarea căilor de circulație interioară din cadrul parcului logistic cu aceeași structură rutieră ca și drumul de acces. **Drumurile de incintă nu se intenționează a fi trecute în domeniul public.** La intrarea în incintă se va prevedea un punct portar cu barieră.

Evacuarea apelor pluviale se va face prin amplasarea unor guri de scurgere care se vor racorda la canalizarea pluvială din incintă.

Semnalizarea rutieră:

Amenajarea accesului rutier la strada Calea Bodrogului se va realiza conform STAS 10144-4/2008 și a normativului C 173/1996. Soluția adoptată în cazul de față este acces simplu la Strada Calea Bodrogului, fiind situat în intravilanul Mun. Arad.

Având în vedere destinația „parc logistic”, accesul rutier în incintă se va face și cu autovehicule de tonaj greu. La ieșirea din incintă spre Calea Bodrogului se va monta un indicator rutier „Oprire”.

Lucrările de platforme de parcare pentru autocamioane se referă la:

1. Amenajarea unor platforme de parcare în interiorul parcului logistic pentru camioanele care așteaptă să intre la încărcare/descărcare.
2. Amenajare platformelor de încărcare-descărcare. Aceste platforme se realizează la fiecare hală de depozitare marfă.

Aceste platforme vor fi realizate cu o structură rutieră rigidă. Îmbrăcăminte va fi din beton de ciment pe o fundație din balast și piatră spartă.

Pe aceste platforme se prevede amplasarea gurilor de scurgere care să evacueze apele meteorice la canalizarea pluvială care se va executa.

Lucrările de platforme de parcare pentru autoturisme se referă la:

1. Amenajarea unor platforme de parcare pentru autoturisme atât pentru angajații care vor lucra la fiecare hală în parte, cât și pentru personalul birourilor administrative și clienții hotelului. Structura

rutieră va fi realizată din fundație de balast pe care se așează dale de beton prin intermediul unui strat de nisip pilonat.

Lucrările de amenajare circulației pietonale se referă la:

1. Amenajarea unor trouare pentru a asigura circulația pietonală în siguranță în cadrul parcului logisitc, între diferitele obiective ale parcului logisitc. Aceste trotuare se vor realiza din dale de beton montate pe un strat de fundație din balast.

Lucrările de reglementarea circulației se referă la:

1. Reglementarea circulației prin indicatoare de circulație și marcaje în zona studiată în conformitate cu STAS 1848/1-86 și 1848/7-85.

Lucrările de amenajare zone verzi se referă la:

1. Amenajarea spațiilor verzi prin așterenerea și mobilizarea pământului vegetal, după care se face însămânțarea cu gazon și planarea de arbori și arbuști.

Finanțarea lucrărilor sus amintite se vor realiza din fondurile alocate de beneficiar.

Baza legală pentru efectuare lucrărilor de construcții în zona drumurilor cuprinde:

- ordinul M.T. nr. 47/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane;
- ordinul M.T. nr. 49/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane.
- normele tehnice și standardele românești în vigoare.

Pe toată durata execuției lucrărilor se vor respecta normele de protecție a muncii. Punctele de lucru vor fi semnalizate corespunzător atât ziua, cât și noaptea, pentru evitarea producerii de accidente.

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

Se propune amplasarea unui ansamblu format din 10 construcții distincte, conform Plan de reglementări urbanistice anexat, cu regim de înălțime S+P+1E+6E și a amenajărilor aferente:

a) construcții noi:

- hale de depozitare/industrie nepoluantă cu regim de înălțime maxim S+P+1E, destinate depozitării de diverse produse, birourilor administrative și producției ușoare
- sediu administrativ cu regim de înălțime maxim S+P+5E
- hotel cu regim de înălțime maxim S+P+6E
- împrejmuire teren

b) racorduri la rețelele tehnico – edilitare și rețele de incintă;

c) sistematizarea verticală a terenului;

d) platforma carosabilă cu locurile de parcare, racord carosabil între drumul public și drumurile de incintă și accesul autospecialelor de intervenție 6m;

e) trotuare de incintă;

f) amenajarea spațiilor verzi și plantate, iluminat arhitectural;

g) platforme gospodărești, amenajări tehnico-edilitare;

Zona studiată are 12,62 ha, iar propunerile din incintă se grupează pe o suprafață de 8,43 ha. Intervențiile din afara incintei sunt minore, nefiind nevoie de intervenții masive sau dotări.

Zonificarea propusă cuprinde 3 zone, respectiv:

Z1 – 0,72 ha

Z2 – 0,53 ha

Z3 – 7,18 ha

Principalele funcțiuni propuse pe zone sunt:

Z1 (0,72 ha)

Ocupă zona sud-estică a terenului și cuprinde exclusiv funcțiunea birouri.

Construcții propuse:

A. Clădire birouri, S+P+5E, în zona centrală a Z1

Sc = 1.500mp

Sd = 10.500mp

Z2 (0,53 ha)

Ocupă zona sud-vestică a incintei studiate și cuprinde exclusiv **dotări hoteliere/resaturante**.

Construcții propuse:

A. Hotel S+P+6E în zona centrală a Z2

Sc = 1.000mp

Sd = 8.000mp

Z3 (7,18 ha)

Ocupă cea mai mare parte a terenului și cuprinde **funcțiunile depozitare și mică industrie nepoluantă**.

Construcții propuse :

A. Hale cu suprafețe diferite, cuprinse între 1.500 mp și 5.000mp

Sc = 31.200mp

Sd = 60.500mp

În jurul construcțiilor se vor realiza alei pietonale și platforme de parcare atât pentru autovehicule mici (parcaje de dimensiunile 2,50m × 5,00m), cât și pentru autotrenuri 22t (parcaje de dimensiunile 4,00m × 16,50m). Zona liberă rămasă, având o pondere de cca. 28,15% din suprafața terenului, va fi amenajată ca zonă verde.

Sc total = 33.700mp

Sd total = 79.000mp

S teren = 84.300mp

BILANȚ TERITORIAL AL TERENULUI STUDIAT

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Sediu administrativ	-	-	1.500	1,78
02.	Hotel	-	-	1.000	1,19
03.	Hale depozitare, industrie nepoluantă	-	-	31.200	37,03
04.	Circulații				
	Carosabile, platforme auto, parcaje	-	-	24.340	28,87
	Pietonale	-	-	2.600	3,08
05.	Zone verzi amenajate				
	Zona Z1 – birouri administrative (26,50%)	-	-	1.587	1,88
	Zona Z2 – hotel, restaurant (32,25%)	-	-	1.451	1,72
	Zona Z3 – hale depozitare, industrie nepoluantă (25,60%)	-	-	20.622	24,45
06.	Terenuri arabile în extravilan	84.300	100	-	-
TOTAL GENERAL		84.300	100	84.300	100

INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN ZONA STUDIATĂ		EXISTENT	PROBUS
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	0,94

REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT		EXISTENT	PROPOS
01.	Amplasare	Intravilanul Mun. Arad	
02.	Proprietate	Teren proprietate privată, conform Extrase C.F. nr. 303457, 303400 și 303528	

3.5.1. Sistematizarea verticală

Amplasamentul analizat reprezintă o zonă de teren agricol mărginită la sud de Calea Bodrogului (cota terasamentului fiind cu 1,50m deasupra cotei generale a amplasamentului, la 107,53 NMN), iar la est și vest de alte terenuri arabile.

Terenul prezintă denivelări de până la 1,20m, cota terenului natural crescând uniform înspre zona nordică a amplasamentului. Nivelmentul terenului natural se desfășoară între 105,78 NMN și 107,05 NMN. Cota CTS preconizată este la + 106,50 NMN. Pentru sistematizarea terenului, în zona sudică și nordică se vor realiza umpluturi (46,8 ha), iar în zona mediană (unde terenul prezintă cota cea mai înaltă), terenul va fi excavat (cca. 37,5 ha). Pantele patului de umpluturi vor respecta pantele suprastructurii drumurilor de acces și platformele de parcare.

În jurul construcțiilor se vor realiza alei pietonale, cu pante înspre exterior.

3.5.2. Criterii compoziționale și funcționale

Se prevede amplasarea unităților parcului logistic paralel cu laturile est și vest ale terenului. Toate construcțiile propuse se vor încadra în perimetrul maxim de construibilitate materializat pe planșa de Reglementări Urbanistice 02 A, astfel:

- halele și sediul administrativ vor fi amplasate la o distanță minimă de 9,00m față de limitele est și vest ale parcelei
- clădirea hotelului va fi amplasată la minim 5,00m față de latura vestică a parcelei

3.5.3. Regimul de aliniere

Aliniamentul construcțiilor este la min. 16,50m față de frontul stradal (cca. 22,50m față de axul străzii Calea Bodrogului).

3.5.4. Regimul de înălțime

Regimul maxim propus pentru halele parcului logistic este de 15,00m față de C.T.S., respectiv S+P+1E (această înălțime include elementele de marcare a acceselor principale în clădiri).

Regimul maxim propus pentru clădirea administrativă este de 24,00m față de C.T.S., respectiv S+P+5E.

Regimul maxim propus pentru hotel este de 26,00m față de C.T.S., respectiv S+P+6E.

3.5.5. Modul de utilizare al terenului

Au fost stabilite valori maxime pt. procentul de ocupare al terenului și de utilizare a terenului (procent mediu per teren total)

- P.O.T. 40 %
- C.U.T. 0,94

3.5.6. Plantatii

Se vor amenaja spații verzi înierbate în jurul clădirilor și a parcarilor: insule de verdeață, cu arbori de înălțime mică / medie pentru umbră.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. Alimentarea cu apă potabilă

Alimentarea cu apă a imobilelor propuse, se va realiza printr-o rețea din polietilenă de înaltă densitate PEHD, Pn6, racordată la rețeaua existentă pe strada Calea Bodrogului.

Distribuția în interior a apei reci se va face de la căminul de apometru proiectat la limita de proprietate a zonei studiate, la fiecare clădire. În căminul de apometru se propune montarea unui distribuitor de apă rece care va alimenta fiecare clădire în parte prin intermediul a câte unui contor de apă rece.

Din căminul de apometru, apa rece va alimenta atât consumatorii interiori de apă rece potabilă, cât și rezervorul de incendiu suprateran propus. Schema de alimentare cu apă a instalațiilor de stins incendiu este comună pentru hidranți interiori, exteriori și sprinklere și este prevăzută a avea rezervă proprie de apă, grup de pompare cu electropompe, motopompă (rezervă) și conductă unică de distribuție, de tip inelar, realizat din țevă de PEHD160, Pn10bar, amplasată în jurul halelor.

Toate conductele de apă se montează la o adâncime de 120cm sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip. La toate eventualele intersecții cu conducta de gaz, gazul va fi poziționat deasupra.

Instalația de stins incendiu cu hidranți exteriori se compune din rețeaua inelară de conducte comună, la care sunt racordați hidranții de incendiu subterani Dn80 mm, amplasați astfel încât fiecare punct al clădirilor să fie stropit cu un debit de 25L/s. Timp de funcționare = 3 ore.

Asigurarea debitului de incendiu se va realiza prin intermediul unui rezervor de apă.

Instalația pentru stingerea unui incendiu de la hidranți interiori de 2" dotați cu furtun plat tip C și cu diametrul diuzei de refulare a țevii de 13 mm. Este necesar un debit de 2,5l/s, la o presiune de 0,6 Mpa. Numărul jeturilor în funcție simultană este de 2 jeturi. Timp de funcționare = 10 min.

Debitul de calcul a instalației de sprinklere este de 40 l/s. Timp de funcționare = 1 oră.

Pentru diminuarea volumului rezervei intangibile, pe durata incendiului se va prelua din rețeaua publică un debit de 5 l/s. Debitul pentru refacerea rezervei de incendiu este aproximativ 4,7 l/s și va fi asigurat de bransamentul de apă potabilă.

În cazul în care nu se poate asigura întreg debitul de calcul, acesta se poate determina astfel:

- max. 55 l/s timp de 60 min (30 l/s pentru sprinklere și 25 l/s pentru hidranți)
- debitul hidranților exteriori în următoarele două ore

3.6.2. Canalizare menajeră

Apele evacuate în rețelele de canalizare vor corespunde prevederilor normativelor NTPA 001 și NTPA 002/2002.

Pe amplasament, apele uzate menajere vor fi evacuate gravitațional de la fiecare clădire, printr-o rețea de cămine, într-o stație de pompare montată la limita de proprietate. De la stația de pompare propusă, apele uzate menajere se vor deversa printr-o conductă de polietilenă de înaltă densitate cu diametrul Ø125 mm în stația de epurare din zonă.

Instalațiile de canalizare din incintă se vor realiza din țevă PVC-SN4 pentru instalații exterioare, pozate la adâncimi cuprinse între 70cm și 300cm sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip. La toate eventualele intersecții cu alte rețele de utilități, gazul va fi poziționat deasupra.

La toate schimbările de direcție și la distanțe de maxim 60 m în aliniament vor fi montate cămine de vizitare pentru canalizare gravitațională.

3.6.3. Canalizare pluvială

Apele pluviale de pe acoperișul clădirilor propuse în incintă se vor colecta separat față de apele pluviale de pe platforme și drumuri. Apele colectate de pe platformele de parcare și de pe drumuri vor trece printr-un separator de hidrocarburi înainte de a fi deversate în bazinul de retenție. Apele pluviale din incintă vor fi evacuate gravitațional într-un bazin de retenție, după care, prin pompare în rețeaua de canalizare pluvială existentă în zonă (la cca. 330m vest) printr-o conductă de polietilenă de înaltă densitate, cu diametrul Ø 200 mm.

3.6.4. Alimentare cu gaze naturale

Pentru asigurarea necesarului de încălzire a halelor industriale, spațiilor de depozitare, birouri, etc, beneficiarul S.C. Imotrust S.A. solicită un debit de gaze naturale de 500 Nm³/h, la o presiune de 1,0 bar.

Pentru alimentarea cu gaze naturale a obiectivului, dar și pentru consumatorii de perspectivă, se propune realizarea unei extinderi a conductei de gaze naturale de presiune medie de pe Calea Bodrogului, cu o conductă în lungime de 1.300m. Obiectivul va fi racordat la rețea prin intermediul unui Post de reglare măsurare – presiune medie/presiune joasă.

Descrierea lucrărilor la conducta de distribuție:

Pe Calea Bodroglui – partea stângă se propune realizarea unei conducte de presiune medie din PE 100, cu diametrul D=110mm în lungime totală de aprox. 1.300 m, conductă ce va deservi obiectivul preconizat și obiectivele de perspectivă. Conducta va fi racordată la rețeaua de gaze naturale presiune medie existentă PEHD SDR 11 cu diametrul D=200mm prin intermediul unui robinet D=100mm, amplasat în cămin de vizitare.

În dreptul obiectivului se realizează un bransament din PE 100, respectiv Post de reglare măsurare presiune medie/presiune joasă la limita de proprietate a obiectivului.

Investitorul va depune către E-ON GAZ DISTRIBUȚIE – operatorul sistemului de distribuție – cerere pentru Acord de acces pentru obiectivul menționat, cu nominalizarea concretă a receptorilor solicitați.

Capacitatea investiției este:

-Conductă PE 100 SDR 11 presiune medie D=110mm 1.300 m

-Bransament și Post de reglare măsurare presiune medie/presiune joasă 1 buc

Energia termică necesară încălzirii spațiilor va fi furnizată de centrale termice pe gaz amplasate în spații tehnice special prevăzute în fiecare dintre clădirile propuse și suflante pe gaz natural, montate în planul învelitorii. În spațiile de depozitare se va asigura o temperatură cuprinsă între 5°C și 15°C (în funcție de materialele/produsele depozitate), iar în birourile administrative și hotel se va asigura temperatura de 21-22°C.

3.6.5. Alimentare cu energie electrică

Pentru noul obiectiv prevăzut a se construi în zona studiată, având destinația de parc logistic-depozitare, industrie nepoluantă, birouri și hotel, se estimează un necesar de putere electrică în faza finală de cca. 2 MVA. Sursa cea mai apropiată de energie electrică o constituie linia electrică aeriană de medie tensiune paralelă cu Calea Bodroglui, aflată la cca. 400m spre Bodrog față de amplasamentul studiat.

Pentru alimentarea imobilelor cu energie electrică se propune amplasarea în incinta noului obiectiv a trei posturi de transformare 20/0,4 kV în anvelopă. Pentru alimentarea acestora cu energie electrică se propune prelungirea liniei aeriene de medie tensiune menționate mai sus, până la limita noului obiectiv, iar din acest punct trecerea liniei în cablu subteran care va alimenta posturile de transformare.

Se propune ca alimentarea obiectivelor care se vor construi în incintă, să se facă prin rețele de distribuție subterane de joasă tensiune, atât pentru alimentarea clădirilor cât și pentru iluminatul exterior. Din posturile de transformare se va realiza o rețea de distribuție de joasă tensiune prin cabluri electrice montate subteran până la tablourile generale de distribuție ale fiecărui consumator. Iluminatul exterior se va alimenta radial din postul de transformare prin cabluri electrice montate subteran și va fi destinat iluminării căilor de acces și parcarilor.

Pentru realizarea efectivă a acestor lucrări, atât în ceea ce privește soluția de alimentare cu energie electrică, cât și gestionarea instalațiilor electrice propuse, investitorul se va adresa direct, sau prin intermediul proiectantului de specialitate, către operatorul de distribuție a energiei electrice Enel Distribuție S.A., UTR Arad pentru a obține aprobările și avizele necesare.

Proiectarea și executarea lucrărilor de mai sus se va face în conformitate cu prevederile Codului Tehnic al Rețelelor Electrice de Distribuție aprobat prin decizie ANRE, de către societăți care dețin competențe în acest sens, fiind autorizate de către Autoritatea Națională de Reglementare a Energiei Electrice București.

3.6.6. Telecomunicații

Pentru realizarea accesului carosabil în incintă, linia aeriană de telecomunicații existentă necesită lucrări de deviere, prin trecerea acesteia în cablu subteran, după întocmirea unei documentații tehnice de specialitate, pe baza unei soluții tehnice aprobate de Romtelecom. Se propune trecerea în cablu subteran a liniei pe toată lungimea frontului stradal al noului obiectiv.

Pentru racordarea imobilelor la serviciile de telecomunicații este necesară instalarea unei rețele de capacitate corespunzătoare care să facă legătura cu sistemele urbane de distribuție cu fibră optică. Rețelele de telecomunicații se vor poza subteran până la punctele de racord ale fiecărei clădiri.

Condiții și restricții impuse de avizator:

- se va menține accesul liber la rețelele Romtelecom, pentru întreținere și intervenție (conform aviz nr. 96/03 martie 2010 al Romtelecom S.A.)

- terenul unde vor fi pozate instalațiile de telecomunicații va rămâne în domeniul public

- înainte de începerea lucrărilor beneficiarul va solicita reprezentanților Romtelecom predarea amplasamentului, pentru identificarea exactă a instalațiilor telefonice în teren

- pozarea cablului telefonic pe toată lungimea care urmează a fi acoperită de căi de acces și drumuri se face cu câte un tub de rezervă din PVC, cu documentație de execuție și autorizare.

Proiectarea și executarea lucrărilor de telefonie se va face în conformitate cu prevederile Normelor Tehnice pentru proiectarea și executarea sistemelor de telefonizare 2004.

3.6.7. Gospodărie comunală

Fiecare dintre clădirile propuse va avea amenajată o zonă pentru depozitarea deșeurilor în vederea transportării lor la rampa de gunoi ecologică a Mun. Arad. Aceste zone se vor amenaja în cadrul platformelor de aprovizionare, fără însă a interacționa. Se va asigura accesul autovehiculelor de transport la aceste platforme. Deșeurile vor fi colectate selectiv, în vederea reciclării acestora.

3.6.8. Transport în comun, parcaje

Datorită funcțiunilor propuse, nu se pune problema asigurării transportului în comun.

În incintă vor fi amenajate la sol un total de 208 locuri parcare pentru autoturisme și cca. 90 locuri parcare pentru autotrenuri, grupate astfel: conform HGR 525/1996 - parcaje

- Z1 (sediu administrativ): 110 parcaje autoturisme (S.1)
- Z2 (turism): 38 parcaje autoturisme (S.10.1)
- Z3 (parc logistic): 60 parcaje autoturisme și 90 parcaje autotrenuri (S.10.12)

Balazs

3.7. Protecția mediului

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

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

3.7.1. Diminuarea, eliminarea surselor de poluare

Poluarea solului și apei nu este posibilă deoarece:

- în zonă nu se desfășoară activități ce să creeze noxe ce sunt periculoase pentru sol;
- sursele de apă - menajeră, PSI - sunt colectate în sisteme inelare și deversate în sistemul centralizat de utilități; apele pluviale de pe acoperișul clădirilor și de pe platforme sunt trecute prin separator de hidrocarburi, cu decantor de nămol și filtru coalescent și dirijate spre un bazin de retenție amenajat în zona nordică a terenului;
- nu se creează emisii de gaze sau alte substanțe toxice ce pot periclita - în combinație cu precipitațiile - calitatea apei sau solului;
- în zonă toți consumatorii de apă sunt racordați la sistemul orășenesc de distribuție a apei potabile (aviz Compania de apă Arad).

Poluarea aerului, fonică sau prin emisii de gaze este posibilă doar în zonele cu trafic auto intens - viitoarea autostradă - dar se va asigura și monitoriza încadrarea în limitele legal admise.

3.7.2. Prevenirea producerii de riscuri naturale

Zona - prin poziția ei - nu are surse de risc naturale: terenul are stabilitatea asigurată (nu există riscul unor alunecări de teren), nu este cuprinsă în zona inindabilă a râului Mureș (aceasta este situată între digurile realizate de o parte și de alta a râului și între terasele sale înalte), nu prezintă pericole de explozie accidentală (pe teren nu se depozitează carburanți sau substanțe periculoase).

3.7.3. Apele uzate

Apele uzate din clădirile propuse în incintă se colectează în rețeaua de canalizare menajeră ce deservește toată zona și trimise prin intermediul unei stații de pompare spre stația de epurare a orașului conform avizului Companiei de apă Arad.

3.7.4. Colectarea deșeurilor

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

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

3.7.5. Terenuri degradate

Nu există terenuri degradate în zona studiată.

3.7.6. Perdele de protecție

Prin realizarea zonelor verzi propuse, intercalate cu construcțiile, precum și prin amplasarea retrasă a halelor parcului logistic, se asigură zone-tampon între funcțiunile care nu pot fi armonizate în totalitate: parc logistic, căi de comunicație aeriană, Parcul Lunca Mureșului.

3.7.7. Bunuri de patrimoniu

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție și nici potențial balnear. Parcul Natural Lunca Mureșului constituie o atracție turistică, fiind este promovat ecoturismul și educația ecologică prin organizarea de tabere, prezentarea unor pachete turistice, a traseelor parcului, atracțiilor, etc. Unele specii ale faunei și florei parcului sunt protejate. La extremitatea estică a parcului, pe direcția nord-sud, a fost stabilit traseul viitoarei autostrăzi Arad – Timișoara.

Parcul Natural Lunca Mureșului constituie un obiectiv ce ar putea atrage un flux mediu de oameni (atracție turistică).

3.7.8. Încadrarea în prevederile PUG

Ținând cont de apariția autostrăzii la cca. 1.000m est de amplasament, beneficiarul s-a orientat spre fructificarea acestei poziții geografice, cu respectarea condițiilor de protecție a mediului și, în mod particular, a Parcului Lunca Mureșului.

Rețelele edilitare din zonă oferă posibilitatea racordării noilor consumatori (apă potabilă, canalizare menajeră, gaze naturale, energie electrică și telefonie), fapt care creează condițiile reducerii sau diminuării la minim a poluării zonei.

3.8. Obiective de utilitate publică

Zona adăpostește dotări de interes public: Aeroportul Arad și Parcul Natural Lunca Mureșului. Sunt asigurate toate utilitățile necesare pentru o corectă funcționare a activităților în clădirile propuse, în condiții de siguranță atât pentru cetățenii din zonă, cât și din punct de vedere al protecției mediului.

3.8.1. Tipuri de proprietate teren

În zona studiată există terenuri proprietate publică de interes național (aeroportul Arad și Parcul Lunca Mureșului), dar nu există terenuri proprietate privată de interes național sau județean.

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

3.8.2. Circulația terenurilor

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

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

În toate cazurile demararea și finalizarea actelor se va face prin HCLM.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. Înscrierea în prevederile PUG

Din cele prezentate în capitolele 3.2; 3.4; 3.5; 3.6; 3.7; 3.8 rezultă că propunerile pentru acest P.U.Z. completează prevederile generale ale P.U.G. Municipiul Arad referitoare la intravilanul localității. Prevederile actualului P.U.Z. au ținut cont de situația existentă pe amplasamentele imediat învecinate - zonă cu regim special (căi de comunicație aeriană) și zone verzi amenajate (Pădurea Ceala).

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

- realizarea de rețele edilitare și drumuri pentru incintă;
- dotări de interes general – depozitare, birouri, producție ușoară.

Aceste funcțiuni sunt amplasate distinct în zonă, permit o corectă grupare funcțională și o etapizare corespunzătoare a lucrărilor cu minima afectare a vecinătăților. Enumerarea prezentată nu este obligatorie și ca priorități de intervenție - ele fiind dictate evident de sursele de finanțare pentru diversele lucrări dar obligatorie este în toate situațiile asigurarea cu toate utilitățile a tuturor obiectivelor înainte de punerea lor în funcțiune.

4.3. Aprecieri ale elaboratorului PUZ

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

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

Apariția autostrăzii în partea vestică a municipiului va facilita accesul la zona studiată.

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

- aprobarea PUZ prin HCLM;
- organizarea de licitații, pentru terenurile destinate concesiunii, vânzării sau închirierii;
- demararea prevederii de schimbare a statutului juridic la terenurile proprietate privată pe care se prevăd dotări;
- asigurarea de fonduri pentru realizarea prioritară a utilităților;
- colaborarea cu potențialii investitori pentru asigurarea condițiilor de demarare a dotărilor de interes orășenesc sau regional;
- reducerea sau eliminarea situațiilor în care se impune realizarea de PUD-uri pentru a permite funcțiuni neconforme cu PUZ.

Întocmit:

Urbanism: arh. Dorian BALOGH

Instalații-gaze: ing. Floarea ȘTEFĂNESCU

Instalații-electrice: ing. Florin ȘANDRU

Instalații-termice și ventilații: ing. Tiberiu FAZEKAS

Instalații-sanitare: ing. Petru TĂTARU

Drumuri: ing. Călin BETEA





rhitectura

- arhitectura - design de obiect - consultanta - urbanism -



ARAD 310176, Ion Alexandru, nr.15, C.I.F. RO177 54 300, J02 / 1221 / 2005, tel, fax +40357-430030

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM subzonă UTR 67 AFERENT P.U.Z. Parc logistic – depozitare, industrie nepoluantă, birouri și hotel

I. Dispoziții generale

1. Rolul RL

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

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

2. Baza legală a elaborării

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Legea nr. 50/1991 republicată în 2005
- Legea Fondului Funciar nr.18/1991, republicată
- Legea administrației locale 69/1991 republicată
- Legea privind circulația juridică a terenului nr. 54/1998
- Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare nr. 7/1996
- Legea privind calitatea în construcții nr. 10/1995
- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998 pentru aprobarea OG nr. 43/1997
- Legea apelor nr.107/1996
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998
- HGR 525/1996 modificată pt. aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Codul Civil
- Ordinul ministrului sănătății nr. 536/1997 pt. aprobarea normelor de igienă și recomandărilor privind mediul de viață al populației
- Ordinul comun nr. 214/RT/16NN1999 modificat în 2006 al Ministrului apelor, pădurilor și protecției mediului la planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000.
- Ordin MTCT 1435/2005
- Normele de aplicare a legii 50/1991/2005

3. Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, prevăzute în **PUZ Parc logistic – depozitare, industrie nepoluantă, birouri și hotel**, pe un teren proprietate privată, conform C.F. nr. 303457, 303403 și 303528 Arad, nr. cad 13075,

259.2153/22, respectiv 13076, amplasament la nord de Calea Bodrogului, proprietar S.C. IMOTRUST S.A.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

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

- Accesul carosabil din Calea Bodrogului la incintă se va realiza prin racord direct din Calea Bodrogului, cu lățimea de 7,00m și raza de girație 14,00m
- Lărgirea cu 20cm a lățimii drumului Calea Bodrogului și turnarea unui strat uniform de uzură de 4cm din beton asfaltic BA16 pe toată suprafața drumului și a accesului rutier, după realizarea casetei și accesului rutier la nivel de strat de legătură
- REGLEMENTĂRI URBANISTICE
- Sistemizarea terenului va fi rezolvată astfel încât să nu deranjeze vecinătățile
- Alimentarea cu apă potabilă se va realiza prin record la rețeaua edilitară existentă pe domeniul public, între limita terenului și Calea Bodrogului. Pentru deversarea apelor uzate menajer se va realiza o conductă (amplasată îngropat, de-a lungul străzii Calea Bodrogului) cu descărcare în Stația de Epurare a orașului, amplasată la cca. 1.500m est față de terenul studiat. Apele pluviale de pe platforme și acoperișul clădirilor vor fi conduse prin intermediul unei stații de pompare la rețeaua de canalizare pluvială utilizată de Aeroportul Arad, amplasată la 330m vest față de amplasament (conform planșă Reglementări edilitare – instalații sanitare exterioare – 01 ED)
- Nu se admit funcțiuni poluate, având în vedere proximitatea Parcului Natural "Lunca Mureșului" față de incinta cu propuneri

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

- Se vor respecta toate normele de proiectare și execuție în vigoare privind noile construcții amplasate pe teren prin planul de reglementări urbanistice
- Se vor respecta intrările și ieșirile carosabile cu marcaje rutiere impuse de avizul de drumuri
- Se vor lua măsuri de siguranță pentru construcțiile edilitare (post de transformare electric, stație pompare ape pluviale, stație de pompare canalizare menajeră, bazin retenție ape pluviale, separator hidrocarburi); nu se va amplasa nici o construcție la distanță mai mică de 10,00 m față de construcțiile edilitare
- Se vor respecta condițiile impuse de Autoritatea Aeronautică Civilă Română prin Avizul nr. 22039/846 din 24 august 2010:
 - respectarea amplasamentelor construcțiilor precizate în documentația avizată
 - respectarea înălțimii maxime a construcțiilor de 26m, respectiv cota absolută maximă de 133,00 NMN

- utilizarea pentru încălzirea clădirilor a unor instalații și echipamente care să nu producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor
- iluminatul exterior să nu prezinte fascicule de lumină orientate în sus
- este interzisă desfășurarea în incintă a unor activități ce pot afecta traficul aerian din zonă (lansări de artificii, baloane, etc.)
- se va elimina orice sursă de atragere a păsărilor, iar depozitarea deșeurilor menajere se va face în recipiente acoperite
- beneficiarul are obligația de a solicita un nou aviz dacă lucrările de construcții-montaj nu încep în decurs de un an, dacă se efectuează modificări ale caracteristicilor constructive avizate sau dacă se schimbă beneficiarul obiectivului
- începerea lucrărilor de construcție va fi anunțată serviciului N.A.I.A. al A.A.C.R. cu cel puțin 60 zile înaintea începerii lucrărilor de construcție

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Toate construcțiile se vor încadra în **perimetrul maxim de construibilitate** materializat pe planșa 02 A – Reglementări Urbanistice.

Aliniamentul obligatoriu față de axul străzii Calea Bodrogului este de minim 22,50m (minim 16,50m față de frontul stradal).

Construcțiile vor fi retrase față de limita de proprietate din est și vest la minim 9,00m, cu excepția hotelului propus, care va fi amplasat la minim 5,00m față de limita vestică de proprietate.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- Se va realiza un acces carosabil din Calea Bodrogului la incintă prin racord direct cu lățimea de 7,00m și raza de giraj 14,00m
- Racordul la teren se va realiza prin amenajarea unei intersecții în "T" între Calea Bodrogului și drumul de incintă
- Se vor respecta toate condițiile impuse prin Avizul nr. 275163/11.08.2010 al Inspectoratului de Poliție Județean Arad – Serviciul rutier
- Fiecare construcție va avea acces principal și secundar dinspre parcajele și platformele încărcare-descărcare amenajate
- În subzona de depozitare și industrie nepoluantă "I" (Z3) se vor amenaja atât locuri de parcare pentru autotrenuri, cât și pentru autoturisme
- În subzona instituții de interes general "IS" se vor amenaja trotuare, platforme aprovizionare și parcaje personal și clienți, astfel:
 - subzona Z1 – construcții administrative – câte un loc de parcare la 10-30 salariați, plus un spor de 20% pentru invitați
 - subzona Z2 – construcții pentru turism – se vor prevedea 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare
 - subzona Z3 – depozitare și mică industrie nepoluantă – se va prevedea minim un loc de parcare la o suprafață de 100 mp, pentru activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

- Rețelele edilitare sanitare exterioare au fost în principal amplasate pe un traseu culoar grupat în zona mediană, în afara limitei drumului de incintă, pentru a se evita intervenția la conducte prin afectarea platformei carosabile principale
- Apele meteorice de pe platforme și parcaje vor fi canalizate și dirijate spre canalizarea pluvială a incintei și se vor evacua obligatoriu prin separatoare de grăsimi petroliere
- Alimentarea cu apă potabilă se va realiza prin record la rețeaua edilitară existentă de-a lungul străzii Calea Bodrogului.
- Pentru deversarea apelor uzate menajere se va realiza o conductă (amplasată îngropat, de-a lungul străzii Calea Bodrogului) cu descărcare în Stația de Epurare a orașului, amplasată la cca. 1.500m est față de terenul studiat.
- Apele pluviale de pe platforme și acoperișul clădirilor vor fi conduse prin intermediul unei stații de pompare la rețeaua de canalizare pluvială utilizată de Aeroportul Arad, amplasată la 330m vest față de amplasament (conform planșă Reglementări edilitare – instalații sanitare exterioare – 01 ED)

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

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

P.O.T. propus = 40,00%

C.U.T. propus = 0,94

Pentru orice modificare se va reface P.U.Z.-ul.

Etapele de realizare a investiției: se vor stabili de către beneficiar pentru fazele următoare, în funcție de posibilitățile financiare ale investitorilor.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejuriri

Terenul va fi împrejmuit cu materiale transparente.

Fiecare clădire propusă va fi deservită de alei pietonale.

Se vor amenaja zone verzi astfel:

- subzona Z1 – construcții administrative – minim 15% din suprafața subzonei
- subzona Z2 – construcții pentru turism – minim 25% din suprafața subzonei
- subzona Z3 – depozitare, industrie nepolunată – minim 20% din suprafața subzonei

Construcțiile din subzona Z3 vor avea amenajate platforme carosabile de încărcare-descărcare.

III. Zonificarea funcțională

11. Unitati și subunități funcționale conform Reglementări Urbanistice 02 A

Unitatea principală are destinația parc logistic (depozitare, industrie nepoluantă) – I, iar funcțiunile secundare sunt construcții administrative – ISa și construcții pentru turism – ISt.

Subunități:

Depozitare, industrie nepoluantă – I (hale S+P+1E)

Construcții administrative – ISa

Construcții pentru turism - ISt

Căi de comunicație – Cc

Zone verzi amenajate – Sp

Platforme pentru parcaje autoturisme și pietonale – P1, P2, P3

Platforme parcaje autotrenuri și încărcare / descărcare – P3a

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

SUBZONA I – depozitare și industrie nepoluantă

Zona Z3:

I – construcții pentru depozitare și industrie nepoluantă

- destinație: depozitare, industrie nepoluantă
- spații tehnice și de aprovizionare amenajate la parterul/subsolul clădirii
- regim de înălțime S+P+1E, înălțime maximă 15,0m
- se va asigura acces principal și acces secundar, precum și rampe de încărcare-descărcare

Sp – zone verzi amenajate

- se vor amenaja zone verzi cu o pondere de minim 20% din suprafața subzonei

P3 – platforme parcaje autoturisme pentru personal

- se vor amenaja locuri de parcare pentru autoturisme personal, astfel: se va prevedea minim un loc de parcare la o suprafață de 100 mp, pentru activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp
- în zona accesului principal se vor amenaja alei pietonale

P3a – platforme parcaje autotrenuri și platforme încărcare-descărcare

- se vor amenaja locuri de parcare pentru autotrenuri (3,50m × 18,00m)
- se vor amenaja platforme încărcare-descărcare

Cc – căi de comunicație, drumuri de incintă

- în zona mediană se va realiza drumul principal al incintei, având o lățime de 7,00m

SUBZONA IS – instituții de interes general

Zona Z1:

ISa – construcții administrative

- destinație: sediu birouri
- spații tehnice și de aprovizionare amenajate la parterul/subsolul clădirii

- regim de înălțime S+P+5E, înălțime maximă 26,0m
- aliniament obligatoriu minim 22,50m față de ax drum Calea Bodroghului
- se va asigura acces principal si acces secundar, precum și rampe de aprovizionare

Sp – zone verzi amenajate

- se vor amenaja zone verzi cu o pondere de minim 15% din suprafața subzonei

P1 – platforme parcaje autoturisme și trotuare

- se vor amenaja locuri de parcare pentru autoturisme: câte un loc de parcare la 10-30 salariați, plus un spor de 20% pentru invitați
- în jurul clădirii se vor amenaja alei pietonale

Cc – căi de comunicație, drumuri de incintă

- circulația de pe aleile carosabile care deserveșc construcția administrativă va fi colectată de drumul de incintă propus în zona mediană, având o lățime de 7,00m

Zona Z2:

ISt – construcții pentru turism

- destinație: hotel
- spații tehnice și de aprovizionare amenajate la parterul/subsolul clădirii
- regim de înălțime S+P+6E, înălțime maximă 26,0m
- aliniament obligatoriu minim 22,50m față de ax drum Calea Bodroghului
- se va asigura acces principal si acces secundar, precum și rampe de aprovizionare

Sp – zone verzi amenajate

- se vor amenaja zone verzi cu o pondere de minim 25% din suprafața subzonei

P2 – platforme parcaje autoturisme și trotuare

- se vor amenaja locuri de parcare pentru autoturisme în funcție de categoria de confort, și anume 1+4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare
- în jurul clădirii se vor amenaja alei pietonale

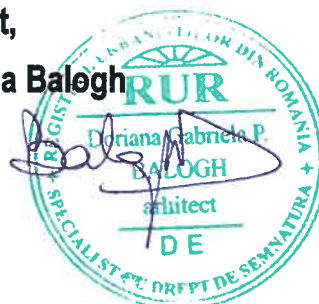
Cc – căi de comunicație, drumuri de incintă

- circulația de pe aleile carosabile care deserveșc hotelul va fi colectată de drumul de incintă propus în zona mediană, având o lățime de 7,00m

V. Unități teritoriale de referință

Unitatea de referință a amplasamentului incintei cu propuneri este prevazută în P.U.G. Arad aprobat: U.T.R. 67. Subzonele propuse prin prezentul P.U.Z. vor fi introduse în P.U.G.-ul Mun. Arad, UTR 67.

Proiectant,
Arh. Doriană Balogh



PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL

PARC LOGISTIC - DEPOZITARE, INDUSTRIE NEPOLUANTA, BIROURI SI HOTEL

Intravilan Arad, Calea Bodrogului f.n.

2 REGLEMENTARI URBANISTICE

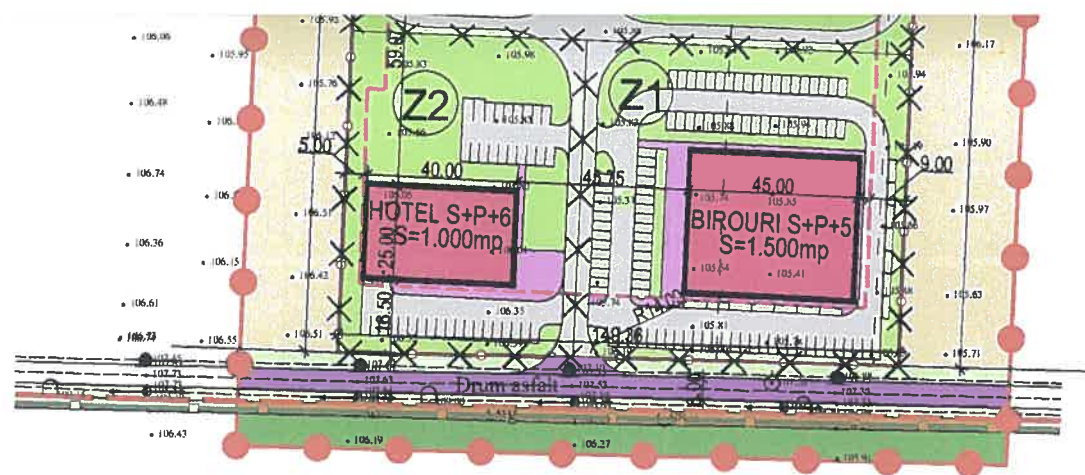
INCADRARE IN ZONA



LEGENDA :

- LIMITE
- LIMITA INTRAVILAN MUN. ARAD
- LIMITA PARCULUI NATURAL "LUNCA MURESULUI"
- LIMITA ZONEI STUDIATE - S = 12,62 ha
- LIMITA INCINTA PROPUNERI - S = 8,43 ha
- LIMITA SUBZONE
- PERIMETRU MAXIM DE CONSTRUIBILITATE AL CONSTRUCTIILOR PARCULUI LOGISTIC





Padurea Ceala

ZONIFICAREA FUNCTIONALA

IN INCINTA STUDIATA

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
1. SEDIU ADMINISTRATIV	—	—	1.500	1,78
2. HOTEL SI RESTAURANT	—	—	1.000	1,19
3. HALE PARC LOGISTIC	—	—	31.200	37,03
4. CIRCULATII	—	—	—	—
CAROSABILE, PLATFORME, PARCARI	—	—	24.340	28,87
PIETONALE	—	—	2.600	3,08
5. SPATII VERZI AMENAJATE	—	—	—	—
ZONA Z1 - SEDIU ADMINISTRATIV (26,30%)	—	—	1.587	1,88
ZONA Z2 - HOTEL-RESTAURANT (32,28%)	—	—	1.451	1,72
ZONA Z3 - HALE PARC LOGISTIC (25,61%)	—	—	20.822	24,45
6. TEREN ARABIL IN INTRAVILAN	84.300	100	—	—
TOTAL GENERAL	84.300	100%	84.300	100%

INCINTA STUDIATA

	E	P
P.O.T.	0,00%	40,00%
C.U.T.	0,00	0,94

INVENTAR ZONE

ZONE	FUNCTIUNI	SUPRAFATA
Z1	SEDIU ADMINISTRATIV	7.200 mp
Z2	HOTEL, RESTAURANTE	5.300 mp
Z3	DEPOZITARE SI INDUSTRIE NEPOLUANTA	71.800 mp

ZONIFICARE

- TERENURI ARABILE IN EXTRAVILAN
- CONSTRUCTII PROPUSE - S = 44.500 mp
- ZONE CU DESTINATIE SPECIALA - AEROPORTUL ARAD
- AMENAJARI TEHNICO-EDILITARE - DIG
- CAROSABILE
- DRUMURI DE INCINTA, PLATFORME PARCAJE
- ALEI PIETONALE
- ZONA VERDE NEAMENAJATA
- ZONA VERDE AMENAJATA
- PADUREA CEALA



PRO arhitectura _arhitectura_design de obiect_amenajari interioare_urbanism_ ARAD, b_dul Revolutiei, nr.62,C.U.I. R 17754300, J02_1221_2005, 0257_253.303, 0744_264.403				Beneficiar:	Proiect nr.
				S.C. IMOTRUST S.A.	201/2010
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	Titlu Proiect: PARC LOGISTIC - DEPOZITARE, INDUSTRIE NEPOLUANTA, BIROURI SI HOTEL Amplasament: Arad, Calea Bodroglui f.n. Titlu plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE	Faza:
SEF PROIECT	arh. Ela FALCA		1:2.000		P.U.Z.
ARHITECTURA	arh. Ela FALCA		Data:		Plansa nr.
URBANISM	arh. Balogh Doriana		aprilie 2010		
DESENAT	arh. Balogh Doriana		A2		02 A

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

Proiect

AVIZAT :
SECRETAR
Lilioara Stepănescu

HOTĂRÂREA nr. _____
din _____ 2010

privind aprobarea Planului Urbanist de Zonă „Parc logistic – depozitare industrie nepoluantă, birouri și hotel”, Arad Calea Bodrogului FN, beneficiar SC IMOTRUST SA, proiect nr.201/2010, elaborat SC PRO ARHITECTURA SRL

Consiliul Local al Municipiului Arad,

Având în vedere :

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin expunerea de motive nr.58383 din 22.12.2010
- raportul nr.ad.53383 din 22.12.2010 al Arhitectului Șef - Serviciul Construcții și Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Zonă „Parc logistic – depozitare industrie nepoluantă, birouri și hotel”, Arad Calea Bodrogului FN, beneficiar SC IMOTRUST SA, proiect nr.201/2010, elaborat SC PRO ARHITECTURA SRL;
- rapoartele Comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;
- prevederile art.2 din Legea nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare precum și Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu, indicativ GM. 010 - 2000;

În temeiul drepturilor conferite prin art. 36 alin. (5) lit „c” și art. 45 din Legea nr.215/2001, privind administrația publică locală, republicată, adoptă prezenta

HOTĂRÂRE:

Art.1.Se aprobă Avizul tehnic nr.37 din 19.10.2010 al Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2.Se aprobă Planul Urbanistic de Zonă „Parc logistic – depozitare industrie nepoluantă, birouri și hotel”, Arad Calea Bodrogului FN, beneficiar SC IMOTRUST SA, proiect nr.201/2010, elaborat SC PRO ARHITECTURA SRL, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3.Prezentul Plan Urbanistic de Zona este valabil 3 ani de la data aprobării în Consiliul Local al Municipiului Arad.

Art.4. Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiar, SC IMOTRUST SA și se va comunica celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR
Lilioara STEPANESCU

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
Nr.58383/22.12.2010

EXPUNERE DE MOTIVE

referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Zonă „Parc logistic – depozitare industrie nepoluantă, birouri și hotel”, Arad Calea Bodrogului FN, beneficiar SC IMOTRUST SA, proiect nr.201/2010, elaborat SC PRO ARHITECTURA SRL

Având în vedere că au fost îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr.172/08.02.2010, cât și faptul că prin amenajarea propusă se îmbunătățește aspectul urban al zonei (mobilare parcelă și creare de noi locuri de muncă) consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic de Zonă „Parc logistic – depozitare industrie nepoluantă, birouri și hotel”, Arad Calea Bodrogului FN, beneficiar SC IMOTRUST SA, proiect nr.201/2010, elaborat SC PRO ARHITECTURA SRL.

P R I M A R

Ing. Gheorghe Falcă



Primăria Municipiului Arad
Arhitect șef
Serviciul construcții și urbanism
Nr.58383 / Ao/ 22.12. 2010

R A P O R T

Privind aprobarea Planului Urbanistic de Zonă „Parc logistic depozitare industrie nepoluantă, birouri și hotel”, Arad Calea Bodrogului FN, beneficiar SC IMOTRUST SA, proiect nr.201/2010, elaborat SC PRO ARHITECTURA SRL

Prezenta documentație s-a întocmit în conformitate cu solicitarea beneficiarului și a certificatului de urbanism nr. 172/08.02.2010 emis de Primăria Municipiului Arad și are ca obiect construirea unui „Parc logistic – depozitare industrie nepoluantă, birouri și hotel”, Arad Calea Bodrogului FN.

Documentația a fost elaborată în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000.

Terenul este intravilan, proprietate privată în suprafață de 84300 mp (23000 mp +4500 mp +56800 mp), conform extraselor CF 303457 Arad nr.cad.13075, CF 303528 Arad nr.cad.13076, CF 303403 Arad nr.top.259.2153/22. Parcelele se vor alipi (unifica). Suprafața de teren studiată prin proiect este teren viran situat în UTR nr.67 conform PUG aprobat .

Funcțiunea propusă prin prezenta documentație este de amenajare „Parc logistic depozitare industrie nepoluantă, birouri și hotel”, Arad Calea Bodrogului FN:

- Hale de depozitare cu regim de înălțime maxim S+P+1E destinate depozitării de diverse produse , industrie nepoluantă
- Birouri administrative cu regim de înălțime maxim S+P+5E
- Hotel cu regim de înălțime maxim S+P+6E
- Împrejmuire teren

Zona studiată este amplasată în intravilanul municipiului Arad și se învecinează la:

- nord –aeroportul Arad
- est – terenuri arabile intravilan și fabrica B.O.S.
- vest – terenuri arabile intravilan, teren cu destinație agrement și sport(HCLM nr.17/2007-Cohuț Maria)
- sud –Calea Bodrogului, limita intravilanului Municipiului Arad, dig, Pădurea Ceala- Parcul Național Lunca Mureșului

În incintă conform Plan de reglementări urbanistice anexat se propun următoarele 3 zone, respectiv:

Zona Z1-0,72 ha

Z2-0,53 ha

Z3-7,18 ha

Principalele funcțiuni propuse sunt:

Z1-0,72 ha

Ocupă zona sud-estică a terenului și cuprinde exclusiv funcțiunea birouri în regim de înălțime S+P+5E, în zona centrală a Z1($Sc=1500$ mp; $Sd=10500$ mp).

Z2-0,53 ha

Ocupă zona sud-vestică a terenului și cuprinde exclusiv hoteliere/restaurante.

Construcții propuse:

Hotel S+P+6E în zona centrală Z2

$Sc=1000$ mp

$Sd=8000$ mp

Z3-7,18 ha

Ocupă cea mai mare parte a terenului și cuprinde funcțiunile depozitare și mică industrie nepoluantă.

Construcții propuse:

Hale cu suprafețe diferite, cuprinse între 1500 mp și 5000 mp

$Sc=31200$ mp

$Sd=60500$ mp

În jurul construcțiilor se vor realiza alei pietonale și platforme de parcare atât autovehicule mici (parcaje de dimensiunile 2,50 mp x 5,00 mp), cât și pentru autotrenuri (parcaje de dimensiunile 4,00 mp x 16,50 mp). Zona liberă rămasă, având pondere de cca 28,15 % din suprafața terenului, va fi amenajată cu o zonă verde.

$Sc\text{ total} = 33700$ mp

$Sd\text{ total} = 79000$ mp

$S_{\text{teren}} = 84300$ mp

Înălțimea maximă a ultimului nivel accesibil este de 26m, respectiv cota absolută maximă de 133 m(107 m cota maximă a terenului față de nivelul Mării Negre + 26 m înălțimea maximă a construcțiilor) conform aviz nr.22039/846 din 24.08.2010 al Autorității Aeronautice Civile Romane.

În incintă nu se propune realizarea unei rețele stradale publice noi, conform planșei de reglementări. Rețeaua din incintă va fi formată din străzi pentru autovehicule de tonaj greu .

Echiparea tehnico-edilitară

Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă a imobilelor propuse, se va realiza printr-o rețea din polietilenă de înaltă densitate PEHD,Pn6, racordată la rețeaua existentă pe strada Calea Bodroglui.

În cazul în care nu se poate asigura întreg debitul de calcul, acesta se poate determina astfel:

-max.55 l/s timp de 60 min(30l/s pentru sprinklere și pentru hidranți)

-debitul hidranților exteriori în următoarele două ore

Canalizare menajeră și pluvială

Pe amplasament apele uzate menajere vor fi evacuate gravitațional printr-o conductă de polietilenă de înaltă densitate cu diametrul de 125 mm în stația de epurare din zonă.

Apele pluviale vor fi evacuate gravitațional într-un bazin de retenție, după care prin pompare în rețeaua de canalizare existentă printr-o conductă de polietilenă cu diametrul de 200 mm.

Alimentarea cu energie electrică, telecomunicații

Se va face din linia electrică aeriană de medie tensiune aflată la cca 400 m spre Bodrog față de amplasamentul studiat.

Linia aeriană de telecomunicații existentă necesită lucrări de deviere prin trecerea acesteia în cablu subteran care să facă legătura cu sistemele urbane de distribuție cu fibră optică.

Gaze naturale

Pentru asigurarea necesarului de încălzire a obiectivului propus este necesar un debit de gaze naturale de 500Nmc/h la o presiune de 1,00 bar. Se va realiza o extindere a conductei de gaze naturale de presiune medie de pe Calea Bodrogului cu o conductă de lungime de 1300 m.

Gospodărie comunală

Deșeurile rezultate se vor transporta la rampa ecologică de gunoi a Municipiului Arad.

Parcaje

Vor fi amenajate un total de 208 locuri de parcare pentru autoturisme și 90 locuri de parcare pentru autotrenuri.

- Z1-sediul administrativ- 110 parcaje autoturisme
- Z2-turism-38 parcaje autoturisme
- Z3-parc logistic- 60 parcaje autoturisme și 90 parcaje autotrenuri

Parcajele au fost dimensionate conform din HGR 1996-parcaje.

Indicii de ocupare a terenului au următoarele valori :

POT propus – 40 %

CUT propus – 0,94

Documentația conține următoarele avize:

Nr.crt.	ORGANISME CENTRALE / TERITORIALE INTERESATE	Nr.și data aviz
1.	E-ON GAZ	1434/17.03.2010
2.	Enel Distribuție Banat	1599/01.04.2010
3.	SC Compania de Apă Canal Arad SA	6402/12.05.2010
4.	ROMTELECOM SA	96/23.03.2010
5.	Inspectoratul pt.Situații de Urgență-Vasile Goldis	2338/A/15.07.2010 1556/A/15.07.2010
6.	Agencia Regională pentru Protecția Mediului TM	1027/13.12.2010
7.	Autoritatea de Sănătate Publică a jud.Arad	661/12.07.2010

9.	PMA – Birou transporturi	46043/T7/10.08.2010
10.	Autoritatea Aeronautică Romană	22039/846/24.08.2010
11.	Parc național Lunca Mureșului	578/22.07.2010
12.	Banca Transilvania	25481/29.07.2010

Elaboratorul acestui PUZ apreciază că realizarea acestui parc logistic , va duce la dezvoltarea Municipiului Arad, atât economic, cât și urbanistic și va elimina o serie de disfuncționalități existente în zonă.

Având în vedere acestea:

PROPUNEM

Aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Parc logistic – depozitare industrie nepoluantă, birouri și hotel, Arad Calea Bodrogului FN.”, beneficiar SC IM OTRUST SA, proiect nr.201/2010, elaborat SC PRO ARHITECTURA SRL, care îndeplinește prevederile legislației în vigoare precum și ale Regulamentului Planului Urbanistic General al municipiului Arad.

ARHITECT ȘEF
Arh.Radu Drăgan



ȘEF SERVICIU
Ing. Mirela Szasz

