



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr.75
din 31 martie 2014

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ)
Zona prestări servicii, depozitare, birouri, anexe,
extravilan municipiul Arad, zona str. Câmpurilor - DC 1348
beneficiari: Balaj Ioan și Balaj Mihaela Paula

Consiliul Local al Municipiului Arad,
Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Expunerea de motive nr.ad. 81007/04.02.2014;
- raportul informării și consultării publicului nr. 81007/07.01.2014 în conformitate cu prevederile Ordinului Ministerului 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;
- raportul de specialitate nr. nr.ad. 81007/ 31.01.2014 al Arhitectului - Șef al municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente;
- avizul tehnic al Arhitectului Șef nr. 1 din 30.01.2014;
- rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;
- 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;
- prevederile art.2 alin (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- 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, cu modificările și completările ulterioare;
- adoptarea hotărârii în unanimitate de voturi (21 prezenți din totalul de 23).

În temeiul drepturilor conferite prin art. 36 alin. (5) lit."c" și art. 45 alin. (2) lit."e" din Legea nr. 215/2001, privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, adoptă prezenta

HOTĂRÂRE

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent pentru obiectivul de investiție „Zonă prestări servicii, depozitare, birouri, anexe, extravilan municipiul Arad, zona str. Câmpurilor - DC 1348, beneficiari Balaj Ioan și Balaj Mihaela Paula, proiect nr. 39/2012, elaborator S.C. Stacons SRL, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Darida Ioan”, conform anexelor 1-2, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre, cu următoarele caracteristici:

- a. Suprafața terenului reglementată prin PUZ: 20 000 mp, proprietate privată, identificată prin: CF 338059 Arad- parcela A1336/7/2/1, suprafața 10 000 mp (imobil înscris în CF sporadic 314391) și CF 338063 Arad- parcela A1336/7/2/2, suprafața 10 000 mp (imobil înscris în CF sporadic 314392);
- b. Condiții de construire aprobate: POT max: 40%; CUT max: 0,6; H max: P - pentru zona de prestări servicii, depozitare și P+1E pentru clădiri administrative/logistică.

Art.2. Lucrările de extindere a rețelelor electrice, apa-canal și amenajarea Dc 1348 se vor realiza de către investitori, pe cheltuiala acestora și în baza proiectelor de specialitate avizate conform prevederilor legale în vigoare.

Art.3. Prezentul Plan Urbanistic Zonal este valabil 5 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art.4. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiari, Balaj Ioan și Balaj Mihaela Paula și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Adrian Cătălin LAZURCĂ

Contrasemnează
S E C R E T A R
Lilioara STEPANESCU

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

În conformitate cu prevederile Ordinului 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, s-a întocmit prezentul raport privind documentația:

Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent –PUZ zona servicii, comert si depozitare –extravilan municipiul Arad

Inițiatorul documentației– **Balaj Ioan și Balaj Mihaela Paula**

Proiectant – **SC STACONS** , arh. Darida Ioan, Proiect nr. 39/2012

Responsabilitatea privind informarea și consultarea publicului : Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef

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

1.Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului:

La etapa 1 - intenția de elaborare a documentației P.U.Z

- prin adresa nr. 37805 din 13.06.2012, înregistrată la Primăria Municipiului Arad , beneficiarii Balaj Ioan si Balaj Mihaela -Paula, solicită elaborare P.U.Z.

- anunțul de intenție a fost afișat în perioada 14.06.2012 -24.06.2012 pe panou amplasat pe parcela studiată.

Publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de 24.06.2012 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

Nu au fost depuse reclamații sau sesizări cu privire la intenția de elaborare P.U.Z.

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

- prin adresa nr. 7345 din 05.02.2013, înregistrată la Primăria Municipiului Arad , beneficiarii Balaj Ioan și Balaj Mihaela Paula solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind consultarea propunerilor P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare și postarea acestuia pe site-ul www.primariaarad.ro și afișare la sediu în data de 14.02.2013

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 14.02.2013 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal și în zona studiată, la dosar fiind depuse fotografii care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de 28.02.2013 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

2. Conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale

Nu e cazul. S-au prezentat declaratii notariale ale proprietarilor invecinati, parcela cu nr.top. 125.1336/7/1 si parcela cu nr.top 125.1336/8/1.

3. Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise

Nu e cazul.

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente nu a fost consultată de nici o persoană. Nu au fost obiecții.

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

Nu au fost înregistrate sesizări.

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuire planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat prin HCLM Arad nr. 95/28.04.2011.

Arhitect Șef,
arh. Radu Drăgan

Șef Serviciu,
ing. Melania Cojocăreanu

Întocmit,
Angelica Giura



MEMORIU DE PREZENTARE

faza P.U.Z.

I. INTRODUCERE

I.1. Date de recunoaștere a investiției

beneficiar	BALAJ IOAN BALAJ MIHAELA-PAULA
denumire lucrare	P.U.Z. – CONSTRUIRE ZONĂ PRESTĂRI SERVICII, DEPOZITARE, BIROURI ȘI ANEXE
amplasament	ARAD, extravilan, zona BAT, FN, parcelele cu nr.cad. 314391 și 314392
proiectant general	SC STACONS SRL
numar proiect	39 /2012
faza de proiectare	P.U.Z.

I.2. Obiectul PUZ

Conform comenzii beneficiarului, specificată în CU 938/09.07.2012, emis de Primăria Municipiului Arad, se solicită **CONSTRUIRE ZONĂ PRESTĂRI SERVICII, DEPOZITARE, BIROURI ȘI ANEXE.**

Studiul de oportunitate a fost aprobat prin Dispoziția Primarului, nr. 1956/21.06.2012, în vederea întocmirii PUZ și RLU aferent pentru construirea unei zone pentru prestări servicii, depozitare și birouri.

Zona cu propuneri, care face obiectul prezentei documentații, este amplasată în partea N-V a municipiului Arad, la V de Dc 1348, la N de strada Câmpurilor, și are suprafața de 20.000 mp, conform CF nr. 314391 – Arad, nr. cad. 314391, parcela A 1336/7/2-Lot 1 și CF nr. 314392 – Arad, nr. cad. 314392, parcela A 1336/7/2 – Lot 2. Suprafața totală a incintei cu propuneri – 10.000 + 10.000 = **20.000 mp.**

Zona studiată are suprafața de **51.815 mp.**

Zona cu propuneri este delimitată la:

N – teren agricol - A 1336/7/1, E – Dc 1348;
S – teren agricol – A 1336/8; V – Cn 1347.

I.3. Surse documentare

Pentru acest PUZ sunt valabile principalele linii directoare ale PAT – județul Arad și PUG - Municipiul Arad.

1.3.1. La baza documentației au stat următoarele documentații:

- PATJ Arad,
- Proiect nr. 25 000, PUG Municipiul Arad și regulamentul aferent;
- Proiect 38/2006 – PUZ Zona de locuințe Arad, N-V, Drum Iratoș, km 1, Z 1
- Proiect 87/2006 – PUZ Zona de locuințe Arad, N-V, Drum Iratoș, km 1, Z 2
- Proiect 58/2008 – PUZ Zona de locuințe Arad N-V, HCLM,



- Proiect 84/2009 - PUZ - Construire zonă servicii, depozitare produse, Beneficiar SC FOUR INVESTORS SRL.
- PUD Dotări și servicii UTA.

Toate PUZ-urile menționate au fost întocmite de STACONS SRL Arad și

- Proiect 36 025/2004 – PUZ – Zona Industrială Nord, întocmit de arhitect Darida Ioan.
- Proiect nr.217/2010 – PUZ – Planului Urbanistic Zonal «Centru pentru energii neconvenționale», Arad DJ 1569/3 (Centura nord) și DJ 709B, beneficiari SC Tempo Invest SCși SC Monte Imobiliare SRL, elaborat de SC Pro Arhitectura SRL. (proiect de Extindere a Zonei Industriale Nord).

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII :

II.1. Evoluția zonei

Atestat documentar din 1131, orașul Arad este situat în vestul României, pe malul Mureșului, la intersecția drumurilor N-S (Crișana – Banat) și E – V (Transilvania - Europa Centrală).

Din 1834 este declarat oraș liber regesc, dar adevărata înflorire a orașului are loc între 1870 – 1910. După 1920, este cuprins în intravilan și cartierul Gai, dar limitele N-V ale orașului sunt, practic, și astăzi, la cca. 600m Sud pe DJ 709C ce duce spre Iratoș/Variaș.

Zona cu propuneri, ca și cele înconjurătoare, a avut destinația de teren agricol, în extravilan.

Proprietarii terenurilor învecinate au întocmit PUZ – uri pentru realizarea unor zone de servicii si dotari, idee preluată și de proprietarul parcelei studiate (beneficiarul prezentei documentații).

II.2. Localizare si relația cu localitatea (încadrare)

Terenul studiat se găsește în extravilanul municipiului Arad, la o distanță de aproximativ 800m de limita intravilanului, respectiv strada Câmpurilor, prin care se stabilesc legăturile cu orașul. Terenul este accesibil dinspre Sud și Est, pe drumuri existente – str. Câmpurilor și Dc 1348, parțial amenajate, legate de străzile din zonă, care traversează canalul Cn 1347 la limita intravilanului.

În cadrul PUG aprobat, sunt stabilite direcțiile principale de dezvoltare în interesul public; pe același principiu a fost emis și CU 938/09.07.2012 de Primăria Arad, ce stabilește destinația de **zonă pentru prestări servicii, depozitare și birouri**.

Prin reglementările generale pentru zone cu acest specific menționăm:

- stabilirea limitelor zonei trupului izolat, azi arabil în extravilan,
- instituirea restricțiilor legale până la aprobarea documentațiilor de urbanism
- stabilirea și delimitarea zonelor, subzonelor ca areal și destinație, conform solicitărilor beneficiarului
- trasee rutiere și pietonale
- poziționarea noilor construcții din zonă
- asigurarea cu utilități.
- controlul și protecția mediului

II.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

II.3.1. Aspecte generale

În prezent, pe terenul studiat, având suprafața de 20.000 mp, nu există construcții.

Nu sunt denivelări semnificative. Pe latura vestică este delimitat de canalul Cn 1347, sau rigole.



Apreciem că zona poate adăposti funcțiunile propuse, după luarea măsurilor corespunzătoare de asigurare cu utilități.

II.3.2. Relief, hidrografie, vegetație

Terenul din zonă este relativ plat. Cotele de nivel în zona cu propuneri ale terenului studiat, variază între 105,60 – 106,44 NMN.

În prezent, terenul este înierbat, fără vegetație amplă sau valoroasă. Lângă canal, există, pe anumite porțiuni, vegetație specifică terenului inundabil. Malul canalului este relativ neamenajat, cu mici segmente locale relativ abrupte, ce prezintă un potențial pericol de alunecare.

II.3.3. Analiză geotehnică

a. Introducere

a.1. Prezentul referat geotehnic face obiectul cercetării terenului de fundare la P.U.Z- Construire zona servicii, depozitare produse nepoluante, Referat Geotehnic nr. 467/2014, elaborat de Atelier A SRL.

a.2. Cercetarea terenului s-a făcut cu un foraj manual Ø 8 5/8. până la adâncimea de 5,00 m.

a.3. Conform ordinului nr. 1216, normativ privind exigentele și metodele cercetărilor geotehnice a terenurilor de fundare - Indicativ NP-074/2002, amplasamentul cercetat se încadrează în norma unui factor de risc geotehnic redus, iar vecinătățile sunt fără riscuri.

b. Date generale

b.1. Amplasamentul cercetat se găsește în localitatea: Arad, extravilan, FN, parcelele cu nr. cad 314391 și 314392.

b.2. GEOMORFOLOGIC, terenul este plan, fiind situat pe terasa superioară a râului Mureș

b.3. GEOLOGIA ZONEI: Din punct de vedere geologic amplasamentul este așezat pe formațiunile depresiunii panonice, depresiune care a luat naștere prin scufundarea lentă a unui masiv hercinic, constituit din șisturi cristaline. Peste cristalin, situat la cca. 1000 m adâncime, stau discordant și transgresiv formațiunile sedimentare ale panonianului și cuaternarului. Cuaternarul are o grosime începând de la suprafață, de cca 250 m și este alcătuit din formațiuni lacustre și fluviatile (pleistocen și holocen), prezentând o stratificație în suprafață de natură încrucișată, tipică formațiunilor din conurile de dejecție. Cuaternarul este constituit din pietrișuri și bolovănișuri în masă, de nisipuri cu intercalații de argile și prafuri argiloase.

b.4. HIDROLOGIA ZONEI: Amplasamentul se situează în localitatea Arad, iar alternanța de straturi permeabile (prafuri nisipoase și nisipuri cu pietriș și bolovăniș) permite ascensiunea apei subterane funcție de variațiile regimului precipitațiilor din zonă.

b.5. Conform Normativului P100-1/2006, construcțiile se află pe harta de macrozonare seismică a țării, în zona seismică având $a_g=0,16g$, perioada de colț $T_c=0,7$ sec.

b.6. Adâncimea de îngheț - dezgheț a zonei (STAS 6054-77) este de 0,80 m.

c. Stratificația terenului și caracteristicile fizico-mecanice

Pe amplasamentul indicat s-a efectuat un foraj manual (conform planului de situație cu amplasamentul lucrărilor de teren, anexat prezentului studiu)

Forajul F1, umplutura are grosimea de -2,60 m, iar până la adâncimea de - 3,60 m, s-a interceptat un strat de argilă prăfoasă nisipoasă cafenie – gălbui plastic consistentă, iar până în baza forajului, s-a întâlnit nisip cu pietriș și bolovăniș cafeniu-gălbui, saturat de îndesare medie.

d. Apa subterană

A fost interceptată în forajele efectuate (luna ianuarie 2014) la adâncimea de - 2,90 m.



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

Se prevede un regim maxim ascensional până la adâncimea de - 1,60 m față de CTN.

e. Concluzii și recomandări

Stratificația terenului de pe amplasament este redată amănunțit la finele studiului anexat, pe fișele forajelor. Din analiza rezultatelor obținute cu lucrările de cercetare ale terenului de fundare, se desprind următoarele aspecte mai importante: stratul de umplutură (pământ vegetal), are grosimea de 2,60 m, urmat de un strat de argilă prăfoasă nisipoasă de până la 1,00 m grosime; urmează un complex de nisip cu pietriș și bolovăniș.

II.3.4. Riscuri naturale

Zona nu este supusă la alunecări de teren ample, accidental pot apărea prăbușiri locale ale malului canalului Cn 1347. Depozite neautorizate de gunoaie sau deșeuri de construcții există în zonă, dar de mică amploare.

Considerăm util – pentru evitarea problemelor – următoarele:

- ridicare CTS la 106,20 NMN minim, 106,60 NMN mediu;
- realizare de construcții fără subsol,

Totodată, nu trebuie omis faptul că:

- sunt în derulare și alte investiții în zonă (la S de amplasamentul studiat este aprobat PUZ pe Construire Zona Servicii, Depozitare Produse Nepoluante pe o suprafață de 2,6 ha.
- La Est – PUD Zona industrială UTA 2, ca parte a PUZ Extindere Zona industrială Nord;
- creșterea ocupării terenului cu construcții, drumuri, platforme, etc., grăbește substanțial deversarea apelor pluviale.

II.4. CIRCULAȚIA; CĂI DE COMUNICAȚII

II.4.1. Drumuri

Cartierul Gai, la care zona studiată se alipește, are o tramă stradală rectangulară, dar nelegată direct, funcțional de zona studiată (distanța de cca 800m).

În zonă se mai găsesc 2-3 drumuri agricole, neamenajate, ce pot prelua un trafic ocazional. Toate converg către str. Câmpurilor, DJ 709 C, Arad – Iratoșu. Pe treimea S acesta sunt amenajate pentru a fi utilizate de unitățile existente, Lavinamix SRL, etc., până la ieșirea din intravilan.

Se vor efectua lucrări de amenajare cu balast a segmentului de drum de la S.C Lavinamix S.R.L. pana la terenul studiat, pe o distanță de cca. 150 m.

Conform adresei Nr. 39254/09.07.2013, răspuns la adresa beneficiarului înregistrată la Primaria municipiului Arad sub nr. 30755/2013, drumul comunal DC 1348 are o lățime de 7m, deci are profilul corespunzător amenajării a două benzi de circulație și este proprietatea Municipiului, deservind proprietarii terenurilor din parcelele A1342, A1364, A1336, A1351.

II.5. OCUPAREA TERENURILOR

II.5.1. Funcțiuni în zonă

În zona studiată se identifică următoarele tipuri de funcțiuni:

N – teren agricol A 1336/7/1	E – Dc 1348
S – teren agricol A 1336/8	V – Cn 1347

În prezent, incinta studiată are funcțiunea de teren agricol. În zonă au fost aprobate următoarele PUZ-uri:



- Proiect 38/2006 – PUZ Zona de locuințe Arad, N-V, Drum Iratoș, km 1, Z 1
- Proiect 87/2006 – PUZ Zona de locuințe Arad, N-V, Drum Iratoș, km 1, Z 2
- Proiect 58/2008 – PUZ Zona de locuințe Arad N-V, HCLM,
- Proiect 84/2009 - PUZ - Construire zonă servicii, depozitare produse, Beneficiar SC FOUR INVESTORS SRL.
- PUD Dotări și servicii UTA.

Toate PUZ-urile menționate mai sus au fost întocmite de STACONS SRL Arad și

- Proiect 36 025/2004 – PUZ – Zona Industrială Nord, întocmit de arhitect Darida Ioan.
- Proiect nr.217/2010 – PUZ – Planului Urbanistic Zonal «Centru pentru energii neconvenționale», Arad DJ 1569/3 (Centura nord) și DJ 709B, beneficiari SC Tempo Invest SCși SC Monte Imobiliare SRL, elaborat de SC Pro Arhitectura SRL. (proiect de Extindere a Zonei Industriale Nord).

II.5.2. Calitatea construcțiilor, servicii

Cele mai apropiate clădiri sunt la cca 800 m, Sud pe str. Câmpurilor și nu au servicii sau dotări de folosință zilnică sau săptămânală; cele mai apropiate servicii sau dotări sunt la aproape 0,8 km (zona BAT) iar dotări școlare la peste 2 km. În zona studiată se delimitează foarte clar 2 tipuri de funcții:

- la Est, până la intravilan în cartierul Gai,
- restul teren liber de construcții, agricol

Relațiile dintre aceste funcțiuni sunt haotice, nu există o tramă stradală unitară ca nivel și capacitate ce, plecând din străzile perimetrice să nu vină în contradicție cu parcelările, lotizările deja existente, iar accesul spre străzile majore este sinuos, deseori pe trasee foarte ocolitoare îndeosebi în S – adiacent sau traversând Gai spre centură – DN 7 la ~1.100m.

Calitatea construcțiilor, servicii

Nu există un sistem unitar de servicii de utilități zilnică sau săptămânală (ele se găsesc parțial pe DN 7, Metro Praktiker 3 – 4 km) dar nici cele pentru servicii cotidiene – bănci, administrație descentralizată, servicii medicale etc.

Nu sunt în vecinătate zone sau cartiere de blocuri - deci nici zone verzi amenajate sau dotări de cartier. Riscurile naturale sunt prezentate la cap 2.3. PUZ.

II.5.3. Disfuncționalități

Din analiza situației existente, rezultă două categorii de probleme aferente acestui capitol:

- cele legate de cartierul existent (prezentate la cap. 2.1, 2.4, 2.5.2 referitoare la cartierul existent la S de zonă)
- cele deduse din posibilele conflicte cauzate de relația existent-propus, prezent-viitor.

Dintre acestea, enumerăm ca elemente de importanță majoră:

- relația cu centrul orașului, care va rămâne în continuare dificilă pentru locuitorii din zonă.
- alternanța terenuri utilizate – neutilizate, cu limite fizice nedefinite.
- lipsa de drumuri și accese amenajate
- relație practic inexistentă cu zona înconjurătoare
- nedefinirea opțiunii pentru caracterul dominant al zonei.

Considerăm că aceste aspecte sunt cele relevante, deoarece, prin rezolvarea, eliminarea, sau atenuarea lor, pot avea un evident impact pozitiv în probleme secundare ca:

- aspectul arhitectural al zonei nereprezentativ pentru accesul în oraș
- caracterul nedefinit urban – rural al zonei



- dotări și infrastructură insuficiente sau inexistente,
- bivalența sau opoziția dintre zonele N-S ale cartierului,
- lipsa funcțiunilor ce generează locuri de muncă noi,
- necesarul și poziția dotărilor raportate la utilizatori (școală, biserică, comerț, etc.)
- menținerea sau măcar semnalarea elementelor de arhitectură tradițională locală.
- asigurarea cu toate utilitățile urbane a întregii zone – existent “capătul N al zonei Gai”+ propus.

II.6. ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

II.6.1. Alimentarea cu apă

Zona nu dispune de rețea de alimentare cu apă deoarece nu a avut până acum, o destinație care să necesite această dotare, dar adiacent str. Câmpurilor, în cartierul Gai, există rețea de apă potabilă, parte a sistemului municipal. Conform informațiilor furnizate de Compania de Apă Arad zona cea mai apropiată unde se găsește rețea de alimentare cu apă, parte din rețeaua municipală, este strada Câmpurilor, aflată la o distanță de aproximativ 800 m de terenul studiat. Prin PUZ aprobat în 2010 Construire zonă servicii, depozitare produse, Beneficiar SC FOUR INVESTORS SRL, proiect nr. 84/2009, s-a prevăzut extinderea rețelei stradale existente în intravilanul localității de pe strada Câmpurilor, până pe amplasament (cca.600 m), la o capacitate care să poată deservi atât zona, cât și pe eventualii viitori consumatori.

II.6.2. Canalizare menajeră

Situația este similară ca și context și cauzalitate cu cea de la apă potabilă; subliniem faptul că în zona Gai, canalizarea menajeră existentă este la distanță și cu 0,3 – 1,0 m PESTE cota terenului din zona studiată. Prin PUZ aprobat în 2010 - Construire zonă servicii, depozitare produse, Beneficiar SC FOUR INVESTORS SRL, proiect nr. 84/2009, rețeaua de canalizare menajeră orășenească a fost extinsă cu cca. 0,6 km de la BAT până la zona cu clădirile propuse (la cca. 200 m de terenul studiat prin prezenta documentație), în vederea preluării și transmiterii apei menajere la stația de epurare orășenească.

II.6.3. Canalizare pluvială

Canalizare pluvială nu există în zonă nici pe teren nici pe drumurile de acces indiferent de clasificare. Toate apele meteorice se descarcă în canalele existente (adiacent E și V incintei), sau sunt absorbite de teren. Nici cartierul GAI, la N de intersecția centurii (DN 7) cu str. Câmpurilor, nu dispune de racord la un sistem centralizat, canalul 1322 (IER) fiind principalul colector pluvial.

II.6.4. Energie electrică

În zona studiată nu există linii electrice, linii de 110kV și 400 kV se regăsesc la peste 1,5 km Nord, deci nu au nici un efect asupra propunerilor. Pe teren, în extremitatea vestică, există o priză de curent electric trifazic pentru uz agricol, instalat la solicitarea beneficiarului prin racord subteran la rețeaua care alimentează stația de epurare situată la cca.800 m nord față de amplasamentul studiat. Racordul la aceasta poate asigura necesarul de energie electrică pentru iluminat. Se exclude varianta încălzirii spațiilor cu sisteme electrice.

II.6.5. Telefonie

În zonă, adiacent străzii Câmpurilor, există o linie telefonică aeriană la cca 800 m S față de incinta cu propuneri.

II.6.6. Gaze

Nu există rețele de gaze de joasă sau medie presiune pe amplasament sau vecinătăți; clădirile de pe str. Câmpurilor au racorduri de gaz pentru bucătărie și încălzire + ACM; distanța până la ele este de peste cca. 800



m. Rețeaua de gaze la înaltă presiune – Arad - Iratoș - este la peste 1600 m de amplasament, deci amplasamentul este în afara zonei de restricție de 200 + 200m față de conductă.

II.6.7. Alimentarea cu energie termică

Nici în zona studiată și nici în apropiere nu există producător, distribuitor sau utilizator de energie termică produsă centralizat.

Magistralele de abur ce leagă CET cu zona industrială Vest sunt la peste 2 km de amplasamentul studiat. Precizăm: la toate documentațiile de urbanism – PUZ – aprobate, utilitățile propuse erau legate la rețelele centralizate ale orașului (cu excepția pluvialului).

Zona, în partea de vest a suprafeței vizate de PUZ – Extindere zonă industrială Nord (segmentul proprietate SC UTA SA), dispune de toate utilitățile necesare funcționării – apă, menajer, electricitate, gaz.

II.7. PROBLEME DE MEDIU – SITUAȚIA EXISTENTĂ

II.7.1. Surse de poluare

II.7.1.1. Poluarea solului - În zona studiată – liberă de construcții, sau activități permanente – nu există surse majore sau medii de poluare. Probleme pot apărea datorită eventualelor depozități neautorizate de gunoarie sau de îngrășăminte chimice în perioada sezonului agricol.

II.7.1.2. Poluarea apei - Pe lângă elementele de risc menționate la cap. 2.7.1.1. nu există alți factori locali ce pot influența negativ apa subterană. Canalul existent, ce în caz de precipitații dirijează apele spre Mureș , nu trece decât pe terenuri agricole și este relativ bine întreținut; cele adiacente canalului Cn 1347 sunt și ele în aceeași situație. În caz de precipitații abundente, apele pot antrena materialele depozitate sau aruncate în porțiunea inundată, în caz de contact cu substanțe chimice, aceasta poate duce la o degradare temporară a calității apei.

II.7.1.3. Poluarea aerului - În zona studiată nu există surse permanente de poluare a aerului (activități industriale cu emisii de fum sau pulberi, respectiv locuințe) terenul având destinație exclusiv agricolă. Poluarea aerului poate apărea accidental, de la focuri deschise în care se ard și deșeuri, sau materiale periculoase (cauciucuri, materiale plastice, etc.).

II.7.1.4. Poluarea sonoră - Poluare sonoră în zonă nu există, dar se poate resimți cu intensitate redusă de la traficul local de pe DJ 709C.

II.7.2. Cadru natural

II.7.2.1. Relația cadru natural – cadru construit

La data întocmirii documentației, toată zona este liberă de construcții. Nu există drumuri amenajate în incintă ci numai adiacent, accesele sunt neamenajate și pe trasee aleatorii, ocolitoare.

II.7.2.2. Evidența riscurilor naturale și antropice

Pe ansamblul zonei nu există risc natural major:

Pot apare riscuri minore în zonă, în caz de precipitații abundente, locale, datorită blocării, sau neglijarea întreținerii canalelor.

II.7.3. Căi de comunicație

Zona nu dispune de drumuri amenajate corespunzător – asfaltate, iluminate, etc. - și nu se preconizează realizarea de artere importante de circulație. Centura N este în afara zonei.

Artera majoră din apropiere, o constituie str. Câmpurilor - DJ 709C, unde debușează DC 1348, care asigură accesul spre și de la zona cu propuneri.



II.7.4. Echiparea tehnico – edilitară

Conform mențiunilor avizelor instituțiilor de specialitate (vezi documente anexate), cuprinse și la cap. 2.6., în zonă nu există rețele sau artere majore ale utilităților. Acestea nu pot constitui un risc pentru zonă, situația utilităților fiind prezentată anterior.

Desigur, inexistența utilităților poate constitui o disfuncționalitate.

II.7.5. Valori de patrimoniu, potențial balneo-turistic

În zona studiată nu există valori de patrimoniu, monumente de arhitectură, sau zone construite protejate, și nici zone, clădiri sau terenuri cu destinație specială sau surse de ape minerale sau termale.

II.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Zona GAI constituie unul dintre cele mai îndepărtate cartiere ale orașului, la peste 4 km de gara centrală, cu o populație relativ tânără, dar cu un venit scăzut, raportat la economia națională. Investițiile în zonă au fost făcute tocmai din dorința de a beneficia de izolarea cartierului, DJ care continuă spre graniță strada Câmpurilor având funcțiunea de arteră de circulație de tranzit.

În 2000-2001, pe baza unui program comun al PM Arad cu o firmă de consultanță din Canada a fost sondată opinia locuitorilor din zonă.

Opțiunile locuitorilor sunt prezentate detaliat în studiul efectuat; din analiza lor rezultă:

- implicarea cetățenilor în rezolvarea problemelor stringente este modestă (explicabil prin experiența nefastă anterioară 89, dar și după);
- de regulă, au fost exprimate doleanțe și aprecieri globale neutre, în dauna problemelor specifice locale punctiforme, ce sunt mai ușor de rezolvat.

Apreciem că aceste doleanțe sunt în concordanță cu tema de proiectare și CU 938/09.07.2012 și constituie o oportunitate pentru valorificarea zonei, fapt ce, îndeosebi la nivelul utilităților, va avea un efect pozitiv și pentru cartierul existent.

În plus, funcțiunile nou propuse vor fi ușor accesibile: se demarează din str. Câmpurilor - racord BAT, sau drumuri secundare și nu modifică sau influențează negativ atractivitatea zonei. Evident, toate clădirile nou propuse vor fi echipate corespunzător cu toate facilitățile urbane conform normelor și standardelor în vigoare și în concordanță cu destinația clădirilor.

În toate etapele elaborării PUZ - ului s-a ținut cont de opțiunile și opinia populației, fiind aplicate procedurile de transparență conform Ordin 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 - publicat în Monitorul Oficial nr. 47/19.01.2011 - dat în baza art. 57 și 61 din Legea nr. 350/2001 și art. 13 alin. 6 din HG 1631/2009.

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

III.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Din analiza datelor existente, a documentațiilor de urbanism menționate anterior, a specificațiilor din tema de proiectare, CU nr. 938/09.07.2012 și consultarea cu furnizorii de utilități, rezultă că aceste elemente pot constitui o premisă reală pentru abordarea unor propuneri în întreaga zonă studiată, incluzând prin aceasta:

- extinderea intravilanului,
- relația corectă cu loturile alăturate,



III.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

PUG nu conține prevederi pentru zona studiată, aflată în extravilan la data întocmirii PUG; cele 2 trupuri izolate de la V – foste unități agricole – nu fac parte din zona studiată, iar DJ 709C situat la ~900 m, nu era propus pentru dezvoltare.

III.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Datorită poziției față de cartierul Gai și în relație cu acesta, cadrul natural are un potențial mediu, dar real și atractiv pentru locuitorii cartierului.

Condițiile geologice și de fundare sunt prezentate în studiul de specialitate. Conform Normativului P100-1/2006, construcțiile se află pe harta de macrozonare seismică a țării, în zona seismică având $a_g=0,16g$, perioada de colț $T_c=0,7$ sec.

Clădirile se proiectează conform încadrării climatice a Aradului. Vânturile dominante sunt N-V.

III.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

III.4.1. Circulația rutieră

Terenul aferent zonei studiate se va amenaja astfel încât să permită sistematizarea terenului, construirea clădirilor; carosabile, parcaje, platforme, trotuare, spații verzi, perdele de protecție, zone verzi tampon.

În funcție de poziția pe amplasamentul studiat și destinația construcțiilor, se va stabili cota CTS.

În zonele adiacente canalelor, lucrările se doresc a fi minime, pentru a se menține atât contextul natural existent cât și spațiul necesar trecerii apelor în caz de precipitații.

Accesul în zonă se face din Sud, dinspre strada Câmpurilor. Pentru aceasta, se dorește amenajarea cu balast a segmentului de drum Dc 1348 de la incinta S.C. Fourinvestors S.R.L.până la parcela studiată. Profilul drumului existent permite amenajarea a doua benzi de circulație.

Se asigură accesul pe parcelă de pe DC printr-un drum carosabil median în incinta.

Drumul carosabil din incintă cu acces la capătul Est, perpendicular pe Dc, cu lățimea de 6,00 m, asigură accesul autocamioanelor la hale, practic fiind coloana vertebrală a circulației în incintă. Se prevede bandă de accelerare /decelerație pe Dc și o singură intrare comună. Se asigură un maxim de 80 locuri de parcare pentru mașinile angajaților și ale clienților, pe platforme și de-a lungul drumului median.

Are 252 m lungime, iluminat, cu o mică pantă spre S, trafic mediu, 2 sensuri + loc întoarcere mașini la capătul vestic. În faza de proiectare a clădirilor se recomandă proiectarea de locuri de refugiu, platforme dalate sau betonate, precum și o serie de indicatoare limitatoare de viteză în incintă.

Sistemul rutier pentru noul carosabil este:

- beton asfaltic 3 cm
- binder criblură 4 cm
- piatră spartă compactată 25 cm
- balast compactat 15 cm.

Tipul și grosimea sistemului rutier este dependent de tipul de trafic.

Accesul, platformele și parcajele, ca și intersecțiile – din incintă sau exterior – sunt iluminate și marcate corespunzător.

III.4.2. Trotuare, platforme, parcaje.

Carosabilul se propune a fi flancat, după caz, de trotuare de 1m, realizate din dale de beton sau îmbrăcăminte asfaltică.



Accesul carosabil și traversările vor coborî până la cota drumului, conform N 051/2001. Ele deservesc clădirile din incinta.

III.4.3. Transportul în comun

La aproximativ 2,0 km S-V există linie de tramvai. Pe str. Câmpurilor există transport cu autobuzul, deci, în funcție de necesitate se poate înființa o stație facultativă la intersecția Dc 1348 cu strada Câmpurilor, stație ce ar putea deservi întreaga zonă.

III.4.4. Circulația pietonală, piste cicliști

Conform celor precizate, carosabilele sunt flancate de trotuare, după caz; nu se propun piste separate pentru cicliști, traficul spre lotul cu propuneri se poate derula pe drumurile situate la Est și Sud.

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;
- STAS 10144/2-79 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;

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.

III.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Conform celor precizate anterior, **zona studiată are 5,19 ha iar incinta cu propuneri 2,00 ha.** Zonificarea incintei cu propuneri se face plecând de la relația cu terenurile înconjurătoare și cuprinde **o zonă = incinta cu propuneri**, de 2,00 ha .

Principalele funcțiuni sunt: dotări și servicii (prestări servicii – service auto, dezmembrări auto, spații comerciale, depozitare exclusiv materiale ce nu prezintă risc de aprindere, autoaprindere, explozie, intoxicație, birouri, etc.) axat pe logistică, spații testare și verificare ansambluri și subansambluri, montaj aparatură electrică și electronică.

Se propune o singură zonă – Z1 - de 20.000 mp, ce cuprinde **3 segmente**.

Segmentul S1, adiacent Est la drumul DC 1348, având **7.006 mp**, cuprinde două hale cu structură metalică termoizolată, care adăpostesc toată gama de activități menționate în Certificatul de Urbanism (prestări servicii – service auto, dezmembrări auto, spații comerciale, depozitare exclusiv materiale ce nu prezintă risc de aprindere, autoaprindere, explozie, intoxicație, birouri, etc.). Construcțiile sunt modulate cu accese pe toate laturile și realizabile etapizat în funcție de posibilitățile financiare ale beneficiarului. Halele P pot avea un etaj



parțial cu o suprafață de până la 1/3 din aria construită, el adăpostind activitățile anexe sau colaterale (logistica, administrative).

Clădirile halelor se pot subîmpărți în 4-6 module, dimensiunile acestora urmând a fi stabilite la AC.

Înălțimea liberă va fi de aproximativ 6,00 m.

Se recomandă compartimente de incendiu distincte, în clădiri în care nu se desfășoară activități cu pericol de explozie sau autoaprindere.

Distanțele dintre clădiri sunt în concordanță cu normativul P 118/1999.

Funcțiunile permise sunt cele prezentate.

Se asigură peste 20% spații verzi amenajate + carosabile, platforme și un număr de parcaje ce depășește minimul reglementat prin Regulamentul General de Urbanism (HG525/1996 – anexa 5), pentru desfășurarea activității în hale.

NU SE PERMITE creșterea de animale, păsări, etc. și nici desfășurarea de activități poluante în clădiri sau incintă.

Împrejurimile vor fi transparente la strada, semiopace sau opace către vecini, pe exterior va avea minim 2,10 m, în incintă, după caz, conform Legii 114/1996 se pot asigura și locuințe de serviciu, în condițiile legii.

Segmentul S2, în centrul incintei cu propuneri, având **6.108 mp**. Adăpostește și el două hale în care se desfășoară activitățile precizate în CU.

Este deservit de același drum median (carosabil) ce asigură funcționalitatea și a segmentului S1. Caracteristicile, precum și celelalte elemente sunt identice cu halele 1 și 2.

Segmentul mai cuprinde pe latura sa Vest o clădire P+M, ce adaposteste functiuni administrative si de logistica, cu 5 parcaje în exterior.

Modul de utilizare al acestor spații este cel rezultat la această categorie de investiții.

Segmentul S3, în Vestul incintei, având **6.886 mp**, adăpostește două hale similare cu cele din celelalte segmente dar și zona de întoarcere a autovehiculelor. Reglementările activităților și a amenajării terenului în acest segment este identic cu cele prezentate anterior pentru primele doua segmente funcționale.

Pe ansamblul incintei proprietate se propun următorii indici maximali (zona cu propuneri este identică cu subzona):

	Existent	Propuneri
POT	0%	40%
CUT	0,00	0,60

În funcție de natura și tipul investiției, investitorul și beneficiarul vor acționa în strictă concordanță cu prevederile normelor generale și specifice de protecția muncii, a cerințelor PSI privind proiectarea și utilizarea construcțiilor. Prin caracterul său, zona nu cuprinde activități cu risc în acest domeniu.

La hale se asigură accesul mașinilor de intervenție pe 4 laturi. La toate accesele în hale se prevăd hidranți supraterani, conform STAS 4163; Ordin 66/2000, NP086/2005. După caz se asigură și hidranți interiori respectiv rezerva de incendiu.

Nu se prevede subsol și nici spații cu aglomerări de persoane. Soluțiile finale se vor stabili la A.C.



BILANȚ TERITORIAL

ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

ZONA STUDIATĂ – 51.815 mp

Nr. crt.	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUȘ	
		mp	%	mp	%
1	DEPOZITARE, DOTĂRI, SERVICII, LOGISTICĂ	-	-	8000,00	15,45
2	TEHNICO - EDILITARE	-	-	20,00	0,03
3	CIRCULAȚII, CAROSABILE,	3.268	6,30	5822,60	11,24
4	PLATFORME, PARCAJE, TROTUARE	-	-	3.456,90	6,67
5	SPAȚII VERZI - NEAMENAJATE	6098,80	11,77	6098,80	11,77
6	SPAȚII VERZI - AMENAJATE	-	-	5.988,50	11,55
7	SPAȚII VERZI ALINIAMENT	-	-	-	-
8	CANALE DESECARE, RIGOLE	560,00	1,09	560,00	1,09
9	TEREN AGRICOL, FÂNEAȚĂ	41.888,20	80,84	21.888,20	42,24
	TOTAL GENERAL	51.815,00	100,00	51.815,00	100

	Existent	Propus
POT max [%]	0	18
CUT	0	0,25

INCINTĂ PROPUNERI – 20.000 mp

Nr. crt.	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUȘ	
		mp	%	mp	%
1	DEPOZITARE, DOTĂRI, SERVICII, LOGISTICĂ*	-	-	8000,00	40,00
2	TEHNICO - EDILITARE	-	-	20,00	0,03
3	CIRCULAȚII, CAROSABILE,	-	-	2554,60	12,77
4	PLATFORME, PARCAJE, TROTUARE	-	-	3.456,90	17,29
5	SPAȚII VERZI - NEAMENAJATE	-	-	-	-
6	SPAȚII VERZI - AMENAJATE	-	-	5.968,50	29,84
7	SPAȚII VERZI ALINIAMENT	-	-	-	-
8	CANALE DESECARE, RIGOLE	-	-	-	-
9	TEREN AGRICOL, FÂNEAȚĂ	20.000	100	-	-
	TOTAL GENERAL	20.000	100	20.000	100

*

	Existent	Propus
POT max [%]	0,00	40
CUT	0,00	0,6



*Suprafata totala construita efectiv nu va depasi POT maxim de 40% reglementat prin C.U. Zona edificabila este de cca 60% (cf. plansa Reglementari urbanistice)

III.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Considerente generale

Pentru a crea condiții reale de funcționare, a asigura utilitățile de toate categoriile la calitatea impusă de normele UE privind dezvoltarea durabilă, în funcție de context și posibilități, utilitățile se propun a fi rezolvate prin racord la utilitățile orașului (excepție pluvialul).

Toate utilitățile se realizează din fondurile beneficiarului; punerea în funcțiune a construcțiilor se va face numai după asigurarea utilităților.

Debitele finale + punctul de racord se vor determina la AC în funcțiune de destinație conform Aviz furnizor.

III.6.1. Alimentarea cu apă

Extinderea rețelei stradale existente în intravilanul localității pe str. Câmpurilor, pe Dc 1348, de la FOUR INVESTORS SRL până pe amplasament, cca 200 ml, la o capacitate ce să poată servi atât zona cât și eventualii viitori consumatori (posibili pe partea de nord față de propuneri).

Rezolvarea este aparent mai scumpă, dar are avantaje:

- sursa de apă este permanentă,
- la calitatea cerută de norme,
- rețeaua de apă nu necesită costuri de întreținere în exploatare.

Pentru finalizare, se va obține avizul de principiu al furnizorului CA Arad pentru această lucrare ce trebuie finalizată la recepția primei clădiri din zona cu propuneri aferentă prezentului PUZ.

Calculul necesarului de apă se face după SR 1343/1/95 și STAS 1478/90 și cuprinde elemente pentru :

- nevoi gospodărești,
- nevoi publice,
- spălare, întreținere spații verzi,
- întreținere restituție apă,
- rezervă incendiu.

Necesarul de apă pentru stingerea focului din exterior va fi asigurat prin utilaje publice de stins incendiu, propunându-se instalarea de hidranți stradali supraterani pe barele de rețea. La utilajele publice de stins incendiile, se va putea asigura debitul de incendiu normat de 5,0 l/s la unul din hidranți și 0,7 bar presiune de funcționare.

III.6.2. Canalizare menajeră propusă

Extinderea rețelei de canalizare menajeră orășenească cu cca. 0,2 km – de la FOUR INVESTORS SRL până la zona cu clădirile propuse, în vederea preluării și transmiterii apei menajere la stația de epurare orășenească.

Conducta va fi dimensionată astfel încât să permită racordarea tuturor consumatorilor de pe traseul până la BAT.

III.6.3. Canalizare pluvială propusă

Se menține situația existentă ca soluție funcțională pentru canalizarea pluvială, anume descărcarea gravitațională prin rigole și canale deschise a apei din precipitații în emisarul de la V – Cn 1397. Subliniem faptul că destinația inițială a acestor canale este tocmai aceea de a prelua surplusul de ape pluviale. În plus, conform



propunerilor de mobilare a loturilor, drumuri, platforme, etc., peste 28% din suprafața totală rămâne zonă verde ce absoarbe în majoritatea cazurilor, toată precipitația căzută în zonă.

Ca funcționare, se preconizează colectarea precipitațiilor de pe clădiri prin jgheaburi, burlane, rigole spre Cn și Dc, care este flancat de rigole ce conduc apa la emisar. Înainte de deversare, se prevede un separator de nisip, grăsimi, uleiuri, plus un bazin de retenție de min. 20 mc.

La fiecare acces carosabil se prevede întubarea rigolei cu tuburi minim Ø800; se recomandă dalarea albiei rigolei cu prefabricate din beton armat pentru o întreținere mai ușoară cât și controlul corect al pantei de scurgere.

III.6.4. Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va face de la priza existentă în extremitatea vestică a incintei. Se va implementa sistemul necesar transformării curentului trifazic pentru iluminat. Se exclude varianta încălzirii spațiilor cu sisteme electrice. Priza de curent trifazic se alimentează prin racordul subteran la rețeaua care deservește stația de epurare situată la cca.800 m nord față de amplasamentul studiat.

III.6.5. Telecomunicații – propuneri

Conform avizului, în zona studiată se prevăd amplificări și extinderi de rețele telefonice pentru a se asigura tuturor utilizatorilor din zonă posibilitatea de racordare la linie telefonică cu acces internațional; se vor asigura caracteristici tehnice adecvate și pentru alte sisteme de comunicare (fax, Internet, TV cablu, TV circuit închis, etc.).

Nu considerăm ca „variantă” rețeaua de telefonie mobilă, ea fiind o opțiune la îndemâna tuturor și nu presupune lucrări de construcție în zona cu propuneri.

III.6.6. Alimentarea cu gaze naturale sau GPL

Nu este cazul. Incalzirea spatiilor se va face pe centrale cu motorina, dat fiind si specificul activitatii din incinta: servicii si depozitare in domeniul dezmembrarii auto.

Solutia este avantajoasă și din punct de vedere economic față de alte forme de energie, dar și în ceea ce privește randamentul mai ridicat al instalațiilor și eliminarea poluării mediului ambient.

III.6.7. Alimentarea cu energie termică

Nu se propune utilizarea energiei termice produsă centralizat – termoficarea cartierului – atât din lipsa sursei cât și pentru evitarea dependenței de un furnizor aflat la peste 5 km. Clădirile din zonă se propun a fi încălzite + ACM prin centrale proprii.

În situații deosebite se pot prevedea și instalații de aer condiționat și climatizare; pentru funcțiunile sezoniere se admite încălzirea cu combustibil solid sau lichid, pe lângă utilizarea surselor alternative ca panourile solare sau energia eoliană.

Evident, toate soluțiile pentru utilități se vor analiza la condițiile din avizul furnizorului, pe cât posibil cu puncte de acord din incintele adiacente.

III.6.8. Gospodărie comunală

III.6.8.1. Deșeuri menajere și urbane

În zonele cu dotări, conform regulamentului de salubritate al municipiului Arad – HCLM 76/26.03.2001 se prevede colectarea în recipiente speciale a deșeurilor, transportul și depozitarea acestora în rampa municipală de gunoi.

Recipientele de 1,1 L mc la dotări, servicii, etc. și pentru spațiul public se amplasează în incintă sau în locuri special amenajate, prevăzute cu acces carosabil facil și sursă de apă și canalizare menajeră. De pe aceste



platforme amplasate la distanțele date de HGR 101/97 și Ordinul M.S. 536/97, se colectează deșeurile cu autovehicule adecvate. De asemenea, pe traseele stradale și pietonale majore se prevăd coșuri de gunoi de 30-50 l.

În funcție de posibilitățile financiare ale investitorului se poate efectua preselecția la producător a gunoaielor pe minim 4 categorii.

III.6.8.2. Deșeuri industriale

Nu există activități industriale poluante în zona cu propuneri.

Celelalte tipuri de deșeuri, materiale, ambalaje, plastic, hârtie, textile etc. – sunt supuse aceleiași regim de colectare și transport ca și gunoaiile menajere și stradale.

III.6.8.3. Transport în comun, platforme, parcaje

Se propune o stație facultativă la intersecția str. Câmpurilor – Dc 1348, care se va amenaja, dota și echipa cu cele necesare bunei funcționări (refugiu acoperit, panou informații). Parcajele publice prevăzute în zonă, adiacente racordului la Dc, respectiv str. Câmpurilor, considerăm că trebuie să fie fără plată, ținând cont de poziția marginală a cartierului. Parcajele se vor echipa cu mijloace PSI conform P118/99 și O.G. 003/2000 al M.I.

III.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Conform concluziilor etapei de incadrare pentru evaluarea de mediu, elaborate ca urmare a consultărilor desfășurate în cadrul sedinței Comitetului Special a A.P.M. Arad, din 11.09.2013, pentru prezentul PUZ, rezultă că sunt preconizate toate măsurile impuse de legislația în vigoare pentru reducerea la minim sau eliminarea poluării mediului din zonă. Puz-ul nu necesită evaluare de mediu, nici evaluare adecvată și va fi adoptat fără aviz. Subliniem faptul că zona are un caracter dominant de dotări și servicii.

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

III.7.1. Diminuarea, eliminarea surselor de poluare

III.7.1.1. Poluarea solului și apei nu este posibilă, deoarece:

- în zonă nu se desfășoară activități generatoare de noxe periculoase pt. sol;
- toate sursele de apă – menajeră, pluvială, PSI – sunt colectate în sisteme inelare și deversate în stații de epurare sau emisari naturali;
- nu se creează emisii de gaze sau alte substanțe toxice ce pot periclita – în combinație cu precipitațiile – calitatea apei sau a solului, unitățile economice din zonă, având autorizație de funcționare și acord de mediu;
- în zonă toți consumatorii de apă sunt sau vor fi racordați la sistemul orășenesc de distribuție a apei potabile (aviz CA. Arad).

Poluarea aerului, fonică sau prin emisii de gaze este posibilă numai în zonele cu trafic auto, dar se încadrează în limitele legal admise. Pentru reducerea ei în toată zona, dar îndeosebi adiacent str. Câmpurilor, au fost prevăzute perdele de protecție cu vegetație de 5 m lățime medie, retragere minim 10m de la axul Dc 1348.

III.7.2. Prevenirea producerii de riscuri naturale

III.7.2.1. Pericolul inundațiilor

Canalele existente în zonă sunt parte a unui sistem controlat în permanență (cote, debite, etc.) prin baraje mobile și stații de pompare. Este necesară și obligatorie întreținerea și curățirea acestor canale, îndepărtarea vegetației ce blochează curgerea apei. Se vor îndepărta obiectele, deșeurile din construcții, cauciucuri, etc., aruncate în



canal, concomitent cu luarea măsurilor pentru eliminarea acestor fapte și identificarea autorilor și sancționarea lor conform legii.

III.7.3. Ape uzate

Apele uzate de la toate categoriile de producători casnici, industriali, social-culturali, comerț, etc. – se colectează în rețeaua de canalizare menajeră ce deservește toată zona și sunt trimise prin intermediul unei stații de pompare spre stația de epurare orașului, conform avizului (aviz CA. Arad).

III.7.4. Colectarea deșeurilor

În municipiul Arad, colectarea deșeurilor se face centralizat, de firmă specializată, pe întreg teritoriul orașului, cu utilaje adecvate. Pentru întreaga zonă cu propuneri – industrie, se vor asigura containere EU de 1,1 mc sau pubele de 120 L; se prevede preselecția la producător pe principalele tipuri de deșeuri urbane – vegetale, hârtie, sticlă, plastic. După colectare, toate deșeurile sunt transportate și depuse la rampa municipală – lângă C.E.T., gestionarea lor făcându-se în concordanță cu normele EU, de firma austriacă A.S.A.

III.7.5. Terenuri degradate

Terenurile degradate existente în zonă, sunt minime. Cele adiacente vor fi eliminate prin 2 categorii de intervenții:

- la canale conform 3.7.2.1.
- din zonele cu depozitări neautorizate, necontrolate de gunoi și deșeuri, se va interveni prin îndepărtarea acestora până la cota terenului degradat, urmând apoi umpluturi pentru atingerea CTS necesar construcțiilor sau plantațiilor.

III.7.6. Perdele de protecție

În zonă, pe lângă plantații de aliniament prevăzute în lungul străzilor și Dc 1348 se mai propun și zone cu o vegetație mai amplă, având rolul de spații verzi în incintă.

III.7.7. Bunuri de patrimoniu

Nu există în zonă, nu se pune problema de refacere sau reabilitare urbană în zona propusă investițiilor și nici în zona de locuințe existente (aflate la peste 800 m S-V și de factură modestă).

III.7.8. Refacerea peisagistică

Se va face în tandem cu investițiile preconizate, dublate de demersurile impuse de vecinătatea cu canalele.

Tipurile, varietatea și densitatea vegetației noi se va coordona cu ansamblul zonei și respectiv cu indicii de zonă verde specificați și detaliați în regulamentul de urbanism.

Evident accentul se pune pe crearea unui peisaj adecvat zonei; cel existent este de teren agricol fără vegetație permanentă.

III.7.9. Potențialul turistic

Caracterul zonei și al funcțiunii propuse nu au ca scop ridicarea potențialului turistic – inexistent în prezent, în zonă. Așadar, acest aspect nu face obiectul prezentei documentații.

III.7.10. Disfuncționalități

Prin finalizarea lucrărilor preconizate în prezenta documentație, dispar în totalitate disfuncționalitățile existente, inclusiv cele privind:

- a) căile de comunicație - zona nu avea o rețea stradală corespunzătoare. Acestea asigură un acces facil și fluent în și din zonă, împreună cu o relație funcțională cu transportul comun pe Dc 1348.
- b) Rețele edilitare ce asigură pentru toată zona posibilitatea racordării la:
 - alimentare cu apă



- canalizare menajeră centralizată la stația de epurare a orașului
- canalizare pluvială
- electrice, telefonie

Aceste utilități elimină disfuncționalitățile enumerate, privind activitățile, funcțiunile existente și menținute, amplificate în următorii 10-20 ani.

III.8. Lista obiectivelor de utilitate publică

Conform celor specificate la cap 3.5, zona adăpostește funcțiuni de interes local.

III.8.1. Tipuri de proprietate teren

În zona și incinta studiată există:

- terenuri proprietate publică de interes local și canalele,
- nu există terenuri proprietate privată de interes național sau județean

Celelalte tipuri de teren – proprietate publică și privată de interes local, proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice sunt prezentate în planșa 04A.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

DOMENII	CATEGORIA DE INTERES			DIMENSIUNI	
	NATIONAL	JUDETEAN	LOCAL	Suprafata	lungime
Institutii publice si servicii • Prestari servicii • Depozitare • Birouri • Anexe			x	20 000 mp	
Gospodarie comunala • Retea apa • Retea canalizare • Priza curent electric			x		200 m 200 m 250 m
Cai de comunicatie • Dc 1348 • Drum median incinta			x		265 m

3.8.2. Circulația terenurilor

Aceasta cuprinde numai domeniul privat al persoanelor fizice și juridice ce conlucrează la realizarea obiectivelor din PUZ. În cazul de față, nu se modifică situația existentă în ceea ce privește proprietatea asupra terenurilor, sau a drumurilor.

IV. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

IV.1. Înscrierile în prevederile PUG

Din cele prezentate la cap 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, și 3.8 rezultă respectarea prevederilor PUG - CU 938/09.07.2012, cu corecturile legate de evoluția cartierului și a zonei față de data elaborării PUG – 1995.

IV.2. Categoriile de intervenție

Principalele categorii de intervenție ce susțin și permit materializarea propunerilor sunt:



- realizarea de rețele edilitare și modernizarea drumului existent în zona cu propuneri,
- servicii și dotări pe loturi mari,
- mici dotări de interes local.

Toate funcțiunile grupate și amplasate distinct în zonă, permit o etapizare corectă, coordonată cu funcțiunile existente menținute

Aceasta este o sinteză a lucrărilor preconizate, nu limitativă, dar care subliniază prioritățile de natură tehnică, cu evidente repercusiuni asupra necesarului de resurse. Nici o investiție nu se va pune în funcțiune înainte de asigurarea cu toate utilitățile, prezentate conform HG 1076/2004.

IV.3. Încadrare în programul de sistematizare a zonei

Ca elaboratori ai documentației, considerăm că ea reflectă și sintetizează cerințele și posibilitățile zonei, în concordanță cu programul PM- Arad, de valorificare a acestei zone, cu un efect pozitiv și asupra cartierului existent.

Condițiile și restricțiile sunt precizate la capitolele de propuneri și regulament de urbanism.

IV.4. Dispoziții finale

Pentru etapele următoare, în vederea finalizării prevederilor din PUZ este necesară demararea următoarelor operații și acțiuni:

- aprobarea PUZ,
- demararea procedurilor de valorificare a terenului, elaborarea caietelor de sarcini pentru investiții concrete, cu acord de mediu la A.C. (după caz),
- asigurarea de fonduri pentru utilități și dotări,
- colaborarea cu investitorii privați,
- impunerea – prin regulamente, caiete de sarcini C.U. și A.C. a unor rezolvări și soluții arhitecturale valoroase, moderne dar și legate de specificul și zonei nordice a Aradului.

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

- realizarea de rețele edilitare și drumuri pentru incintă; - în sarcina beneficiarului
- dotări de interes general – depozitare, prestări servicii. - în sarcina beneficiarului

Aceste funcțiuni sunt amplasate distinct în zonă și 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.

Întocmit,
arh. Ioan DARIDA
TNA 0600, RUR C. D. E



REGULAMENT DE URBANISM

faza P.U.Z.

beneficiar	BALAJ IOAN BALAJ MIHAELA-PAULA
denumire lucrare	P.U.Z. – CONSTRUIRE ZONĂ PRESTĂRI SERVICII, DEPOZITARE, BIROURI ȘI ANEXE
amplasament	ARAD, extravilan, zona BAT, FN, parcelele cu nr.cad. 314391 și 314392
proiectant general	SC STACONS SRL
numar proiect	39 /2012
faza de proiectare	P.U.Z.

I. DISPOZIȚII GENERALE

01. Rolul regulamentului local de urbanism

Regulamentul aferent Planului urbanistic zonal este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul zonei studiate.

Regulamentul local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal, explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale PUG al municipiului Arad.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului general de urbanism, aprobarea unor modificări ale Planului urbanistic general și implicit, ale Regulamentului local de urbanism, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare aprobate pe care a urmat-o și documentația inițială sau prin refacerea în totalitate a acestei documentații, lucrare în curs de elaborare.

02. BAZA LEGALĂ

La baza elaborării Regulamentului local de urbanism stau în principal:

- Legea nr. 50/1991 republicată în 2005
- Legea Fondului Funciar nr.18/1991 republicată
- Legea administrației locale nr. 215/2002
- 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
- HG 1076/2006 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
- Normele de aplicare a legii 50/1991/2005 conform Ordinului nr. 839/2009

După aprobarea prin HCLM a prezentei documentații prevederile din documentațiile ce nu au DTAC elaborate anterior se anulează, precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

03. DOMENIUL DE APLICARE

1.3.1. Planul urbanistic zonal împreună cu Regulamentul local de urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe terenul reglementat .

1.3.2. După aprobare, zona figurată în planșa de REGLEMENTĂRI a Planului urbanistic zonal, va fi marcată pe teren prin borne, potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare nr.7/1996.

1.3.3. Zonificarea funcțională a incintei a fost evidențiată în planșa de REGLEMENTĂRI a Planului Urbanistic Zonal. Pe baza acestei zonificări se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale. Această zonificare este în concordanță cu prevederile din PUG + regulamentul aferent pentru zona Gai – drum județean Iratoș DJ 709 C.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

04. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

Art.3 - Terenuri agricole din extravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru prestări servicii, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, cu condiția aprobării prezentului PUZ.

Art.4 - Terenuri agricole din intravilan

Nu este cazul

Art.5 - Suprafete impadurite

Nu este cazul.

Art.6 – Resursele subsolului

Nu este cazul.

Art.7 - Resurse de apa si platforme meteorologice

Nu este cazul.



Art.8 - Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. – depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

Art.9 – Zone construite protejate

Nu este cazul.

05. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Art.10 - Expunerea la riscuri naturale

Nu este cazul.

Art.11 - Expunerea la riscuri tehnologice

Nu este cazul.

Art.12 – Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

Funcțiunea propusă nu este generatoare de riscuri tehnologice și nu se vor autoriza alt gen de construcții. Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice, se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

Art.13 - Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul realizării racordării la rețelele edilitare (canalizare, alimentare cu apă, energie electrică).

Art.14 - Asigurarea compatibilității funcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită prin Planul Urbanistic Zonal, și anume prestări servicii, depozitare.

Art.15 - Procentul de ocupare a terenului

În cazul regulamentului general de urbanism se prevede un POT maxim de 40%.

Art.16 - Lucrări de utilitate publică

- 1) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în prezentul Plan Urbanistic Zonal pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.
- 2) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii.

06. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII SI VALORI MAXIME PENTRU POT SI CUT

Art.17 - Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare a spațiilor administrative și de logistică față de punctele cardinale, conform anexei 3 din Regulamentul general de urbanism – RGU: art. 3.1. Pentru toate categoriile de construcții administrative se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.



Art.18 - Amplasarea față de drumuri publice

- 1) În zona drumului public DC 1348 se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice conductele de alimentare cu apă și de canalizare necesare racordului la utilități și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen. De asemenea, pe o lungime de cca. 150 m, de la incinta Fourinvestors, pana la incinta studiata, se vor executa lucrari de amenajare a drumului cu balast, pe o latime de 7 m, care sa acomodeze doua benzi de circulatie. Prospectul actual permite aceste interventii.
- 2) Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor, delimitate conform legii și a prezentului regulament – 10,00 m retragere pana la platforme, respectiv 24 m pana la constructii, față de axul drumului.
- 3) Execuția străzilor și a lucrărilor de sistematizare se va face, după caz, în etape de investiție, pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalații, respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde.
- 4) Orice construcție, teren trebuie să fie accesibil printr-un drum public (privat), având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecția civilă (sau servitute de trecere).
- 5) Rampele de acces auto nu trebuie să aducă modificări la nivelul trotuarelor, se vor respecta, în toate situațiile, prevederile N051/2001, privind accesul persoanelor cu handicap.

Art.23 - Amplasarea față de aliniament

Clădirile vor fi retrase față de aliniamentul stradal conform Reglementărilor urbanistice prevăzute de PUZ (minim 24,00 m de la axul drumului pentru cladiri). Autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Construcțiile trebuie să fie amplasate:

- la aliniamentul construcțiilor existente, în situația în care nu este indicat un alt aliniament în partea grafică prezentată;
- în retragere față de aliniamentul construcțiilor existente, după caz;
- la aliniamentul indicat în documentul grafic.
- La minim 3,00 m fata de oricare alta constructie din incinta

Distanța minimă de amplasare a oricărei construcții față de căile de circulație incluse în trama stradală majoră față de limitele de proprietate, unde este prevăzută implantarea construcțiilor la minim 24,00 m față de axul drumului, de regulă.

NOTĂ: Extinderile, supraetajările, acoperirile cu șarpanta ale unor construcții existente, ce nu respectă retragerile definite la art. 5, pot fi autorizate numai cu următoarele condiții:

- să nu prejudicieze aspectul arhitectural și urbanistic al zonei înconjurătoare
- să nu depășească retragerile de aliniament stabilite pentru lărgirea și modernizarea viitoare a zonei, până la limita PUG.

Art.24 - Amplasarea în interiorul parcelei

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei se va face respectând condițiile:

- Sa se respecte retragerile si distantele de siguranta stabilite prin prezentul PUZ:

- 10,00 m de la axul drumului pentru platforme
- 24,00 m fata de axul drumului pentru constructii



- 5,00 m față de limitele laterale
- min. 4,00 m față de canal (posteriorul parcelei)
- min. 3,00 m între clădiri
- Să se asigure respectarea normelor PSI, a accesibilității echipelor de intervenție și a zonelor de evacuare
- amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de însoțire conform normelor de igienă cuprinse în O.M.S. nr. 536 din 1997.
- Respectarea **POT maxim 40% și CUT maxim 0,6**
- Distanța minimă, de la construcție până la cel mai apropiat punct al limitei separatoare laterală, este conform prevederilor codului civil (minim 2,00 m, cu excepția situațiilor când există acceptul legalizat al proprietarului).

07. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII, (auto, pietonale) A PARCARILOR

Art.25 - Accese carosabile

1. Numărul și configurația acceselor se determină în cadrul zonei studiate în funcție de destinația clădirilor, conform anexei 4 la RGU, adică un acces carosabil pentru angajați și pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
2. Autorizarea execuției construcțiilor se va face doar în cazul asigurării posibilităților de acces la drum public, sau privat, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor și protecției civile.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru a fi utilizabil, Dc 1348 trebuie amenajat - pietruit, având în vedere faptul că de la limita intravilanului până la incinta studiată acest drum are prospect suficient pentru a fi delimitate două sensuri de circulație (7,00 m latime).

Art.26 - Accese pietonale

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

Accesele pietonale se definesc drept căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, sau orice cale de acces public pe terenuri de proprietate publică sau proprietate privată, gravate de servitutea de trecere publică, potrivit legii.

În interiorul incintei, drumul median este flancat trotuare având minim 1m latime, unde spațiul permite - 1.5m. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap, care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Rampele de acces auto nu trebuie să aducă modificări la nivelul trotuarelor, se vor respecta, în toate situațiile, prevederile N051/2001, privind accesul persoanelor cu handicap.

Modernizarea circulației

Circulația rutieră

Terenul aferent zonei studiate se va amenaja astfel încât să permită sistematizarea terenului, construirea clădirilor, construcția de carosabile, parcaje, platforme, trotuare, spații verzi, perdele de protecție.

În funcție de amplasamentul din incintă și destinație, se va stabili cota CTS, lucrările în toate cazurile vor cuprinde în cazul construcțiilor:

- îndepărtarea stratului vegetal și înlocuirea cu pământ stabilizat;



- umpluturi în zonele destinate clădirilor și dotărilor.

Subliniem faptul că în zonele adiacente canalelor, aceste lucrări se doresc a fi minime, pentru a se menține atât contextul natural existent cât și spațiul necesar trecerii apelor în caz de precipitații.

Se propune o categorie de acces din Sud, strada Câmpurilor pe drumul pietruit, parțial asfaltat, existent – Dc 1348.

Drumul carosabil din incintă cu acces la capătul Est (perpendicular pe Dc; cu lățimea de 6,00 m, asigură accesul autocamioanelor la hale, practic fiind coloana vertebrală a circulației în incintă, (având bandă de accelerare /decelerare pe Dc și o singură intrare comună) asigură 9+10+5+18 locuri de parcare pentru mașinile angajaților și a clienților și 10 locuri de parcare pentru autocamioane. Drumul are 252 m lungime, iluminat, cu o mică pantă spre S, trafic mediu, 2 sensuri + loc întoarcere mașini la capătul Vest al drumului median. El are acces și face legătura cu exteriorul între și pentru hale. Beneficiază de locuri de refugiu, platforme dalate sau betonate, precum și o serie de indicatoare – limitatoare de viteză în incintă.

Sistemul rutier pentru noul carosabil este:

- beton asfaltic 3cm
- binder criblură 4cm
- piatră spartă compactată 25 cm
- balast compactat 15cm.

Desigur, tipul și grosimea sistemului rutier este dependent de tipul de trafic.

Accesul, platformele și parcajele, ca și intersecțiile – din incintă sau exterior – sunt iluminate și marcate corespunzător.

Trotuare, platforme, parcaje.

Carosabilul se propune a fi flancat, după caz, de trotuare de 1,5 m, realizate din dale de beton sau îmbrăcăminte asfaltică.

Accesul carosabil și traversările vor coborî până la cota drumului, conform N 051/2001. Ele deserveșc clădirile din incinta;

Se asigură 80 parcaje pentru autoturisme și 10 parcaje pentru autovehicule de gabarit mare, cu posibilitatea de amenajare a mai multor parcaje, cu condiția respectării procentului de 20% spațiu verde în incinta (dimensionare conform anexei 6 la Regulamentul de Urbanism).

Transportul în comun

La aprox. 2,0 km S-V există linie de tramvai. Pe str. Câmpurilor există servicii de transport în comun cu autobuzul. În funcție de necesitate, se poate înființa o stație facultativă la intersecția Dc 1348 cu strada Câmpurilor, stație ce va deservi întreaga zonă.

Circulația pietonală, piste cicliști

Conform celor precizate, carosabilele sunt flancate de trotuare (după caz); nu se propun piste separate pentru cicliști, traficul spre lotul cu propuneri se poate derula pe drumurile situate la Est și Sud.

08. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

Lucrările de echipare cu rețele tehnico-edilitare în zonele cu condiționare a construcțiilor se vor face cu avizul organului ce eliberează DTAC pentru zonă, în concordanță cu termenele de punere în funcțiune a obiectivului, clădirii propuse.



Art.27 - Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

1. Autorizarea execuției construcțiilor se va face doar în cazul existenței posibilității de racordare la rețelele de apă, canalizare și energie electrică.
2. Lipsa echipării cu rețele de apă și canalizare, conduce la obligativitatea adoptării unor soluții locale (puțuri pentru alimentarea cu apă, fose septice pentru preluarea apelor uzate, prister, etc.), cu caracter temporar pana la realizarea rețelilor edilitare generale, finanțate de beneficiar.

În zona studiată, situația existentă din punctul de vedere al echipării edilitare se prezintă astfel:

- *Energie electrică:* În extremitatea vestică a incintei, există o priză funcțională de curent trifazic pentru lucrări agricole. Instalarea unui transformator, ar face posibil racordul clădirilor propuse în incinta studiată, pentru asigurarea iluminatului.
- *Rețea de apă și canalizare:* se poate face racord la rețeaua de apă și canalizare municipală, extinsă până la o distanță de cca. 200 m față de incinta studiată (PUZ - Construire zonă servicii, depozitare produse, Beneficiar SC FOUR INVESTORS SRL).

Art.28 - Realizarea de rețele edilitare

Investitorul sau beneficiarul va fi obligat, să execute toate lucrările edilitare de echipare necesare, de apă, canal, electricitate, plantații, pentru amenajarea străzilor nou înființate, lucrări ce se vor racorda (suportat tot de către investitor/beneficiar) la rețelele publice existente.

Lucrările de echipare a clădirilor (apa, canal, alimentare cu energie electrica) se vor proiecta si organiza evitand traseele aparente, fiind, de regula, ingropate. Se admit in cazuri bine justificate si in mod excepțional, pozarea supraterana a rețelilor de echipare a cladirilor.

În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea echipamentelor tehnice prevăzute la alin. (3), se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în nișele construcțiilor.

Se interzice amplasarea rețelilor edilitare prevăzute la art. 18 alin. (1) lit. c) pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

Montarea rețelilor edilitare prevăzute la art. 18 alin. (1) lit. c) se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane.

Pe traseele rețelilor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelilor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.

Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelilor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/ extindere/ modernizare /reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.

Art.29 - Proprietatea publică asupra rețelilor edilitare

Rețelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei, orasului sau județului, daca legea nu dispune altfel. Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel.

Lucrarile prevazute la alin. (1) si (2) indiferent de modul de finanțare, intra in proprietatea publica.



Alimentarea cu apă

Extinderea rețelei stradale existente de la incinta Four Investors în zonă până pe amplasament, la o capacitate ce să poată servi atât zona cât și eventualii viitori consumatori (posibili pe partea de sud față de propuneri). Rezolvarea este aparent mai scumpă dar are avantaje:

- sursa de apă este permanentă,
- la calitatea cerută de norme,
- rețeaua de apă nu necesită costuri de întreținere în exploatare.

Calculul pentru necesarul de apă după SR 1343/1/95 și STAS 1478/90 cuprinde elemente pentru :

- nevoi gospodărești,
- nevoi publice,
- întreținere restituție apă,
- rezervă incendiu.

Necesarul de apă pentru stingerea focului din exterior va fi asigurat prin utilaje publice de stins incendiul, propunându-se instalarea de hidranți stradali supraterani pe barele de rețea. La utilajele publice de stins incendiile, se va putea asigura debitul de incendiu de normat de 5,0 l/s la hidranți supraterani și 0,7 bar presiune de funcționare. Pentru detalii, la faza A.C. va fi elaborat un studiu de specialitate instalații conform Anexei nr.3. Extinderea presupune o distanță de cca. 200 m, de la incinta SC FOUR INVESTORS SRL.

Canalizare menajeră propusă

Extinderea rețelei de canalizare menajeră orășenească cu cca. 200m – până la zona de servicii propusă, în vederea preluării și transmiterii apei menajere la stația de epurare orășenească. Este soluția cea mai bună, evident racordarea se face indirect, prin rețeaua care ajunge la incinta SC FOUR INVESTORS SRL și rețelele din zona Gai.

Canalizare pluvială propusă

Descărcarea gravitațională se face prin rigole și canale deschise a apei din precipitații, spre canalul CN1347, iar ulterior racordarea acestuia la sistemul centralizat de canalizare pluvială a municipiului Arad. Ea va fi dimensionată conform normelor și normativelor în vigoare, permițând, în același timp, racordarea activităților ce se vor desfășura în segmentul dintre zona studiată și marginea estică a incintei.

În plus, conform propunerilor de mobilare a loturilor, drumuri, platforme, etc., cca 50% din suprafața totală a incintei cu propuneri rămâne zonă verde ce absoarbe în mare măsura precipitațiile. Ca funcționare, se preconizează colectarea precipitațiilor de pe clădiri prin jgheaburi, burlane, rigole spre spațiile verzi.

Alimentarea cu energie electrică

Pentru a putea utiliza în totalitate terenul disponibil, se propune racordul la priza existentă prin LES și montarea unui transformator.

În funcție de necesitate, se pot prevedea mai multe PT 20/0,4 kV; și se va asigura racordul distinct pentru fiecare hală + iluminat stradal corespunzător normelor pt. 0,4kV.

Telecomunicații

-nu se propune

Alimentarea cu energie termică



ISO
9001



ISO
14001



OHSAS
18001

stacons_arad@yahoo.com

www.stacons.ro

J02/144/1997 CUI: RO 9330282

data : luni, 3 februarie 2014
pagina : 8 din 17



Nu se propune utilizarea energiei termice produsă centralizat – termoficarea cartierului – atât din lipsa sursei cât și pentru evitarea dependenței de un furnizor aflat la peste 5 km. Clădirile din zonă se propun a fi încălzite prin centrale proprii.

În situații deosebite se pot prevedea și instalații de aer condiționat și climatizare; pentru funcțiunile sezoniere se admite încălzirea cu combustibil solid sau lichid, pe lângă utilizarea surselor alternative ca panourile solare sau energia eoliană.

09. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

Condiții de ocupare a terenurilor

Caracteristicile terenurilor

Cf prez puz Terenurile sunt construibile dacă prezintă caracteristici ca:

- suprafața minimă – dotări – servicii, depozitare 800 mp
- lățimea minimă – dotări - servicii, depozitare 20 m

Pentru a fi construit un teren, trebuie să fie accesibil dintr-un drum public, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor.

Art.30 - Parcelarea

Nu este cazul.

Art.31 - Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de doua niveluri clădirile imediat învecinate; clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii. Fac excepție de la prevederile menționate construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii. În cazul de față, nu există construcții învecinate.

Numărul maxim de nivele admis este de P pentru hale, P+1E pentru cladirile administrative si de logistica, înălțimea liberă va fi de aproximativ 6,00 m, față de cota ±0,00; se admit depășiri în cazuri impuse tehnologic, sau cu elemente-simbol ale investitorilor strategici, fără a fi clădiri înalte sau foarte înalte (pentru acestea se va elabora PUD- PUZ distinct). Se admite etaj 1 parțial, cu o suprafață minimă de 20% din suprafața nivelului inferior, pentru a acomoda funcțiunile complementare administrative aferente funcțiunii halei.

Se recomandă regimul de înălțime parter + etaj.

Art.32 - Aspectul exterior al construcțiilor

- Autorizarea executării construcțiilor si a amenajărilor care prin aspect arhitectural, conformare si amplasarea gurilor, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, volumetrie si aspect exterior depreciază valoarea peisajului, este interzisă.
- Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor, trebuie tratate la același nivel calitativ, ca și cele principale, și în armonie cu acestea;
- Materialele pentru finisaj exterior vor fi de bună calitate, cu rezistență mare în timp și specifice cadrului arhitectural al zonei. Este interzisă utilizarea lor improprie. Materialele de construcție destinate a fi acoperite nu pot fi lăsate, aparent, în exteriorul clădirii sau pe împrejurimi;



- Mobilierul urban, reclamele, semnalele, se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează. Volumul și poziția acestora nu va stânjeni traficul auto sau pietonal.

Etape de construcție

Se admite ca într-o primă etapă a construcției să se realizeze doar zona cu regim de înălțime parter, urmând ca într-o etapă ulterioară să se execute zona cu etaj sau etaj parțial.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior se face în condițiile respectării prevederilor articolului 32 din Regulamentul general de urbanism.

Recomandări pentru materialele de construcție, finisaje, plantații.

1. Se recomandă pentru:

- a) structura de rezistență:
 - cadre beton armat sau structura metalica;
- b) planșee: beton armat monolit sau metal;
- c) șarpantă: beton armat sau metal;
- d) învelitoare: metalica tip țigla.

Se va avea în vedere realizarea confortului termic prin micșorarea pierderilor de căldură interior – exterior, folosind materiale izolatoare de calitate și în cantitate corespunzătoare.

2. Se recomandă pentru accesul auto pe parcelă (ne referim la suprafața aflată pe parcelă, de la aliniament spre interiorul acesteia):

- pavaj prefabricat beton
- pavaj cărămidă, cu rosturi nisip, cu posibilitate creșteri vegetale în rosturi

3. Plantații; se recomandă pentru spațiul verde folosirea vegetatiei spontane.

Pe aliniamentul parcelei, în zona împrejuririi, există posibilitatea plantării (din interiorul parcelei) de plante decorative agățătoare: hедера helix, clematis, wisteria sinensis etc.

Amenajabilul poate fi plantat cu pomi fructiferi, decorativi, la alegerea beneficiarului.

La locuințe de serviciu, dotări, etc. este obligatorie, pe lângă respectarea legislației în vigoare (L114/1996 standarde, L10/94, L50 republicată), utilizarea de materiale, tehnologii, finisaje, relații cu vecinătatea ce să confere o înaltă ținută și valoare arhitecturală fiecărei clădiri în parte deci implicit întregii zone ce are o poziție relativ izolată în municipiul Arad, de dorit peste nivelul celor existente la Sud ca spații comerciale ample dar tip „serial”.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

Art.33 – Parcaje

- a. Autorizarea executării construcțiilor în incintă se emite doar dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public. Această prevedere se aplică datorită caracterului funcțiunii ce se va desfășura aici, care necesită locuri de parcare pentru autovehicule de variate dimensiuni și gabarite.
- b. Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei 5 din Regulamentul General de Urbanism RLU, în funcție de suprafața pe care se desfășoară activitatea industrială.

Activitatea se desfășoară pe 8000 mp, hale plus zona administrativa, incadrându-se la subpunctul 3 al articolului 5.12 din anexa 5 a RLU: 1 loc de parcare/ 100 mp, adică 80 locuri de parcare.



Propunerea prevede cele 80 locuri de parcare pentru autoturisme si 10 locuri de parcare pentru autocamioane.

- c. Este interzisă transformarea spațiilor verzi de aliniament în spații pentru parcaje; de regulă, acestea se vor asigura în afara domeniului public (sau garaje destinate exclusiv dotărilor de interes public).
- d. Suprafețele de staționare necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 252/1999 și a normativelor în vigoare, inclusiv noul COD RUTIER.

Art.34 - Spatii verzi si plantate

- Autorizația de construire va conține obligația mentinerii sau creării de spații verzi si plantate, în funcție de destinația si capacitatea construcției, conform anexei 6 din Regulamentul General de Urbanism RLU. Pentru zonele industriale vor fi prevăzute spații verzi si plantate pe o suprafață de minim 20% din suprafața totală a terenului.
- Construcțiile trebuie să fie amplasate în așa fel, încât să respecte vegetația existentă.
- Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a trata terenul neconstruit și neamenajat, cu spații verzi si de a planta minimum un arbore, la fiecare 30 mp de teren neconstruit. Se va trata ca spațiu verde amenajat, cel puțin 20% din suprafața totală a terenului;
- Se vor amenaja plantații de protecție, în special de-a lungul căilor publice, acestea fiind dimensionate în funcție de vântul dominant, de vecinătăți, de caracterul zonei înconjurătoare, la Dc 1348C.
- Terenurile rămase libere își mențin în continuare statutul de teren agricol.
- Plantarea de arbori înalți este permisă, numai la distanțe mai mari de 2.0 m fata de linia despărțitoare a două proprietăți.
- Este obligatorie amenajarea si plantarea spațiilor verzi aferente circulațiilor carosabile si a dotărilor edilitare comune.

Art.35 - Împrejmuiri

- Înălțimea admisă a împrejmuirilor la drumurile publice va fi de maximum 1,80 m de la nivelul (terenului) trotuarului, iar stâlpii împrejmuirii nu vor depăși 2,00 m. Înălțimea maximă a soclului unei împrejmuiri va fi de 50cm de la nivelul trotuarului (terenului), iar partea superioară a împrejmuirii va fi obligatoriu transparentă.
- Împrejmuirile vor trebui să participe la ameliorarea aspectului exterior, atât prin alegerea materialelor și esențelor vegetale, cât și prin calitatea execuției;

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu

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

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Conform celor precizate anterior, **zona studiată are 5,19 ha iar incinta cu propuneri 2,00 ha**. Zonificarea incintei cu propuneri se face plecând de la relația cu terenurile înconjurătoare și cuprinde **o zonă = incinta cu propuneri**, de 2,00 ha , delimitată astfel:



N – teren agricol - A 1336/7/1, E – Dc 1348;
S – teren agricol – A 1336/8; V – Cn 1347.

Principalele funcțiuni sunt: dotări și servicii (prestări servicii – service auto, dezmembrări auto, spații comerciale, depozitare - numai materiale ce nu prezintă risc de aprindere, autoaprindere, explozie, intoxicație -, birouri, etc.) axat pe logistică, spații testare și verificare ansambluri și subansambluri, montaj aparatură electrică și electronică.

Se propune o singură zonă – Z1 - de 20.000 mp, ce cuprinde 3 segmente.

Segmentul S1, adiacent Est la drumul DC 1348, având **7.006 mp**, cuprinde două hale cu structură metalică termoizolată, care adăpostesc toată gama de activități menționate în Certificatul de Urbanism (prestări servicii – service auto, dezmembrări auto, spații comerciale, depozitare exclusiv materiale ce nu prezintă risc de aprindere, autoaprindere, explozie, intoxicație, birouri, etc.). Construcțiile sunt modulate cu accese pe toate laturile și realizabile etapizat în funcție de posibilitățile financiare ale beneficiarului. Halele P pot avea un etaj parțial cu o suprafață de până la 1/3 din aria construită, el adăpostind activitățile anexe sau colaterale (logistica, administrative).

Clădirile halelor se pot subîmpărți în 4-6 module, dimensiunile acestora urmând a fi stabilite la AC.

Înălțimea liberă va fi de aproximativ 6,00 m.

Se recomandă compartimente de incendiu distincte, în clădiri în care nu se desfășoară activități cu pericol de explozie sau autoaprindere.

Distanțele dintre clădiri sunt în concordanță cu normativul P 118/1999.

Funcțiunile permise sunt cele prezentate.

Se asigură peste 20% spații verzi amenajate + carosabile, platforme și un număr de parcaje ce depășește minimul reglementat prin Regulamentul General de Urbanism (HG525/1996 – anexa 5), pentru desfășurarea activității în hale.

NU SE PERMITE creșterea de animale, păsări, etc. și nici desfășurarea de activități poluante în clădiri sau incintă.

Împrejurimile vor fi transparente la strada, semiopace sau opace către vecini, pe exterior va avea minim 2,10 m, în incintă, după caz, conform Legii 114/1996 se pot asigura și locuințe de serviciu, în condițiile legii.

Segmentul S2, în centrul incintei cu propuneri, având **6.108 mp**. Adăpostește și el două hale în care se desfășoară activitățile precizate în CU.

Este deservit de același drum median (carosabil) ce asigură funcționalitatea și a segmentului S1. Caracteristicile, precum și celelalte elemente sunt identice cu halele 1 și 2.

Segmentul mai cuprinde pe latura sa Vest o clădire P+M, ce adaposteste functiuni administrative si de logistica, cu 5 parcaje în exterior.

Modul de utilizare al acestor spații este cel rezultat la această categorie de investiții.

Segmentul S3, în Vestul incintei, având **6.886 mp**, adăpostește două hale similare cu cele din celelalte segmente dar și zona de întoarcere a autovehiculelor. Reglementările activităților și a amenajării terenului în acest segment este identic cu cele prezentate anterior pentru primele doua segmente funcționale.

Pe ansamblul incintei proprietate se propun următorii indici maximali (zona cu propuneri este identică cu subzona):



	Existent	Propuneri
POT	0%	40%
CUT	0,00	0,60

În funcție de natura și tipul investiției, investitorul și beneficiarul vor acționa în strictă concordanță cu prevederile normelor generale și specifice de protecția muncii, a cerințelor PSI privind proiectarea și utilizarea construcțiilor. Prin caracterul său, zona nu cuprinde activități cu risc în acest domeniu.

La hale se asigură accesul mașinilor de intervenție pe 4 laturi. La toate accesele în hale se prevăd hidranți supraterrani, conform STAS 4163; Ordin 66/2000, NP086/2005. După caz se asigură și hidranți interiori respectiv rezerva de incendiu.

Nu se prevede subsol și nici spații cu aglomerări de persoane. Soluțiile finale se vor stabili la A.C.

BILANȚ TERITORIAL

ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

ZONA STUDIATĂ – 51.815 mp

Nr. crt.	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1	DEPOZITARE, DOTĂRI, SERVICII, LOGISTICĂ	-	-	8000,00	15,45
2	TEHNICO - EDILITARE	-	-	20,00	0,03
3	CIRCULAȚII, CAROSABILE,	3.268	6,30	5822,60	11,24
4	PLATFORME, PARCAJE, TROTUARE	-	-	3.456,90	6,67
5	SPAȚII VERZI - NEAMENAJATE	6098,80	11,77	6098,80	11,77
6	SPAȚII VERZI - AMENAJATE	-	-	5.968,50	11,52
7	SPAȚII VERZI ALINIAMENT	-	-	-	-
8	CANALE DESECARE, RIGOLE	560,00	1,09	560,00	1,09
9	TEREN AGRICOL, FÂNEAȚĂ	41.888,20	80,84	21.888,20	42,24
	TOTAL GENERAL	51.815,00	100,00	51.815,00	100

	Existent	Propus
POT max [%]	0	18
CUT	0	0,25

INCINTĂ PROPUNERI – 20.000 mp

Nr. crt.	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1	DEPOZITARE, DOTĂRI, SERVICII, LOGISTICĂ*	-	-	8000,00	40,00
2	TEHNICO - EDILITARE	-	-	20,00	0,10



3	CIRCULAȚII, CAROSABILE,	-	-	2554,60	12,77
4	PLATFORME, PARCAJE, TROTUARE	-	-	3.456,90	17,29
5	SPAȚII VERZI - NEAMENAJATE	-	-	-	-
6	SPAȚII VERZI - AMENAJATE	-	-	5.968,50	29,84
7	SPAȚII VERZI ALINIAMENT	-	-	-	-
8	CANALE DESECARE, RIGOLE	-	-	-	-
9	TEREN AGRICOL, FÂNEAȚĂ	20.000	100	-	-
	TOTAL GENERAL	20.000	100	20.000	100

	Existent	Propus
POT max [%]	0,00	40
CUT	0,00	0,6

* Suprafata totala construita efectiv nu va depasi POT maxim de 40% reglementat prin C.U. Zona edificabila este de cca 60% (cf. planșa Reglementari urbanistice)

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE

1. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR DIN CADRUL UNITĂȚILOR SI SUBUNITĂȚILOR:

1.1. Tipul admis de ocupare și utilizare a terenului

1.1.1. Profilul funcțional admis:

- construcții cu funcțiune *prestări servicii, depozitare, birouri și anexe*, precum și echipamente legate de funcționarea zonei;
- parcelări de terenuri cu destinație servicii, dotări;

1.1.2. Profilul funcțional admis cu condiționări:

- funcțiuni de locuire de serviciu în incinte, ca ele să fie destinate personalului a cărui prezență este necesară pentru asigurarea conducerii și a pazei construcțiilor, supravegherii proceselor tehnologice, care nu sunt generatoare de noxe.

1.2. Tipul interzis de ocupare și utilizare a terenului

1.2.1. Profilul funcțional interzis:

- construcții pentru echiparea cu instalații tehnologice, altele decât cele prevăzute la art. 1.1;
- construcții, parcelări, altele decât cele prevăzute la art.1;

2. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE INTRAVILAN

- **L** – zona pentru locuințe – **Nu este cazul.** Se permit doar funcțiuni de locuire de serviciu în incinte, destinate personalului a cărui prezență este necesară pentru asigurarea conducerii, pazei construcțiilor și supravegherii proceselor tehnologice.

- **IS + ID** – zona pentru instituții și servicii + zona pentru unități industriale și depozitare

a) cabina portar: - regim de înălțime P

b) hale depozitare, cuprinzând:



- Hala propriu-zisă: regim de înălțime P, înălțime liberă 6,00m.
- Zona administrativă aferentă halelor: regim de înălțime P+Eparțial, înălțime libera max. 6,00 m
- Prevederi:
 - Se vor asigura parcuri pentru autoturisme și tiruri
 - Se vor asigura accese principale și de evacuare, corect dimensionate, în conformitate cu normele PSI și cu normativele de proiectare și funcționare specifice activităților desfășurate în hale
 - Se asigură o retragere de minim 10,00 m de la axul drumului pentru platforme, respectiv 24,00 m Dc1348, 5,00 m față de vecinătăți și minim 4,00 m față de canal.

c) clădire administrativă:

- Se vor asigura parcuri pentru autoturisme
- Se vor asigura accese principale și de evacuare, corect dimensionate, în conformitate cu normele PSI
- Se asigură o retragere de minim, 5,00 m față de vecinătăți și minim 4,00 m față de canal.

- **A** – nu este cazul.

- **C** – zona pentru căi de comunicație

a) Dc 1348:

- Profilul are o lățime de 7m, suficient pentru a acomoda două benzi de circulație a vehiculelor.
- Având în vedere ca pe tronsoane nu e amenajat decat pe 1 sens, drumul va fi supus unor lucrări de amenajare.
- Se va executa o banda de accelerare/decelerare în zona de acces în incinta studiată

b) ax carosabil median în incintă:

- Lățime 6,00 m
- Zonă de întoarcere la capătul vestit

- **SP** – zona pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement

- Minim 20% din suprafața parcelei cf. planșei de reglementări urbanistice
- Zonele libere de construcții, care rămân în urma amplasării clădirilor în spațiul edificabil din incintă, ca în propunerea de mobilare anexată, vor fi amenajate ca platforme și spații verzi.
- Retragerile de siguranță vor fi tratate, de asemenea, ca spațiu verde.

- **DS** – zona cu destinație specială – nu este cazul

- **GC** – zona pentru gospodărie comunală – nu este cazul

- **TE** – zona pentru echipare edilitară

a) instalații sanitare exterioare –canalizare pluvială: Apele pluviale curate, de pe acoperișul clădirilor și drumuri unde nu există riscul infestării cu hidrocarburi, se vor se vor infiltra natural în sol.

b) instalații sanitare exterioare – canalizare menajeră: racord la rețeaua urbană de canalizare, cu acordul SC FOUR INVESTORS SRL. În faza de AC, dac avă fi cazul, vor fi luate măsuri de prevenire a incendiilor în funcție de conformația clădirilor propuse și, dacă va fi cazul, se va prevedea rezerva pentru prevenirea incendiilor.

c) instalații electrice exterioare – racord la priza de curent trifazic și post de transformare aferent.

d) separator pentru apele pluviale colectate de pe platforme, înainte de deversarea acestora în canalul existent la extremitatea vestică a parcelei.



V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Date de recunoaștere

Suprafață teren 20.000 mp

POT 40%

CUT 0,6

Funcțiunea dominantă: prestări servicii, depozitare, birouri și anexe.

Delimitare

N – Parcela A 1336/7/1

E – Dc 1348

S – Parcela A 1336/8

V – Cn 1347

Tipul de proprietate asupra terenurilor

- domeniu privat, terenul pentru funcțiunea dominantă.
- domeniu public de interes local – terenul pentru circulații auto aferent Dc 1348, spații verzi neamenajate dintre limita Dc și limita de proprietate a incintei studiate.

Propuneri

- profil dominant *PRESTĂRI SERVICII, DEPOZITARE, BIROURI ȘI ANEXE*
- rezolvări arhitecturale unitare, moderne, ce să creeze mari ansambluri de clădiri,

Restricții

- respectarea funcțiunilor propuse
- interzicerea amplasării în (sau în vecinătate) a unor funcțiuni incompatibile.
- respectarea zonelor de protecție și a distanțelor impuse prin lege și prin prezentul regulament: retragere față de axul drumului, față de vecinătăți, față de canal.

Regimul de aliniere

- retragere cu minim 10 m față de axul Dc 1348 pentru platforme, respectiv 24,00 m pentru construcții.

Regimul de înălțime

- P – P+1; înălțime liberă maxim 6,00 m.

Accese pe parcelă

- de pe la Est, Dc 1348.

Materiale de construcții

- structura de rezistență: la alegerea proiectantului; în concordanță cu cerințele funcționale și tehnologice specifice sau proprii activității de dotări și servicii;
- finisaje conform opțiunii beneficiarului și proiectantului la calitatea necesară asigurării unei personalități distincte pentru fiecare clădire sau grup de clădiri.

Recomandări

- respectarea funcțiunilor propuse,
- asigurarea cu toate utilitățile funcționale,
- respectarea aliniamentelor și zonelor de protecție,
- gruparea funcțiunilor anexe în incinte specializate,
- colaborare cu investitorii din zonă (Lavinamix SRL, Four Investors SRL, etc.)

Restricții

- schimbarea funcțiunii propuse;



-
- interzicerea amplasării de construcții provizorii;
 - amplasarea de unități sau activități ce pot polua aerul, apa, solul, generează zgomote și trepidații.

Plantații

-
- aliniament 1-5 rânduri arbuști spre stradă și canal,
 - incinta cu arbori ornamentali, pomi;
 - gard viu, gazon, teren agricol în restul suprafeței.

Soluția definitivă se va stabili la DTAC.

Alte aspecte

Este obligatorie asigurarea accesului auto la fiecare clădire propusă.

Întocmit:

arh. Ioan DARIDA
TNA 0600, RUR C,D,E

PUZ - prestari, servicii, depozitare
Arad, Str. Campurilor, Dc 1348



Rh= P+E
Retrageri: - 4m de la canal
- 10 m de la axul drumului
- 5 m fata de vecinatati

LEGENDA

- ZONA STUDIATA - 51.650 m²
- - - INCINTA PROPUNERI - 20.000 m²
- CLADIRI EXISTENTE
- CLADIRI PROPUSE
- ZONA EDIFICABILA
- DOTARI / COMERT
- INDUSTRIE / PRESTARI
- ZONA DE PROTECTIE
- LIMITA INTRAVILAN
- TEREN AGRICOL
- CANAL, LUCIU APA
- ZONE VERZI AMENAJATE
- ZONE VERZI NEAMENAJATE
- DRUMURI, CAROSABILE
- DRUM PROPIUS SPRE
- ASFALTARE
- PLATFORME, PARCAJE, TROTUARE
- ▲ ACCES
- ▲ ACCES SECUNDAR
- ▲ SENS CIRCULATIE

BLANI TERITORIAL
ZONA STUDIATA - 51.650 mp

Nr. crt.	TEREN AFERENT	EXISTENT mp	%	PROPIUS mp	%
1	DEPOZITARE, DOTARI, SERVICII	-	-	8000	15,40
2	LOGISTICA	-	-	-	-
3	TEHNICO - EDILITARE	-	-	-	-
4	CIRCULATI, CAROSABILE	3.248	6,30	5822,40	11,24
5	PLATFOME, PARCAJE, TROTUARE	-	-	3.454,90	6,69
6	SPATII VERZI - NEAMENAJATE	6098,80	11,77	878,80	1,69
7	SPATII VERZI - AMENAJATE	-	-	5.988,80	11,58
8	SPATII VERZI ALINAMENT	-	-	-	-
9	CANALE DESECCARE, RIGOLE	560,00	1,09	560,00	1,09
10	TEREN AGRICOL, FANEATA	41.888,40	80,84	18.698,10	36,20
11	TOTAL GENERAL	51.650,00	100,00	51.650,00	100,00

INCINTA PROPUNERI - 20.000 mp

Nr. crt.	TEREN AFERENT	EXISTENT mp	%	PROPIUS mp	%
1	DEPOZITARE, DOTARI, SERVICII	-	-	8000	40,00
2	LOGISTICA	-	-	-	-
3	TEHNICO - EDILITARE	-	-	-	-
4	CIRCULATI, CAROSABILE	-	-	2544,40	12,72
5	PLATFOME, PARCAJE, TROTUARE	-	-	3.454,90	17,27
6	SPATII VERZI - NEAMENAJATE	-	-	-	-
7	SPATII VERZI - AMENAJATE	-	-	5.988,80	29,94
8	SPATII VERZI ALINAMENT	-	-	-	-
9	CANALE DESECCARE, RIGOLE	-	-	-	-
10	TEREN AGRICOL, FANEATA	20.000,00	100,00	-	-
11	TOTAL GENERAL	20.000,00	100,00	20.000,00	100,00

STACONS PROIECTARE	Arad 310133, 8-dul Decembrie, Nr. 6 Tel: 0257 712665, 0357 429224 Fax: 0257 712649 Email: stacons.arad@yahoo.com Reg. Com. (JOS) 144/1997 CUIE RO 3938089	ISO 9001 ISO 14001 ISO 45001	Beneficiar: BALAJ IOAN si BALAJ MIHAELA PAULA	Proiect nr. 39/2012
SPECIFICATIE	NUME	SEMANTURA	Scara: 1:1000	Faza: PUZ
SEF PROIECT	arh. Dorida Ioan		Data: IULIE/2013	Planşa nr. 02 A
PROIECTAT	arh. Dorida Ioan			
DESENAT	Tamasan Maria			

Rh= P+E
Retrageri: - 4m de la canal
- 10 m de la axul drumului
- 5 m fata de vecinatati

LEGENDA

- ZONA STUDIATA 51.650 m²
— INCINTA PROPUNERI 20.000 m²
- CLADIRI EXISTENTE
CLADIRI PROPUSE
ZONA EDIFICABILA
DOTARI / COMERT
INDUSTRIE / DEPOZITARE
ZONA DE PROTECTIE
LIMITA INTRAVILAN
- TEREN AGRICOL
CANAL, LUCIU APA
ZONE VERZI AMENAJATE
ZONE VERZI NEAMENAJATE
DRUMURI, CAROSABILE
DRUM PROPIUS SPRE AMENAJARE
PLATFORME, PARCAJE, TROTUARE
ACCES
ACCES SECUNDAR
SENS CIRCULATIE

BILANT TERITORIAL
ZONIFICAREA FUNCTIONALA
ZONA STUDIATA - 51.815 mp

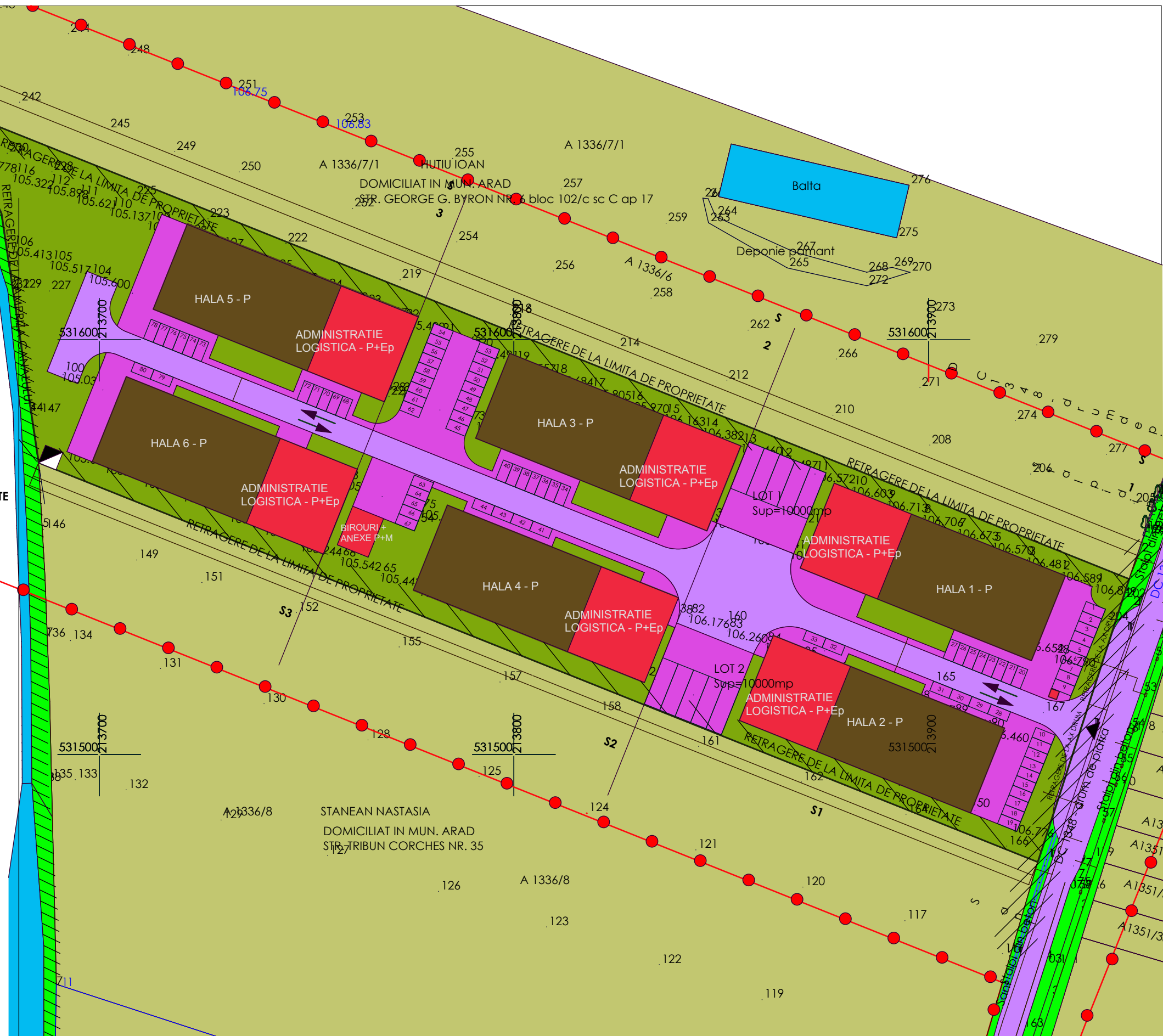
	Existent	Propus
POT max (%)	0	18
CUT	0	0,25

Nr. crt.	TEREN AFERENT	EXISTENT mp	%	PROPUSE mp	%
1	DEPOZITARE, DOTARI, SERVICII LOGISTICE	-	-	8000	15,45
2	TEHNICO - EDILITARE	-	-	-	-
3	CIRCULATII CAROSABILE	3.268	6,30	5822,60	11,24
4	PLATFORME, PARCAJE, TROTUARE	-	-	3.456,90	6,69
5	SPATII VERZI - NEAMENAJATE	6098,80	11,77	878,50	1,69
6	SPATII VERZI - AMENAJATE	-	-	5.988,50	11,55
7	SPATII VERZI ALINIAMENT	-	-	-	-
8	CANALE DESECCARE, RIGOLE	560,00	1,09	560,00	1,09
9	TEREN AGRICOL FANEATA	41.888,20	80,84	18.693,10	36,09
	TOTAL GENERAL	51.815,00	100,00	51.815,00	100

INCINTA PROPUNERI - 20.000 mp

	Existent	Propus
POT max (%)	0,00	40
CUT	0,00	0,6

Nr. crt.	TEREN AFERENT	EXISTENT mp	%	PROPUSE mp	%
1	DEPOZITARE, DOTARI, SERVICII LOGISTICE	-	-	8000	40,00
2	TEHNICO - EDILITARE	-	-	-	-
3	CIRCULATII CAROSABILE	-	-	2554,60	12,77
4	PLATFORME, PARCAJE, TROTUARE	-	-	3.456,90	17,29
5	SPATII VERZI - NEAMENAJATE	-	-	-	-
6	SPATII VERZI - AMENAJATE	-	-	5.988,50	29,94
7	SPATII VERZI ALINIAMENT	-	-	-	-
8	CANALE DESECCARE, RIGOLE	-	-	-	-
9	TEREN AGRICOL FANEATA	20.000	100	-	-
	TOTAL GENERAL	20.000	100	20.000	100



STACONS PROIECTARE Arad 310133, B-dul. Decebal, Nr. 6 Tel: 0257/212065; 0357/429224 Fax: 0257/212069 E-mail: stacons_arad@yahoo.com				Beneficiar: BALAJ IOAN si BALAJ MIHAELA PAULA		Proiect nr.39/2012
SPECIFICATIE		NUME	SEMNATURA	Scara: 1:1000	Titlu proiect: PUZ - CONSTRUIRE ZONA PRESTARI SERVICII, DEPOZITARE, BIROURI SI ANEXE Arad, Str. Campurilor, Dc 1348	Faza: PUZ
SEF PROIECT		arh. Darida Ioan				
PROIECTAT		arh. Darida Ioan		Data: IUNIE/2013	Titlu planşa: PROPUNERE DE MOBILARE	Planşa nr. 04 A
DESENAT		Tamasan Maria				

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

Proiect

AVIZAT:
SECRETAR
Cons.jr.Stepanescu Lilioara

Nr.47/07.02.2014
HOTĂRÂREA Nr. _____
din _____

privind aprobarea documentației de urbanism Planului Urbanistic Zonal (PUZ)
Zona prestări servicii, depozitare, birouri, anexe,
extravilan municipiul Arad, zona str. Campurilor - DC 1348
beneficiari: Balaj Ioan și Balaj Mihaela Paula

Consiliul Local al Municipiului Arad,

Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Expunerea de motive nr.ad. 81007 / 04.02.2014 ;
- raportul informării și consultării publicului nr.81007/07.01.2014 în conformitate cu prevederile Ordinului Ministerului 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;
- raportul de specialitate nr. nr.ad. 81007/ 31.01.2014 al Arhitectului - Șef al municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente;
- avizul tehnic al Arhitectului Șef nr. 1 din 30.01.2014;
- rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;
- 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;
- prevederile art.2 alin (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, republicată;
- 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, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul drepturilor conferite prin art. 36 alin.(5) lit.”c” și art.45 alin.(2) lit.”e” din Legea nr.215/2001, privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, adoptă prezenta

H O T Ă R Ă R E

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent :
Zonă prestări servicii, depozitare, birouri, anexe, extravilan municipiul Arad, zona str. Câmpurilor - DC 1348

- beneficiari: Bălaj Ioan și Balaj Mihaela Paula
- proiect nr. 39/2012, elaborator S.C. STACONS, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Darida Ioan
- Suprafața terenului reglementată prin PUZ: 20 000 mp, proprietate privată, identificată prin: extras CF 338059 Arad- parcela A1336/7/2/1, suprafața 10 000 mp (imobil înscris în CF sporadic 314391) și extras CF 338063 Arad- parcela A1336/7/2/2, suprafața 10 000 mp (imobil înscris în CF sporadic 314392)

- Condiții de construire aprobate: POT max: 40%; CUT max: 0,6; H max: P - pentru zona de prestări servicii, depozitare și P+1E pentru clădiri administrative/logistică

Art. 2. Lucrările de extindere a rețelelor electrice, apă-canal și amenajarea Dc 1348 se vor realiza de către investitori, pe cheltuiala acestora și în baza proiectelor de specialitate avizate conform prevederilor legale în vigoare.

Art.3. Prezentul Plan urbanistic zonal este valabil 5 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri

Art.4. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiari, Balaj Ioan și Balaj Mihaela Paula și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

Nr. ad.81007/ 04.02.2014

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal: Zona prestari servicii, depozitare, birouri, anexe, extravilan municipiul Arad, zona str. Campurilor - DC 1348

Inițiator: Balaj Ioan si Balaj Mihaela Paula

Elaborator: S.C. STACONS, proiect nr. 39/2012, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Darida Ioan

Suprafata zonei reglementate: 20 000 mp, conform extrase CF: 338059 Arad, 338063 Arad, Avand in vedere ca documentația este intocmita in conformitate cu Certificatul de Urbanism nr.938 /09.07. 2012 emis de catre Primarul municipiului Arad și Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic zonal, indicativ GM 010-2000, consider oportuna adoptarea unei hotarari prin care sa se aprobe Planul Urbanistic Zonal.

P R I M A R

Ing. Gheorghe Falcă

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism
P.U.Z. ZONA PRESTARI SERVICII, DEPOZITARE, BIROURI, ANEXE,
extravilan municipiul Arad, zona str. Campurilor-Dc 1348

Beneficiari : Balaj Ioan si Balaj Mihaela Paula

Elaborator: S.C. STACONS S.R.L. specialist cu drept de semnătură R.U.R arh. Darida Ioan,
proiect nr. 39 / 2012

Prezenta documentație este întocmită în conformitate cu Ghidul privind metodologia de elaborare si conținutul cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ GM 010-2000 și are ca obiect extinderea teritoriului intravilan al municipiului Arad, stabilind condițiile de construire a unei zone de prestari servicii si depozitare cu amenajările aferente și realizarea acceselor.

Încadrarea în localitate:

Amplasamentul studiat este situat în partea de N-V a Municipiului Arad, la N de str. Campurilor (cartier Gai), la V de Dc 1348 și constă în 20.000 mp teren arabil în extravilan. Distanța până la intersecția cu str. Campurilor este de cca 1,0 km.

Vecinătățile amplasamentului sunt:

la nord: teren agricol –A1336/7/1;

la est: drumul comunal Dc 1348 și terenuri agricole

la sud: teren agricol –A1336/8

la vest: canal desecare Cn 1347

Situația juridică a terenului

Terenul din zona reglementată are o suprafață de 20.000 mp, identificată prin: extras CF 338059 Arad- parcela A1336/7/2/1, suprafața 10 000mp (imobil înscris în CF sporadic 314391) și extras CF 338063 Arad- parcela A1336/7/2/2, suprafața 10 000mp (imobil înscris în CF sporadic 314392), proprietate: Balaj Ioan si Balaj Mihaela Paula, având categoria de folosință arabil în extravilan

Descrierea soluției propuse

Principalele funcțiuni propuse prin P.U.Z: depozitare, prestari servicii, logistica, administrative; Pentru funcțiunile de prestari servicii si depozitare sunt propuse un nr. de 6 hale având structura metalică cu regim de înălțime parter; Zona administrativă aferentă halelor poate avea un regim de înălțime P+E parțial cu o suprafață de până la 1/3 din aria construită, adăpostind activitățile anexe sau colaterale (logistica, administrative).

Accesul în zona se propune din Sud, strada Câmpurilor pe drumul pietruit, parțial asfaltat, existent – Dc 1348. Având în vedere că pe anumite tronsoane drumul nu este amenajat decât pe un sens, se propun lucrări de amenajare - pietruire, pentru a fi delimitate două sensuri de circulație.

Accesul pe parcelă se asigură de pe Dc 1348, executându-se o bandă de accelerare/decelerare în zona de acces în incinta studiată.

Drumul carosabil median din incinta asigură accesul autocamioanelor la hale, este dimensionat pentru trafic mediu, parte carosabilă 6,00 m, cu loc întoarcere mașini la capătul Vest. Se asigură un maxim de 80 locuri de parcare pentru mașinile angajaților și ale clienților și 10 locuri de parcare pentru autocamioane, pe platforme și de-a lungul drumului median.

Modul de utilizare al terenului: au fost stabilite valori maxime pentru procentul de ocupare al terenului și coeficientul de utilizare a terenului: P.O.T. 40,00 %; C.U.T. 0,60

Amplasare c-tii în cadrul parcelei

- 24,00 m fata de axul drumului Dc1348
- 5,00 m față de limitele laterale ale parcelei
- min. 4,00 m față de canal (posteriorul parcelei)
- min. 3,00 m între cladiri

Regimul de înălțime

Numărul maxim de nivele admis este de P pentru hale, P+1E pentru zona administrativa si de logistica,

Se vor amenaja spații verzi înierbate cu o pondere de min. 20% și împrejmuire perimetrală parțială.

Ehiparea edilitară

Alimentarea cu apă potabilă - extinderea rețelei stradale existente în intravilanul localității pe str. Câmpurilor, pe Dc 1348, de la incinta proprietate privata S.C. FOUR INVESTORS SRL (PUZ aprobat cu HCLM Arad nr. 233/2010: Zona Servicii, depozitare produse nepoluante) până la amplasament, cca 200 ml, la o capacitate ce să poată servi atât zona cât și eventualii viitori consumatori.

Apele uzate menajere - extinderea rețelei de canalizare menajeră orășenească cu cca. 200 ml de la incinta S.C. FOUR INVESTORS SRL până la amplasamentul studiat, în vederea preluării și transmiterii apei menajere la stația de epurare orășenească.

Apele pluviale de pe cladiri si drumuri vor fi colectate prin rigole deschise si evacuate gravitational dupa ce vor fi trecute prin deznisipatoare si separatoare de hidrocarburi într-un bazin de retentie de unde surplusul va fi evacuat in emisarul de la vest- Cn 1397

Alimentarea cu energie electrica: În extremitatea vestică a incintei, există o priză funcțională de curent trifazic. Instalarea unui transformator, ar face posibil racordul clădirilor propuse în incinta studiată, pentru asigurarea iluminatului.

Solutia finala de alimentare cu energie electrica va fi stabilita prin Avizul tehnic de racordare.

Documentația conține următoarele avize solicitate prin certificatul de urbanism

nr. 938 din 09 iul. 2012

Nr. crt	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz
1	Agencia pentru Protecția Mediului Arad	13416/ 15.10.2013
2	Administrația Națională” Apele Romane”	63/ 11.12.2013
3	Direcția de Sănătate Publica Arad	819/ 12.10.2012
4	Compania de Apa Arad	13840/ 29.18.2012
5	Enel Distribuție	29146188/ 09.08.2012
6	E-ON Gaz Distribuție SA	FN/ 21.08.2012
7	Inspectoratul de Politie Județean Arad- Serviciul Rutier	266354/ 13.11.2012
8	Inspectoratul pentru Situații de Urgenta”Vasile Goldiș” al Județului Arad P.S.I.	7748/ A/ 24.08.2012
9	Inspectoratul pentru Situații de Urgenta”Vasile Goldiș” al Județului Arad Protecția Civila	7844/ A/ 24.08.2012
10	Agencia Naționala de Îmbunătățiri Funciare Arad	15/ 25.01.2013
11	TRANSGAZ S.A.	9208/ 20.11.2012
12	TRANSELECTRICA S.A.	65/ 12.11.2012
13	Serviciul Roman de Informații	65281/ 20.09.2012
14	Ministerul Apărării Naționale	D/ 3813/ 31.10.2012
15	Ministerul Afacerilor Interne	4090585/ 07.03.2013
16	Ministerul Culturii Direcția pentru Cultura a Județului Arad	346/ U/ 04.11.2013
17	O.C.P.I. Arad	87670/13.12.2012
18	Consiliul Județean Arad	57/ 28.11.2013
19	ROMTELECOM	309/ 13.08.2012

20	PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD, Serviciul Întreținere si Reparații Cai de Comunicații Terestre	65518/ T4/ 24.10.2012
----	---	-----------------------

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 30.01.2014 s-a emis Avizul Tehnic al Arhitectului –Șef nr. 1 din 30.01.2014. Având în vedere cele de mai sus, susținem aprobarea P.U.Z.

Arhitect șef
arh. Radu Drăgăn

Șef serviciu
ing. Melania Cojocăreanu

AVIZ TEHNIC
Nr. 1/30.01.2014

Având în vedere:

-solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 81007/23.12.2013 de către Balaj Ioan și Balaj Mihaela Paula în vederea emiterii avizului tehnic pentru documentația de urbanism PUZ– Construire zona prestari servicii, depozitare, birouri si anexe, extravilan municipiul Arad;

-analizarea documentației în ședința Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism întrunită la data de 30.01.2014;

-prevederile Legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul,

SE AVIZEAZĂ

Documentația de urbanism cu următoarele date generale:

denumire documentație: PUZ – Construire zona prestari servicii și depozitare, birouri si anexe

- beneficiar Balaj Ioan si Balaj Mihaela Paula

amplasament: extravilan municipiul Arad, zona D.C. 1348, identificat prin CF 338059 și CF 338063 Arad

- suprafață zonă reglementată: 20.000 mp

- proiect nr.39/2012, elaborator:SC STACONS SRL, specialist cu drept de semnătură

RUR: arh. Darida Ioan.

ARHITECT SEF
Arh.Radu Drăgan

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

În conformitate cu prevederile Ordinului 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, s-a întocmit prezentul raport privind documentația:

Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent –PUZ zona servicii, comert si depozitare –extravilan municipiul Arad

Inițiatorul documentației– **Balaj Ioan și Balaj Mihaela Paula**

Proiectant – **SC STACONS** , arh. Darida Ioan, Proiect nr. 39/2012

Responsabilitatea privind informarea și consultarea publicului : Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef

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

1.Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului:

La etapa 1 - intenția de elaborare a documentației P.U.Z

- prin adresa nr. 37805 din 13.06.2012, înregistrată la Primăria Municipiului Arad , beneficiarii Balaj Ioan si Balaj Mihaela -Paula, solicită elaborare P.U.Z.

- anunțul de intenție a fost afișat în perioada 14.06.2012 -24.06.2012 pe panou amplasat pe parcela studiată.

Publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de 24.06.2012 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

Nu au fost depuse reclamații sau sesizări cu privire la intenția de elaborare P.U.Z.

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

- prin adresa nr. 7345 din 05.02.2013, înregistrată la Primăria Municipiului Arad , beneficiarii Balaj Ioan și Balaj Mihaela Paula solicita demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind consultarea propunerilor P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare și postarea acestuia pe site-ul www.primariaarad.ro și afișare la sediu în data de 14.02.2013

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 14.02.2013 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal și în zona studiată, la dosar fiind depuse fotografii care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de 28.02.2013 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

2. Conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale

Nu e cazul. S-au prezentat declaratii notariale ale proprietarilor invecinati, parcela cu nr.top. 125.1336/7/1 si parcela cu nr.top 125.1336/8/1.

3. Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise

Nu e cazul.

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente nu a fost consultată de nici o persoană. Nu au fost obiecții.

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

Nu au fost înregistrate sesizări.

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuire planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat prin HCLM Arad nr. 95/28.04.2011.

Arhitect Șef,
arh. Radu Drăgan

Șef Serviciu,
ing. Melania Cojocăreanu

Întocmit,
Angelica Giura