



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Ă R E A nr. 36
din 24 februarie 2015

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulamentului Local de Urbanism
aferent obiectivului de investiție “Zonă depozitare, comerț/servicii, amenajare acces din DJ 682”,
situat în intravilanul municipiului Arad, în perimetrul Zonei Industriale Sud,
beneficiar S.C. Wexa Internațional S.R.L.

Consiliul Local al Municipiului Arad,
Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Expunerea de motive cu nr.ad. 67539/A2/19.12.2014;
- raportul informării și consultării publicului nr. ad.59579/A2/13.10.2014 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. ad. 67539/19.12.2014 al Arhitectului-Şef al municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente;
- Avizul Tehnic al Arhitectului-Şef nr. 16/19.12.2014;
- 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 (23 prezenți din totalul de 23).

În temeiul drepturilor conferite prin art.36 alin.(1), alin.(5) lit.”c” și art. 45 alin.(2) lit.”e” din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare

H O T Ă R Ă Ş T E

Art.1. Se aprobă, cu respectarea condițiilor prevăzute în avize, Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent „Zonă depozitare, comerț/servicii, amenajare acces din DJ 682”, în intravilanul municipiului Arad, în perimetrul Zonei Industriale Sud, cu următoarele caracteristici:

- beneficiar: S.C. Wexa Internațional S.R.L.;

- elaborator S.C. Pro Arhitectura S.R.L., proiect nr. 335/2014, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Doriană Balogh;
- suprafața terenului reglementată prin PUZ: 17.840 mp, proprietate privată persoană juridică și persoană fizică, identificată prin: CF. nr. 342135 Arad, în suprafață de 10.000 mp și CF. nr. 342178 Arad, în suprafață de 7.840 mp.

Art. 2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

- zonă cu funcțiuni mixte-industrie, depozitare, comerț
- regim maxim de înălțime S+P+1, maxim 15 m, POT max admis/lot=40% , CUT max admis/lot=1,20.
- zone verzi amenajate min 20% în incintă.
- acces carosabil în incintă din DJ 682 Arad-Zădăreni km 98+460 stânga- în prima fază prin amenajarea unei intersecții în "T" și în faza a doua prin execuția unui drum colector adiacent DJ 682;

Art. 3. Lotul aferent drumului de acces propus pe parcela cu nr. cad. 342178 va fi supus servituții de trecere pentru acces la terenurile învecinate.

Art. 4. Lucrările de extindere a rețelelor edilitare, amenajarea drumurilor se vor realiza de către investitori privați, pe cheltuiala acestora și în baza proiectelor de specialitate avizate conform prevederilor legale în vigoare.

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

Art.6. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiar, S.C. Wexa Internațional S.R.L. și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Ovidiu Sergiu BÎLCEA

Contrasemnează

S E C R E T A R

Lilioara STEPANESCU

Red/Dact IF/IF Verif. C.M.

1 ex. Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente

1 ex. Instituția Prefectului-Județul Arad

1 ex. Dosar ședință CLMA 24.02.2015

Cod PMA -S1-02

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumire proiect: **ZONĂ DEPOZITARE, COMERT /SERVICII, AMENAJARE ACCES DIN DJ 682**
- Număr proiect: **335/2014**
- Faza de proiectare: **Plan Urbanistic Zonal**
- Beneficiar: **S.C. WEXA INTERNATIONAL S.R.L.**
- Proiectant: **S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.**

1.2. Obiectul studiului

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda beneficiarului S.C. Vexa International S.R.L.

Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 1142 din 26.08.2014 eliberat de Primăria Mun. Arad, pentru terenurile situate în intravilanul Mun. Arad, amplasament DJ 682 Arad – Zădăreni, km 98+455 stânga, având o suprafață de **17.840 mp**, conform Extraselor C.F. nr. 342135 (nr. Cad 342135) și 342178 Arad (nr. Cad 342178).

Zona studiată, în suprafață de **211.300 mp**, este cuprinsă între străzile colectoare propuse, străzi care descarcă traficul din zonă în DJ 682, conform Aviz de Oportunitate obținut.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) construcții noi:
 - hale depozitare, comerț/servicii, cu regim de înălțime maxim S+P+1E
 - împrejmuire terenuri
- b) străzi de categoria 3 și stradă colectoare racordată la DJ 682;
- c) racorduri la rețelele tehnico – edilitare și rețele de incintă;
- d) sistematizarea verticală a terenului;
- e) platforme carosabile și racordul la drumurile colectoare propuse;
- f) trotuare de incintă;
- g) amenajare zone verzi;

1.3. Surse de documentare - REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE

Amplasamentul și vecinătățile se regăsesc ca obiect de studiu în Planul Urbanistic General al Mun. Arad, aprobat și în P.U.Z. Zona Industrială Arad Sud, aprobat prin HCLM Arad nr. 59/2005.

Conform Regulamentului PUZ Zona Industrială Sud Zădăreni, prevederile de zonificare sunt următoarele pentru UTR 46 și 47 – Zona Z1, subzona S1a industrie, prestări servicii, depozitare, tronson stradă:

- Se vor autoriza construcții pentru industrie, prestări servicii, depozitare, tronson stradă;
- P.O.T. maxim admis = 40,00 % în incinte și 35% pe zonă
- C.U.T. maxim admis = 1,20 în incinte și 1,05 pe zonă
- Regim de înălțime P, P+2, cu înălțimea maximă la cornișă 21,00 m
- Restricții:

- respectarea funcțiunilor propuse
 - interzicerea prevederilor de funcțiuni incompatibile
 - respectarea zonelor de protecție față de LEA și căi carosabile
 - minim 30 % zone verzi pe întreaga suprafață a P.U.Z. aprobat
 - Documentația faza P.U.Z. se elaborează în conformitate cu Metodologia de elaborare și Conținutul cadru al planului urbanistic zonal indicativ GM - 010 - 2000.
 - Documentația tehnică se va elabora în conformitate cu Legea nr. 50/1991 rep. și HGR 525/1996, Codul Civil.
- Nu există documentații de urbanism care se desfășoară concomitent cu prezentul P.U.Z.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Amplasamentul analizat este situat pe partea stângă a DJ 682, la cca. 200 m vest față de sensul giratoriu al incintei BlackMax și constă dintr-o suprafață de 17.840 mp de teren cu folosință pășune în intravilan.

Aspectul arhitectural-urbanistic al zonei este caracteristic dezvoltării peri-urbane industriale și de depozitare, cu clădiri de tip hală, realizate în ultimii 5-10 ani, într-o stare tehnică foarte bună, din materiale durabile (structură metalică). Regimul de înălțime pentru acest tip de construcții este Parter înalt/P+1E. În estul zonei studiate, înspre cartierul Aradul Nou, există hale de depozitare și producție ale Blackmax, Mara Com Mixt S.A., Cefin, iar la 600 m est se află traseul de centură al Aradului, în regim de autostradă. La cca. 400 m est este situat sensul giratoriu pentru accesul pe autostradă.

2.2. Încadrarea în localitate

Zona studiată este amplasată în sudul Mun. Arad, în perimetrul "Zonei Industriale Arad Sud" și este accesibilă dinspre DJ 682 Arad – Zădăreni, pe partea stângă a acestuia (km 98+455).

Terenul studiat, în suprafață totală de 17.840 mp, este compus din 2 parcele virane limitrofe, în intravilanul Mun. Arad, cu următoarele caracteristici:

Nr. crt.	Extras C.F.	Nr. CAD	Categoria de folosință	Proprietar	Suprafața din acte/măsurată
1.	342135 Arad	342135	Pășune	S.C. Wexa International S.R.L.	10.000 mp
2.	342178 Arad	342178	Pășune	Luca Adrian	7.840 mp
TOTAL					17.840 mp

Parcelele studiate au formă trapezoidală, cu frontul stradal de 86,19m + 25,00m și adâncimea de 130,12m, respectiv 313,35m. Zona studiată are frontul la DJ 682 de 380 m.

Vecinătățile zonei studiate sunt:

- nord: drumul județean DJ 682
- sud: pășune în intravilan
- est: parcele ale Zonei Industriale Arad Sud, la cca. 600 m centura Arad Bypass
- vest: pășune în intravilan

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul studiat este acoperit în prezent de vegetație ierboasă spontană, nefiind cultivat în ultimii ani. La ora actuală, amplasamentul este un teren agricol cu o vegetație pitică. Nu există vegetație valoroasă în zonă. Zona studiată este străbătută pe direcția nord – sud de canalul de desecare Cn 2453/2.

Terenul nu prezintă particularități din punct de vedere al reliefului, rețele hidrografice, condiții geotehnice, riscuri naturale. Din punct de vedere peisagistic, terenul este relativ plan, fără denivelări importante, cu CTN = 112,00 NMN.

Zona studiată nu face parte dintr-o arie naturală protejată declarată. Râul Mureș are cursul la 1.300 m nord-vest față de zona studiată.

2.3.1. Date ale studiului geotehnic

Din punct de vedere **geomorfologic**, amplasamentul studiat se află în Câmpia Mureșului, aspectul terenului fiind relativ plan orizontal, având stabilitatea generală asigurată.

Din punct de vedere **hidrogeologic**, zona se situează pe terasa râului Mureș (800 m nord-vest).

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

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

Rezultatele încercărilor de teren și laborator:

În vederea determinării stratificației terenului și a proprietăților geomecanice ale pământurilor, în amplasament s-au executat 4 foraje geotehnice și hidrogeologice preliminare, cu adâncimea de 3,50 m, măsurată față de cota terenului natural.

Stratificația este constituită din:

- sol vegetal în grosime de 0,30 m (de la 0,00 la - 0,30 m);
- argilă plastic tare maronie-negricioasă de 1,00 m grosime (de la -0,30 m la -1,30 m);
- argilă prăfoasă plastic vârtoasă gălbuie-maronie cu concrețiuni carbonatice, de 0,70 m grosime (de la -1,30 la -2,00 m);
- argilă prăfoasă plastic vârtoasă gălbuie-maronie, fr. feruginoasă de 2,50 m grosime (de la -2,00 - 4,50 m); strat necpuizat.

Apa subterană:

Nivelul apei freatice nu a fost interceptat până la adâncimea de 4,50 m.

Variația nivelului apei subterane este legată de cantitățile de precipitații căzute în zonă, precum și de variația nivelului râului Mureș. Nivelul hidrostatic maxim absolut poate fi indicat doar în urma unor studii hidrogeologice complexe, realizate pe baza observațiilor asupra fluctuațiilor nivelului apei subterane, de-a lungul unei perioade îndelungate de timp. Apreciem că nivelul superior maxim al acviferului freatic nu va depăși adâncimea de - 2,50 m față de CTN.

Recomandări:

Terenul de fundare este constituit din argilă prăfoasă, plastic vârtoasă gălbuie maronie cu concrețiuni carbonatice și limonitizări.

Ca material pentru terasamente, aceste pământuri sunt de calitate mediocră.

Lucrările de teren au pus în evidență, în zona activă a viitoarei construcții, prezența unor pământuri cu o compresibilitate medie și o capacitate portantă medie. Aceste pământuri conform STAS 1913/12-82, privind clasificarea pământurilor cu umflări și contracții mari aparțin categoriei pământurilor puțin active.

În calculul terenului de fundare, pentru amenajarea proiectată, presiunea convențională de bază P_{conv} , conform STAS 3300/2-85 pentru lățimea tălpii fundației $B=1,00$ m și adâncimea de fundare față de nivelul terenului sistematizat $D_f=2,00$ m, este $P_{conv} = 300$ kPa.

2.4. Circulația

Zona luată în studiu este traversată pe direcția est – vest de drumul județean **DJ 682** Arad – Zădăreni. Aceasta aparține domeniului public, aflat în administrarea Primăriei Mun. Arad și este de categoria 2, cu două benzi de circulație pe sens. Prospectul său este, conform categoriei în care se încadrează, de 14,60 m. Drumul este modernizat cu îmbrăcăminte asfaltică.

La cca. 490 m vest față de zona studiată, DJ 682 se îngustează la o bandă de circulație pe sens. La 200 m est față de zona studiată se află un sens giratoriu pentru accesul la Zona Industrială Sud și accesul la cartierul Aradul Nou, iar la 400 m est se află sensul giratoriu pentru accesul la centura în regim de autostradă a Aradului.

2.5. Ocuparea terenurilor

Cele 2 incinte studiate au folosința "pășuni în intravilan", conform Extraselor C.F. Proprietarul terenului înscris în C.F. nr. 342135 Arad este S.C. Wexa Internațional S.R.L., CF-ul este grevat de sarcini în favoarea Unicredit Tiriac Bank S.A. Proprietarul terenului înscris în C.F. nr. 342178 Arad este Luca Adrian, CF fără sarcini. La prezentul P.U.Z. a fost atașat Actul notarial privind acordul proprietarului Luca Adrian pentru investiția propusă pe terenul pe care îl deține, și anume tramă stradală.

Din punct de vedere al categoriei de folosință, terenurile din zona studiată sunt în grupa „pășuni în intravilan”, categoria „ape stătătoare” și categoria „drumuri”, conform metodologiei privind executarea

lucrărilor de introducere a cadastrului imobiliar în localități, aprobată de M.L.P.A.T. cu Ordinul nr. 90/N/02 iunie 1997 și O.N.C.G.C. nr. 911-CP/02 iunie 1997.

Nu există conflicte între funcțiunile existente și propuse în zonă, însă este prioritară asigurarea acceselor carosabile coerente dinspre loturile din zonă înspre DJ 682, în concordanță cu PUZ-ul "Zona Industrială Arad Sud".

Zona studiată nu este construită.

Zona este deservită de rețele edilitare de apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică, gaze naturale și telecomunicații.

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

În incinta studiată nu există fond construit – conform Extrase C.F. Amplasamentela sunt grevate de sarcini și sunt proprietate privată a unor persoane juridice (S.C. Vexa International S.R.L., conform Extrasului C.F. nr. 342135 Arad) și fizice (Luca Adrian, conform Extrasului C.F. nr. 342178 Arad).

Disfuncționalitățile remarcate în zonă sunt legate în principal de absența reglementărilor urbanistice pentru parcele rezultate în urma unor dezmembrări efectuate recent. Ca disfuncționalități de importanță secundară menționăm existența în zona studiată a unei linii electrice aeriene de medie tensiune (110 kV), cu interdicții de construire aferente.

În zonă nu există și nu este necesar transportul în comun.

2.6 Echipare edilitară

2.6.1. Alimentarea cu apă

În zona studiată există o rețea publică de apă potabilă PE 125mm, de-a lungul DJ 682, pe partea stângă a drumului. Conducta este amplasată la cca. 6,20 m sud față de marginea carosabilului DJ 682.

2.6.2. Canalizare menajeră

În zona studiată există o rețea publică de canalizare menajeră PVC Ø315mm, de-a lungul DJ 682, pe partea dreaptă a drumului, la cca. 4,40 nord față de DJ 682.

2.6.3. Canalizare pluvială

În zonă există rețele edilitare de canalizare pluvială PVC Ø315mm, la 80 cm dreapta/stânga față de carosabilul DJ 682. De asemenea, zona studiată este străbătută de canalul de desecare Cn 2453/2, în care pot fi deversate ape pluviale convențional curate.

2.6.4. Alimentarea cu gaze naturale

În zona sensului giratoriu din vecinătatea BlackMax S.R.L., la cca. 200 m est, există o rețea de gaze naturale presiune joasă, pe zona verde cuprinsă între DJ 682 și fronturile stradale ale parcelelor.

2.6.5. Alimentarea cu energie electrică

Incinta studiată poate fi racordată la rețeaua electrică de medie tensiune 20 kV existentă în zonă, din vecinătatea BlackMax S.R.L., la cca. 200 m est.

2.7. Probleme de mediu

În zonă nu există fond construit, care să afecteze cadrul natural (acesta nu prezintă o valoare semnificativă în zona studiată).

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

Terenul dispune de posibilitatea racordării la rețelele publice de apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică, telecomunicații și gaze naturale.

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

Disfuncționalitățile remarcate în zonă din punct de vedere al mediului sunt legate de existența canalului de desecare Cn 2453, cu zona de protecție corespunzătoare și de existența în zona studiată a unei linii electrice aeriene de medie tensiune (110 kV), cu interdicțiile de construire aferente.

2.8. Opțiuni ale populației

Populația din municipiu este de acord cu reglementarea zonei industriale a orașului și cu dezvoltarea continuă în Zona Industrială Arad Sud. Din punct de vedere al administrației locale, investiția propusă se încadrează în planul de dezvoltare urbanistică a zonei.

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

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

3.2. Prevederi ale PUG

Conform Regulamentului **PUZ Zona Industrială Sud Zădăreni**, prevederile de zonificare sunt următoarele pentru **UTR 46 și 47 – Zona Z1, subzona S1a industrie, prestări servicii, depozitare, tronson stradă:**

- Se vor autoriza construcții pentru industrie, prestări servicii, depozitare, tronson stradă;
- P.O.T. maxim admis = 40,00 % în incinte și 35% pe zonă
- C.U.T. maxim admis = 1,20 în incinte și 1,05 pe zonă
- Regim de înălțime P, P+2, cu înălțimea maximă la cornișă 21,00 m
- Restricții:
 - respectarea funcțiunilor propuse
 - interzicerea prevederilor de funcțiuni incompatibile
 - respectarea zonelor de protecție față de LEA și căi carosabile
 - minim 30 % zone verzi pe întreaga suprafață a P.U.Z. aprobat

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona nu are un cadru natural valoros și nici forme de relief care să poată fi valorificate. Terenul va fi sistematizat pentru egalizarea cotei lui naturale. Terenul din zona studiată este viran.

3.3.1. Condițiile studiului geomorfologic

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

În calculul terenului de fundare, pentru amenajarea proiectată, presiunea convențională de bază P_{conv} , conform STAS 3300/2-85 pentru lățimea tălpii fundației $B=1,00$ m și adâncimea de fundare față de nivelul terenului sistematizat $D_f=2,00$ m, este $P_{conv} = 300$ kPa.

În timpul execuției forajelor, apa subterană nu s-a întâlnit până la adâncimea de 4,50 m. Se estimează un nivel maxim ascensional de până la – 2,50 m.

3.4. Modernizarea circulației

Deservirea rutieră a obiectivului proiectat urmează a se asigura din drumul județean DJ 682 Arad – Zădăreni la km 98+455 stânga.

Amenajarea acceselor rutiere se va realiza în conformitate cu prevederile normativului C.D. 173/2001 și a buletinului tehnic AND 600-2010 (Normativ pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice), privind amenajarea intersecțiilor la nivel din afara localităților.

În **prima fază**, accesul rutier la incinta studiată (terenuri proprietatea S.C. Wexa International S.R.L. și Luca Adrian) se va realiza ca o intersecție în „T” cu DJ 682, având o lățime de 9,00 m, cu raze de racordare la drumul județean de min. 12,00 m. După execuția acestei intersecții, se vor reface bordurile carosabile, rețeaua de canalizare pluvială, a trotuarului pietonal și va fi re-amplasat stâlpul de iluminat public afectat de amenajarea accesului rutier și lărgirea carosabilului existent.

Pentru accesul carosabil în incintă în **a doua fază**, se prevede câte o bandă de accelerare, respectiv decelerare din drumul județean DJ 682 Arad – Zădăreni, cu posibilitate de întoarcere în sensul giratoriu propus la 350 m vest față de limita vestică a zonei studiate, pentru dezvoltări ulterioare ale zonei.

- amenajarea unui drum colector paralel cu DJ 682, în lungime de 550 m, la 10,00 m sud față de carosabilul acestuia, cu o lățime de 5,50 m, având câte o bandă de circulație pe sens;
- amenajarea unei benzi de decelerare, cu o lățime de 5,50 m, racordată la drumul colector cu o rază $R = 12,00$ m, cu pornire la 65 m vest față de sensul giratoriu existent în zona BlackMax;
- amenajarea a două drumuri de categoria 3 paralele, racordate la drumul colector propus la sud de DJ 682, care să asigure accesul carosabil în incintele existente, având câte o bandă de circulație pe sens, cu o lățime totală de 7,00 m;

- dirijarea circulației și reglementarea priorității pentru circulația de pe drumul județean s-a prevăzut prin realizarea de marcaje orizontale și prin amplasarea de indicatoare de circulație conform SR 1848-1 din decembrie 2011, asigurând prioritate pentru traficul de pe drumul județean;
- refacerea acostamentelor și a benzilor de încadrare afectate de lărgirea carosabilului existent;
- în interiorul incintelor se vor amenaja platforme de parcare distincte pentru vehicule mari și autoturisme, iar carosabilele de incintă vor fi racordate prin intersecții în "T" la cele două drumuri colectoare propuse, cu raze de girație de min. 9,00 m.

Apele meteorice de pe partea carosabilă (lărgiri) se vor dirija ca și până în prezent spre canalizarea pluvială din zonă.

Pentru perioada execuției lucrărilor în zona drumului județean, beneficiarul și executantul vor fi obligați să respecte normele de protecția muncii și siguranța circulației, astfel încât să se evite producerea de accidente de circulație.

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

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

Se propune amplasarea unei clădiri cu funcțiunea depozitare, servicii/comerț, conform planșei Reglementări Urbanistice anexată, cu regim de înălțime maxim S+P+1 și a amenajărilor aferente (parcaje, carosabile de incintă, platforme aprovizionare).

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) construcții noi:
 - hală depozitare, comerț/servicii cu regim de înălțime maxim S+P+1E
 - împrejmuire teren
- b) străzi de categoria 3 și stradă colectoare racordată la DJ 682;
- c) racorduri la rețelele tehnico – edilitare și rețele de incintă;
- d) sistematizarea verticală a terenului;
- e) platforme carosabile și racordul la drumurile colectoare propuse;
- f) trotuare de incintă;
- g) amenajare zone verzi;

Zona studiată are 211.300 mp, iar propunerile din incintă se grupează pe o suprafață de 17.840 mp. Intervențiile din afara incintei se referă la amenajarea unor străzi colectoare, nefiind nevoie de intervenții masive sau dotări.

Nu sunt propuse zonificări ale terenului, acesta fiind destinat unei singure funcțiuni, cea de depozitare, comerț sau prestări servicii.

Zona din afara incintei cu propuneri va fi tratată ca o zonă ne-reglementată – excepție trama stradală.

Construcții propuse:

A. Hală depozitare, comerț / servicii S+P+1E

Sc = max. 4.000 mp

Sd = max. 6.000 mp

Subsolul halei are destinație tehnică.

Parterul și etajul/mezaninul halei propuse va fi amenajat în vederea depozitării de produse, comerțului sau serviciilor, cu birourile administrative, vestiare, etc. necesare. În jurul construcțiilor propuse se vor realiza alei pietonale și zone verzi. În incintă, prin specificul activităților propuse, vor fi amenajate platforme de parcare autoturisme și autoturisme, platforme de aprovizionare. Zona liberă din jurul clădirilor, având o pondere de minim 20,00 % din suprafața terenului, va fi amenajată ca zonă verde.

B. Trama stradală propusă, constând din drumuri de categoria 3 care să asigure preluarea traficului din incinte spre DJ 682, va fi amenajată pe parcela având nr. Cad 342178, cu lățimea de 25,00 m, din care 7,00 m constituie lățimea carosabilului cu o bandă de circulație pe sens. În diferența de lățime a zonei pentru trama stradală vor fi amenajate rigole, alei pietonale și zone verzi.

În acest sens, se propune impunerea de sarcini asupra imobilului înscris în Extras C.F. nr. 342178 Arad (nr. cad 342178) – teren destinat amenajării de drum colector, și anume servitute de trecere în favoarea terenurilor învecinate dreapta - stânga.

BILANȚ TERITORIAL ÎN ZONA STUDIATĂ 211.300 mp

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Zonă depozitare, servicii / comerț	-	-	58.420	27,65
02.	Carosabile, parcaje, pietonale	3.900	1,85	75.812	35,88
03.	Canale de desecare	9.300	4,40	9.300	4,40
04.	Zone verzi și de protecție carosabil	-	-	67.768	32,07
05.	Pășuni în intravilan	198.100	93,75	-	-
TOTAL GENERAL		211.300	100	211.300	100

INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN ZONA STUDIATĂ		EXISTENT	PROPUS
01.	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	0,00 %	35,00 %
02.	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	0,00	1,05

BILANȚ TERITORIAL INCINTĂ CU PROPUNERI 17.840 mp

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Hale depozitare, servicii / comerț (în incinta 10.000 mp 40%)	-	-	4.000	22,42
02.	Carosabile, parcaje, pietonale	-	-	4.000	22,42
	- drumuri de incintă, platforme parcare - carosabil tramă stradalăFFF	-	-	3.540	19,85
03.	Zone verzi amenajate	-	-	2.000	11,21
	- în incinta 10.000 mp (20,15%) - protecție carosabil tramă stradală	-	-	4.300	24,10
04.	Pășuni în intravilan	17.840	100	-	-
TOTAL GENERAL		17.840	100	17.840	100

INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN ZONA REGLEMENTATĂ		EXISTENT	PROPUS
01.	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	0,00 %	40,00 %
02.	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	0,00	1,20

REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT		EXISTENT	PROPUS
01.	Amplasare	Intravilanul Mun. Arad	
02.	Proprietate	Teren proprietate privată, conf. Extrase C.F. nr. 342135 Arad (Nr. cad 342135) și 342178 Arad (Nr. cad 342178)	

3.5.1. Sistemizarea verticală

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între +110,98 NMN și +112,05 NMN. Cota $\pm 0,00$ este prevăzută la +112,30 NMN, iar CTS la +112,15 NMN.

3.5.2. Criterii compoziționale și funcționale

Este propusă o construcție tip hală, dispusă paralel cu limitele de proprietate a incintei.

3.5.3. Regimul de aliniere

Aliniamentul halei propuse este la minim 9,00 m față de limita estică a incintei (înspre drumul colector propus perpendicular pe DJ 682) și la minim 6,00 m față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, dar nu la o distanță mai mică decât H/2 hală.

Aliniamentul construcției propuse înspre DJ 682, va fi de minim 45 m de la limita carosabilului.

3.5.4. Regimul de înălțime

Regimul de înălțime maxim propus pentru construcția tip hală este S+P+1E, cu înălțimea maximă de 15,00m.

3.5.5. Modul de utilizare al terenului

Au fost stabilite valori maxime pentru procentul de ocupare al terenului și de utilizare a terenului:
În zona studiată

- P.O.T. 35,00 %
- C.U.T. 1,05

În incinta 10.000 mp

- P.O.T. 40,00 %
- C.U.T. 1,20

3.5.6. Plantații

Se vor amenaja spații verzi înierbate, sau cu plantații de arbori de înălțime mică / medie pentru umbrire, într-un procent de minim 20,00% în incinte și minim 30,00% în ansamblul zonei studiate (incinte + tramă stradală).

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. Alimentarea cu apă potabilă

În zona studiată există o rețea publică de apă potabilă PE 125mm, de-a lungul DJ 682, pe partea stângă a drumului. Conducta este amplasată la cca. 6,20 m sud față de marginea carosabilului DJ 682.

Alimentarea cu apă a clădirilor propuse se va realiza printr-o rețea din polietilenă de înaltă densitate PEHD, Pn6, racordată la rețeaua de apă existentă în zonă, montată de-a lungul străzilor de categoria 3 propuse, pe zona verde.

Toate conductele exterioare de apă se vor monta îngropat la o adâncime de 1m sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

Instalațiile exterioare de apă cuprind alimentarea rezervoarelor de apă pentru incendiu, a punctelor de consum din clădiri, conducta inelară care alimentează cu apă instalațiile de stins incendiu (hidranți interiori, hidranți exteriori, sprinklere) pe fiecare parcelă (unde este necesar).

Va fi prevăzută o rețea inelară de hidranți exteriori, dispusă de-a lungul străzilor de categoria 3 propuse, pe zona verde de protecție carosabil, la care se vor racorda hidranții exteriori ai incintelor, hidranții interiori și sprinklerele, acolo unde este cazul. Debitele de stingere a rețelelor de hidranți și sprinklere vor fi asigurate de la rezerva proprie de apă și de la rețeaua de apă existentă în zonă cu ajutorul grupului de pompă pentru stingerea incendiilor. Asigurarea rezervei de apă se va face de la rețeaua de apă existentă în zonă.

Clădirile cu risc mare de incendiu vor fi dotate cu rețele de hidranți interiori și sprinklere, sistem de semnalizare și detectare automată în caz de incendiu și dispozitive de evacuare a fumului și gazelor fierbinți. De asemenea, va fi prevăzută în acest caz iluminat de siguranță pentru evacuare.

3.6.2. Canalizare menajeră

Apele colectate în rețeaua exterioră de canalizare menajeră, amplasată îngropat pe zonele verzi propuse de-a lungul străzilor colectoare, se vor direcționa către rețeaua publică de canalizare menajeră existentă de-a lungul DJ 682.

Instalația de canalizare menajeră asigură colectarea și evacuarea apelor uzate menajere provenite de la obiectele sanitare și de la spălatul pardoselilor în halele propuse.

Apele uzate accidental de pe pardoseli se vor colecta cu ajutorul sifoanelor de pardoseală din inox.

Apele uzate menajere colectate de la obiectele sanitare sunt evacuate gravitațional prin curgere liberă la rețeaua de canalizare care se va executa în fiecare incintă.

3.6.3. Canalizare pluvială

Apele meteorice ce provin din ploi sau din topirea zăpezilor de pe acoperișul clădirilor vor fi colectate cu ajutorul jgheburilor și evacuate în rețeaua de canalizare exterioră prin burlane. Burlanele vor fi prevăzute cu piese speciale pentru curățire.

Apele pluviale de pe suprafața parcajelor și de pe drumuri vor fi colectate cu ajutorul gurilor de scurgere și direcționate într-un separator de hidrocarburi.

Toate apele pluviale se vor deversa în rețeaua publică de canalizare pluvială existentă de-a lungul DJ 682 sau în canalele de desecare cele mai apropiate de amplasament.

3.6.4. Alimentare cu gaze naturale și alimentarea cu energie termică

Alimentarea consumatorilor cu gaze naturale necesare pentru încălzirea halelor propuse se va realiza din conducta de presiune medie existentă în zona sensului giratoriu din vecinătatea BlackMax S.R.L., la cca. 410 m est, prin extinderea acesteia.

Se va prevedea câte un bransament și un post de reglare-măsurare pentru fiecare incintă existentă în zona studiată. Consumatorii de gaze naturale prevăzuți sunt arzătoarele cazanelor din centralele termice.

3.6.5. Alimentare cu energie electrică

Pentru noul obiectiv se estimează un necesar de putere electrică simultan absorbită de cca. 6 MW ($P_T=5,2$ MW). Incintele din zona studiată vor fi racordate la rețeaua electrică de medie tensiune 20 kV existentă în zonă, prin intermediul unui post de transformare în anvelopă.

Pentru noile obiective, consumatorii de energie electrică sunt constituiți în principal din: iluminatul normal, iluminatul exterior, circuite de prize monofazate și trifazate pentru utilizare generală, instalații pentru alimentarea utilajelor din spațiile tehnice (centrale de ventilație-climatizare, încălzire, pompe apă-canal etc.), alimentarea sistemelor de siguranță (antiincendiu, antiefracție, control acces, supraveghere, etc.). Clădirile vor fi dotate cu instalații de protecție: instalații de împământare generală, echipotențializare și de protecție contra loviturilor de trăsnet.

Zona studiată este străbătută în zona nord-vestică de o linie aeriană de înaltă tensiune, cu un culoar de protecție de lățime 37 m. În zona de protecție a LEA 110 kV este interzisă amplasarea construcțiilor de orice fel, excepție înprejmuiri.

3.6.7. Gospodărie comună

Fiecare din incintele din zona studiată vor avea amenajate zone pentru depozitarea deșeurilor în vederea transportării lor la rampa de gunoi ecologică a Mun. Arad. Se va asigura accesul autovehiculelor de transport la aceste platforme. Deșeurile vor fi colectate selectiv, în vederea reciclării acestora.

3.6.8. Transport în comun, parcaje

În zonă nu există transport în comun.

La nivelul fiecărei incinte vor fi amenajate parcaje autoturisme angajați/clienti, parcaje autotrenuri și platforme de aprovizionare, conform cu specificul activității desfășurate în fiecare incintă.

3.7. Protecția mediului

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

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

3.7.1. Diminuarea, eliminarea surselor de poluare

Poluarea solului și apei nu este posibilă deoarece:

- în zonă nu se desfășoară activități ce să creeze noxe ce sunt periculoase pentru sol;
- toate sursele de apă - menajeră, pluvială - sunt colectate în sisteme inelare și deversate în sistemul centralizat de utilități;
- nu se creează emisii de gaze sau alte substanțe toxice ce pot periclita - în combinație cu precipitațiile - calitatea apei sau solului;
- în zonă toți consumatorii de apă vor fi racordați la sistemul orășenesc de distribuție a apei potabile (aviz Compania de apă Arad).

Poluarea aerului, fonică sau prin emisii de gaze este posibilă numai în zonele cu trafic auto intens – DJ 682 - dar se încadrează în limitele legal admise.

3.7.2. Prevenirea producerii de riscuri naturale

Zona - prin poziția ei – nu are surse de risc naturale.

3.7.3. Apele uzate

Apele uzate din clădirile propuse în incinte se colectează în rețeaua de canalizare menajeră ce deservește întreaga Zonă Industrială Arad Sud și trimise prin intermediul unei stații de pompare publice spre stația de epurare a orașului conform avizului Companiei de apă Arad.

3.7.4. Colectarea deșeurilor

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

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

3.7.5. Terenuri degradate

Nu există terenuri degradate în zona studiată.

3.7.6. Perdele de protecție

Nu este cazul. În incintele din zona studiată sunt propuse plantații decorative și zone verzi înierbate în proporție de minim 20%, cu un total per zonă de 30% (acesta include și zonele verzi propuse de-a lungul drumurilor colectoare).

3.7.7. Bunuri de patrimoniu

În zonă nu sunt bunuri de patrimoniu; nu se pune problema de refacere sau reabilitare urbană sau peisagistică în zona propusă investițiilor.

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

3.7.8. Încadrarea în prevederile PUG

Propunerile prezentului PUZ se încadrează optim în prevederile PUG Arad și PUZ Zona Industrială Arad Sud, deoarece va fi continuată extinderea și dezvoltarea economică a zonei, în prezent destinată industriei nepoluate, depozitării și serviciilor.

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

3.8. Obiective de utilitate publică

Zona studiată adăpostește un număr redus de dotări de interes public – drumul județean DJ 682 Arad – Zădăreni, LEA 110 kV. Nu sunt propuse noi obiective de utilitate publică. Sunt asigurate toate utilitățile

necesare pentru o corectă funcționare a construcțiilor din zonă, în condiții de siguranță atât pentru cetățeni, cât și din punct de vedere al protecției mediului.

3.8.1. Tipuri de proprietate teren

În zona studiată există terenuri proprietate publică de interes județean (DJ 682) și local (Cn 2453/2) și terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Nu există terenuri proprietate privată/publică de interes național.

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

Amenajarea drumurilor colectoare din zona studiată și a rețelelor edilitare se va realiza etapizat, din fonduri private, în funcție de evoluția dezvoltării zonei studiate.

3.8.2. Circulația terenurilor

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

Din punct de vedere al regimului juridic al terenurilor din incinta studiată, se propune impunerea de sarcini asupra imobilului înscris în Extras C.F. nr. 342178 Arad (nr. cad 342178) – teren destinat amenajării de drum colector, și anume servitute de trecere în favoarea terenurilor învecinate dreapta - stânga.

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

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. Înscrierea în prevederile PUG

Din cele prezentate în capitolele 3.2; 3.4; 3.5; 3.6; 3.7; 3.8 rezultă fără echivoc că propunerile pentru acest P.U.Z. se încadrează în prevederile generale ale P.U.G. Municipiul Arad, UTR nr. 46-47 și ale P.U.Z. Zona Industrială Arad Sud. Prevederile actualului P.U.Z. preiau în totalitate caracteristicile din PUG - zonă industrie, prestări servicii, depozitare, tronson stradă.

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

- realizarea tronsoanelor străzilor colectoare, rețele edilitare și accese carosabile la incinte;
- funcțiune depozitare, parcaje, comerț / servicii

Aceste funcțiuni sunt amplasate distinct în teren, 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 obiectivului propus înainte de punerea lui în funcțiune.

4.3. Aprecieri ale elaboratorului PUZ

Ca elaborator al documentației, considerăm că ea reflectă potențialul și cerințele zonei, respectiv municipiului, asigurând o continuitate a dezvoltării economice într-o zonă ce oferă bune premize în acest sens. La aceasta contribuie în special poziția zonei față de actualul traseu al centurii în regim de autostradă a Aradului, situată la cca. 600 m est față de amplasamentul studiat.

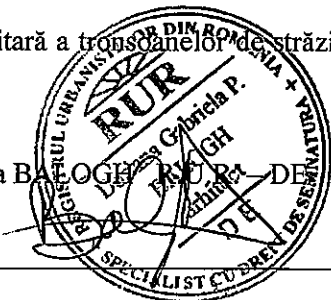
Restricțiile posibile - funcționale, de destinație, calitate, indici ocupare teren etc. sunt cele din capitolele de propuneri și detaliate în regulamentul aferent PUZ-ului.

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

- aprobarea PUZ prin HCLM;
- asigurarea de fonduri private pentru realizarea prioritară a tronsoanelor de străzi colectoare și a extinderilor de rețele tehnico-edilitare.

Întocmit:

Urbanism: arh. Doriană BĂRDOȘ





arhitectura

- arhitectura - design de obiect - consultanta - urbanism -

ARAD 310176, Ion Alexanodru, nr 15, C.I.F. Ro177 54 300, J 02 / 1221 / 2005, tel, fax +40357- 430030

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM UTR 46-47 „ZONĂ DEPOZITARE, COMERT /SERVICII, AMENAJARE ACCES DIN DJ 682”

I. Dispoziții generale

1. Rolul RLU

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

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

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal insoteste, expliciteaza si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor Planului Urbanistic General referitoare la amplasarea si amenajarea constructiilor in zona studiata, in concordanta cu Regulamentul General de Urbanism.

Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administratiei publice locale si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe terenul care face obiectul prezentului proiect.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai în spiritul actualului regulament. Aprobarea unor modificari se poate face numai cu respectarea filierei de avizare-aprobare pe care a urmat-o si documentatia initială.

2. Baza legală a elaborării R.L.U.

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Legea nr. 50/1991 cu modificări și completări ulterioare
- Legea Fondului Funciar nr.18/1991 republicată
- Legea Administrației Locale nr. 215/2002
- Legea privind circulația juridică a terenurilor nr. 247/2005
- Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare nr. 7/1996 republicată în 2013
- 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
- Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismul nr. 350/2001, republicată în 2013
- Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014 pt. aprobarea normelor de igienă și recomandărilor privind mediul de viață al populației

- 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
- Planul Urbanistic Zonal „Zona Industrială Arad Sud”, aprobat prin HCLM Arad nr. 59/2005

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate și cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții – necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

3. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru incinta studiată și propuneri pentru zona studiată, care face parte din intravilanul Municipiului Arad – UTR 46-47 conform PUG și PUZ aprobat.

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

- Reglementarea destinației zonei de depozitare, servicii/comerț (hală S+P+1 și platforme parcaje) pentru incinta în suprafață de 10.000 mp (C.F. nr. 342135 Arad)
- Reglementarea destinației tronson strădă pentru incinta în suprafață de 7.840 mp (C.F. nr. 342178 Arad)
- Reglementarea accesului carosabil din DJ 682 Arad – Zădăreni, în 2 etape

Zona studiată are suprafața de **211.300 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la realizarea accesului carosabil din DJ 682 și a tramei stradale care să asigure un trafic auto fluent, dar și la realizarea racordurilor și bransamentelor la rețelele edilitare existente în zona.

Incinta studiată are suprafața de **17.840 mp** conform Extrase CF nr. 342135 și 342178 Arad. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la mobilarea zonei de depozitare S+P+1 și a tramei stradale.

Astfel, prin PUZ nu se propune schimbarea destinației zonei aferente terenurilor care fac obiectul investiției propuse.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

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

Sistematizarea terenului va fi rezolvată astfel încât să nu deranjeze vecinătățile

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

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

Se vor respecta toate normele de proiectare și execuție în vigoare privind noile construcții amplasate pe teren prin planul de reglementări urbanistice.

Se va respecta trama strădală propusă, precum și intrările și ieșirile carosabile, cu sensurile de circulație impuse.

La zona destinată depozitării se vor amenaja platforme pentru aprovizionare și consumatori.

Se vor lua măsuri de siguranță pentru construcțiile edilitare.

Se va respecta o zonă de protecție de lățime 3,00 m măsurată de la marginea canalului de desecare, de parte și de alta a acestuia.

Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de amplasament obținute conform Certificatului de Urbanism nr. 1142 din 26.08.2014, eliberat de Primăria Mun. Arad.

3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

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

3.1. Orientarea față de punctele cardinale:

Amplasarea **construcțiilor** cu destinație depozitare trebuie făcută astfel încât să se evite orientarea spre nord a birourilor administrative.

3.2. Amplasarea față de drumurile publice:

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

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

Autorizarea executării construcțiilor de locuire colectivă este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor, delimitate conform profilului transversal propus.

- **Utilizări permise**

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

- **Utilizări admise cu condiții**

Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție a drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare.

Prin amplasare și funcționare ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accese carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.

- **Utilizări interzise**

Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor. Este permisă amplasarea în afara zonei de siguranță a drumurilor a panourilor independente de reclamă publicitară.

3.3. Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile

Nu este cazul

3.4 Amplasarea față de căi ferate din administrația S.N.C.F.R.

Nu este cazul – zona studiată este amplasată în afara limitei de siguranță a liniilor CFR amplasate la sud (cca. 160 m).

3.5. Amplasarea față de aeroporturi

Nu e cazul.

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

Nu este cazul.

3.7. Amplasarea față de aliniament

Clădirile vor fi amplasate la min. 9,00 m față de limita estică a parcelei (înspre trama stradală propusă). Acesta va fi considerat aliniamentul stradal al clădirilor.

Aliniamentul construcției propuse înspre DJ 682, va fi de minim 45 m de la limita carosabilului.

3.8. Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

- pe laturile nord, sud, vest, retragerea minimă obligatorie este de 6,00 m față de limitele de proprietate, dar nu la mai puțin de H/2 hală propusă;
- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil;
- distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri înalte sau aglomerate), precum și accesul autospecialelor de intervenție la intrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto);
- în cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la o doua fațadă nu e posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,50 m lățime și 1,90 m înălțime (în cazul curților interioare);
- se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare, din avizele anexate.

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

- se va asigura în **prima fază** accesul la incinta studiată prin intermediul tramei stradale propuse (lățime carosabil 7,00 m) pe parcela înscrisă în C.F. nr. 342178 Ard (S=7.480mp), printr-o intersecție în "T" cu DJ 682;
- se va asigura în **a doua fază** accesul la incinta studiată prin intermediul tramei stradale propuse (lățime carosabil 5,00 m) paralel cu DJ 682, pe domeniul public, printr-o intersecție cu DJ 682 cu bandă de acceulare/decelerare; acest drum colector va prelua traficul auto al tramei stradale propuse prin intermediul unor inersecții în "T" și îl a dirija spre DJ 682;
- se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor;
- rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor;
- se vor asigura accese auto diferite ca orar pentru public și aprovizionare.

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

conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Proprietaryul terenului înscris în Extrasul C.F. nr. 342178 Arad (nr. CAD 342178), dar și proprietarii terenurilor destinate tramei stradale, vor da drept de servitute proprietarilor învecinați dreapta – stânga, pentru reglementarea juridică a accesului la parcela proprie.

- **Utilizări permise**

Construcțiile ale căror accese carosabile (direct sau prin servitute) respectă normele de siguranță și fluentă a traficului.

- **Utilizări admise cu condiții**

Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri.

- **Utilizări interzise**

Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesul carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele de apă, canalizare menajeră și energie electrică, conform condițiilor impuse de avizatori.

Realizarea de rețele tehnico - edilitare

Extinderea de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

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

Se recomandă ca toate rețelele edilitare stradale: apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică, gaze naturale și telecomunicații să se realizeze subteran.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, alimentare cu gaze, cu energie electrică și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a municipiului.

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

Indiferent de modul de finanțare, lucrările prevăzute mai sus intră în proprietatea publică.

Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrație publice specializate.

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

Parcelare

Este permisă parcelarea ulterioară a terenului, cu respectarea prevederilor prezentei P.U.Z.

Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime maxim propus este S+P+1E, respectiv 15,00m (conform prevederi PUZ Zona Industrială Arad Sud).

Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastişe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice zonei.

Procentul de ocupare a terenului

Procentul maxim de ocupare a terenului este de maxim **40%** din suprafața totală a incintei, respectiv **35%** din suprafața zonei studiate.

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

7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri

Parcaje

Este obligatorie asigurarea necesarului de parcaje conform normativelor în vigoare și conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate.

Construcțiile pentru depozitare vor asigura în interiorul parcelei locuri de parcare pentru clienți, și anume câte un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată construită.

Numărul de parcaje autotrenuri pentru aprovizionare va fi stabilit de către beneficiar, în funcție de necesarul specific activității desfășurate.

Spații verzi și plantate

Procentul de zone verzi conform P.U.Z. „Zona Industrială Arad Sud”, aprobat prin HCLM Arad nr. 59/2005, este prevăzut minim **30%** din suprafața totală a zonei studiate prin PUZ, respectiv minim **20%** din suprafață încintă. Prin prezența P.U.Z. se menține acest procent.

Este obligatorie amenajarea spațiilor verzi aferente circulațiilor carosabile.

Împrejuriri:

Împrejuririle spre frontul străzilor și pe limitele de proprietate se vor realiza din gard transparent de înălțime max. 2,20 m.

Este interzisă împrejmuirea terenului aferent tramei stradale propuse în incinta înscrisă în CF 342178 Arad.

III. Zonificarea funcțională

Unitatea principală are destinația industrie, prestări servicii, depozitare și tronson stradă, în regim de înălțime S+P+1E – S1A conform PUZ "Zona Industrială Sud Zădăreni" aprobat.

Subunități:

Sd – Depozitare, servicii, comerț S+P+1E

Si – Depozitare, servicii, comerț – zonă nereglementată

Cc1 – Căi de comunicație carosabilă – tronson stradă prospect 5,50 m

Cc2 – Căi de comunicație carosabilă – tronson stradă prospect 7 m

Cn – Canal de descare cu zonă de protecție 3 m

SP – zone verzi amenajate

SPcc – zone verzi de protecție carosabil

P – Platforme parcaje/depozitare

PRe – zonă protecție LEA 110 kV, lățime 37 m

Trama stradală cuprinde un drum colector pe domeniul public, cu prospectul stradal de 5,50 m și străzi secundare colectoare ce deservește parcelele din zona studiată (pe domeniul privat), cu o lățime a carosabilului de 7,00 m.

1. Obiective și modalități de operare

Soluția urbanistică a P.U.Z. fost elaborată ținând cont de următoarele obiective:

- Utilizarea funcțională a terenului în conformitate cu legislația în vigoare
- Reglementarea caracterului terenului studiat
- Modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare necesare asigurării unei infrastructuri adecvate

2. Utilizări funcționale

2.1. Funcțiunea dominantă

Funcțiunea propusă în incintă este depozitare și tramă stradală.

2.2. Utilizări permise

Construire hale comerț, servicii.

2.3. Utilizări permise cu condiții

Realizarea de hale industrie nepoluantă.

2.4. Utilizări interzise

Este interzisă desfășurarea activităților industriale poluantă sau altor tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros neadecvat.

Este interzisă amplasarea funcțiunii de depozitare deșeuri.

2.5. Interdicții temporare

Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică impune ca dezmembrările și parcelările să nu se facă fără rezervarea suprafețelor de teren necesare.

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

Unitățile teritoriale de referință sunt delimitate de limite fizice existente: axul străzilor, limite parcele.

Unităților teritoriale de referință li se aplică atât prescripțiile prevăzute la cap. 1 "Dispoziții generale", cât și prescripțiile prevăzute în "Regulamentul de urbanism la nivelul unităților teritoriale de referință".

Bilanț teritorial în zona studiată:

Pentru **incinta studiată** (C.F. 342135 Arad) prin P.U.Z. se recomandă o funcțiune de zonă depozitare, comerț/servicii cu:

- P.O.T. maxim 40%
- C.U.T. maxim 1,20
- Regim maxim de înălțime S+P+1E
- Spațiu verde minim 20%

Pentru **zona studiată** se vor menține indicatorii PUZ aprobat:

- P.O.T. maxim 35%
- C.U.T. maxim 1,05
- Regim maxim de înălțime S+P+2E
- Spațiu verde minim 30%

REGLEMENTĂRI ZONĂ DEPOZITARE, COMERȚ/SERVICII:

Funcțiuni permise:

- funcțiune dominantă: depozitare

- funcțiuni permise: servicii și comerț

Funcțiuni interzise:

- construcții pentru activități de depozitare poluantă, producție industrială sau agrozootehnică poluante

Regim de înălțime:

- se vor autoriza construcții cu un regim de înălțime maxim de S+P+1E, cu înălțimea maximă la cornișă 15,00 m

Regim de aliniere:

- aliniamentul stradal (înspre drum colector propus pe parcela C.F. 342178) va fi la min. 9,00 m
- pe laturile nord, sud, vest, retragerea minimă obligatorie este de 6,00 m față de limitele de proprietate, ar u mai puțin de H/2

Parcarea autovehiculelor

- nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul parcelei. Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă

Plantații

- plantații de protecție caroasabil

Indicatori de utilizare a terenului:

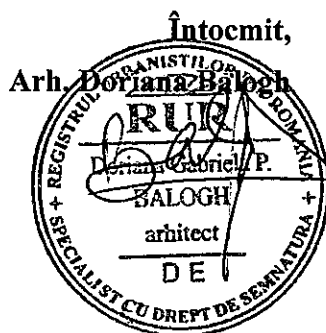
- P.O.T. = 40%
- C.U.T. = 1,20

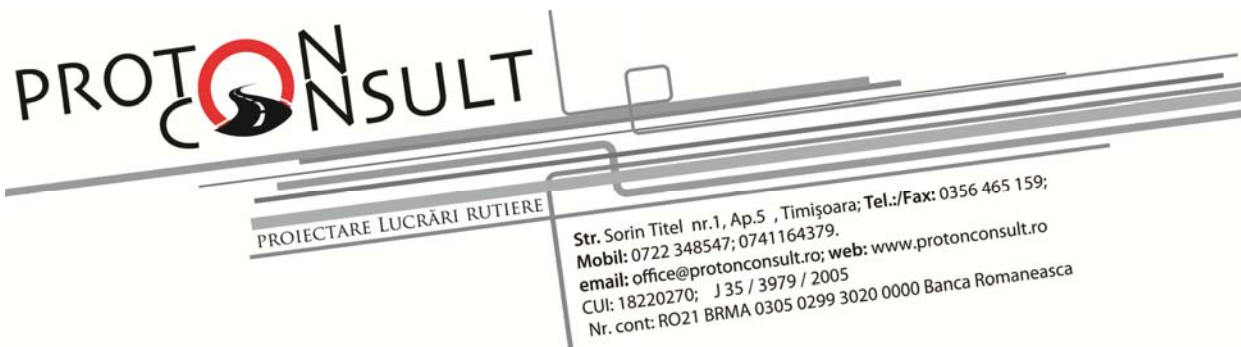
V. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

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

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





P.U.Z. ZONĂ DEPOZITARE, COMERȚ/ SERVICII.

INTRAVILAN MUN. ARAD, JUD. ARAD,

ÎN ZONA DJ 682 ARAD-ZĂDĂRENI

KM 98+455 STÂNGA

DOCUMENTAȚIE

PENTRU OBȚINEREA

AVIZ PRIMĂRIA ARAD – LUCRĂRI RUTIERE

- SEPTEMBRIE 2014 -

FOAIE DE CAPĂT

Denumirea lucrării: **P.U.Z. ZONĂ DEPOZITARE, COMERȚ/ SERVICII.
INTRAVILAN MUN. ARAD, JUĐ. ARAD
ÎN ZONA DJ 682 ARAD-ZĂDĂRENI
KM 98+455 STÂNGA**

Faza: **P.U.Z. DOCUMENTAȚIE OBȚINERE AVIZ
PRIMĂRIA ARAD – LUCRĂRI RUTIERE**

Beneficiar: **S.C. VEXA INTERNATIONAL S.R.L.**

Amplasament: **ÎN INTRAVILAN MUN. ARAD, JUĐ. ARAD,
ÎN ZONA DJ 682 ARAD-ZĂDĂRENI KM 98+455 STÂNGA
PARCELELE CU C.F. NR. 342135 (NR. CAD. 342135) ȘI
342178 (NR. CAD. 342178), ARAD**

Proiectant lucrări rutiere: **S.C. „PROTON CONSULT” S.R.L. TIMIȘOARA,
str. Sorin Titel, nr. 1, ap. 5**

S.C. „PROTON CONSULT” S.R.L.
ing. Radu Chifu



- SEPTEMBRIE 2014 -



BORDEROU

PIESE SCRISE

FOAIE DE CAPĂT

BORDEROU

MEMORIU TEHNIC

CAP. 1 DATE GENERALE

CAP. 2 SITUAȚIA EXISTENTĂ

CAP. 3 SITUAȚIA PROIECTATĂ

CAP. 4 ORGANIZAREA EXECUȚIEI LUCRĂRILOR

CAP. 5 PROTECȚIA MEDIULUI ÎNCONJURĂTOR

CAP. 6 CONTROLUL CALITĂȚII LUCRĂRILOR

CAP. 7 CONCLUZII

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ

EXTRAS CERTIFICAT DE URBANISM

PIESE DESENATE

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

PLAN DE SITUAȚIE GENERAL ETAPA I Sc. 1:5000

PLAN DE SITUAȚIE LUCRĂRI RUTIERE ETAPA I Sc. 1:500

PLAN DE SITUAȚIE GENERAL ETAPA II Sc. 1:5000

PLAN DE SITUAȚIE LUCRĂRI RUTIERE ETAPA II Sc. 1:1000

SECȚIUNE TRANSVERSALA A-A Sc. 1:100

MEMORIU TEHNIC

LUCRĂRI RUTIERE

CAP. 1 DATE GENERALE

Prezenta documentație tratează lucrările de amenajare a accesului rutier la obiectivul „**ZONĂ DEPOZITARE, COMERȚ/ SERVICII**” intravilan mun. Arad, jud. Arad, în zona drumului județean DJ 682 Arad-Zădăreni km 98+455 stânga, parcelele cu C.F. nr. 342135 (nr. Cad 342135) și 342178 (nr. Cad 342178) Arad.

Zona studiată, în suprafață de 211.300 mp, este cuprinsă între străzile colectoare propuse, străzi care descarcă traficul din zonă în DJ 682, conform Aviz de Oportunitate obținut.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- construcții noi;
- hale producție cu regim de înălțime maxim S+P+1E;
- împrejmuire terenuri;
- străzi de categoria 3 și stradă colectoare racordată la DJ 682;
- racorduri la rețelele tehnico – edilitare și rețele de incintă;
- sistematizarea verticală a terenului;
- platforme carosabile și racordul la drumurile colectoare propuse;
- trotuare de incintă;
- amenajare zone verzi.

Parcelele studiate au formă trapezoidală, cu frontul stradal de 86,19m + 25,00m și adâncimea de 139,50m, respectiv 313,35m. Zona studiată are frontul la DJ 682 de 380 m.

Vecinătățile zonei studiate sunt:

- nord: drumul județean DJ 682;
- sud: pășune în intravilan;
- est: parcele ale Zonei Industriale Arad Sud, la cca. 600 m de Autostrada A1, centura ocolitoare Arad;
- vest: pășune în intravilan.

Terenul studiat este acoperit în prezent de vegetație ierboasă spontană, nefiind cultivat în ultimii ani. La ora actuală, amplasamentul este un teren agricol cu o vegetație pitică. Nu există vegetație valoroasă în zonă. Zona studiată este străbătută pe direcția nord – sud de canalul de desecare Cn 2453/2.

Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 1142 din 26.08.2014 eliberat de Primăria Mun. Arad, pentru terenurile situate în intravilanul Mun. Arad, amplasament DJ 682 Arad – Zădăreni, km 98+455 stânga, având o suprafață de 17.840 mp, conform Extraselor C.F. nr. 342135 (nr. Cad 342135) și 342178 (nr. Cad 342178) Arad.

Obiectivul studiat respectă distanța legală față de traseul drumului județean DJ 682 Arad-Zădăreni, neafectându-se zona de siguranță a traseului existent.

CAP. 2 SITUAȚIA EXISTENTĂ

Parcela studiată este amplasată pe partea stângă a drumului județean DJ 682 Arad-Zădăreni în zona km 98+455 stânga.

În prezent drumul județean DJ 682 Arad-Zădăreni, în zona studiată este în aliniament și are un profil stradal de 23,00 m, după cum urmează:

- 2 x 7,00 m parte carosabilă încadrată de borduri denivelate;
- 2 x 3,00 m zonă verde;
- 2 x 1,50 m trotuare pietonale încadrate de borduri la nivel.

Drumul județean este iluminat în prezent, stâlpii electrici pentru iluminat fiind amplasați în zona verde dintre trotuar și carosabil. De asemenea drumul este prevăzut cu guri de scurgere pentru colectarea apelor pluviale și rețea de canalizare pluvială.

Paralel cu drumul județean, pe partea de nord la cca 9,00 – 10,00 m se află o rețea electrică pentru deservirea zonei industriale sud a municipiului Arad.

La km 97+430 și km 98+035 se află intersecții tip giratie cu bretelele de intrare și ieșire de pe autostrada A1 iar la km 97+715 se află intersecția denivelată cu Autostrada A1. La km 98+235 se află în prezent o intersecție tip giratie cu două drumuri de acces la zonele industriale adiacente.

Se menționează faptul că pe planul de situație nu sunt poziționate rețelele subterane, drept pentru care beneficiarul lucrării va solicita avizul de la deținătorii de rețele subterane, în vederea executării unor eventuale lucrări de modificare a traseelor existente.

În zonă există rețele edilitare de apă potabilă, canalizare menajeră, gaze naturale și energie electrică, acestea necesită lucrări de extindere până la limita incintei studiate.

CAP. 3 SITUAȚIA PROIECTATĂ

3.1. Elemente geometrice

Deservirea rutieră a parcelelor din cadrul P.U.Z. studiat urmează a se asigura din drumului județean DJ 682 Arad-Zădăreni. În prima etapă, accesul rutier se va face direct din drumul județean, urmând ca în etapa a doua după dezvoltarea zonei industriale și apariția altor investiții în zonă să fie realizată de către autoritățile locale o bretea colectoare pe fiecare parte a drumului județean, bretele care să deservească toate investițiile din zonă.

Pentru deservirea obiectivului proiectat ce face obiectul prezentei documentații, în etapa I pentru accesul din drumul județean DJ 682 Arad-Zădăreni la km 98+455 stânga s-au prevăzut a se executa următoarele:

- amenajarea accesului rutier se va realiza în conformitate cu prevederile normativului C.D. 173/2001 și a buletinului tehnic AND 600-2010 (Normativ pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice), privind amenajarea intersecțiilor la nivel din interiorul localităților. Amenajarea accesului se va face ca și o intersecție în „T” și a ținut cont de intersecția de tip girație de la km 98+235 și de profilul stradal al drumului județean DJ 682 Arad-Zădăreni;

- lucrările rutiere amenajate ca o intersecție în „T”, constau în principal din următoarele:

- amenajarea accesului rutier prin racordarea drumului de acces în incintă la marginile carosabilul existen cu o raze $R = 15,00$ m;
- amenajarea drumului de acces la incintă cu 9,00 m lățime parte carosabilă încadrată de borduri denivelate și realizarea unei structuri rutiere cu îmbrăcămintă asfaltică;
- realizarea unei insule tip picătură încadrată de borduri denivelate, care va separa sensurile de intrare și ieșire în drumul de acces;
- intrarea în drumul de acces din drumul județean va fi permisă atât pentru viraj la dreapta pe sensul de mers spre Arad cât și pentru viraj la stânga, pe sensul de mers spre Zădăreni. După finalizarea intersecției tip girație propusă la km 99+100, intrarea în drumul de

acces dinspre drumul județean va fi permisă doar pentru relație de viraj la dreapta;

- ireșirea din drumul de acces în drumul județean va fi permisă doar pentru viraj la dreapta, pe sensul de circulație spre Arad;
- dirijarea circulației și reglementarea priorității pentru circulație s-a prevăzut prin realizarea de marcaje orizontale și prin amplasarea de indicatoare de circulație conform SR 1848-1 din decembrie 2011, asigurând prioritate pentru traficul de pe drumul județean DJ 682 Arad-Zădăreni;
- refacerea bordurilor carosabile pentru încadrarea carosabilului, a rețelei de canalizare pluvială, a trotuarului pietonal și reamplasarea stâlpului pentru iluminat stradal afectat de amenajarea accesului rutier și lărgirea carosabilului existent;

Amenajarea racordului dintre drumul de acces și drumul județean se va realiza prin lărgire doar pe partea stângă a părții carosabile existente și se va face cu o structura rutieră identică cu structura rutieră existentă în prezent pe drumul județean DJ 682 Arad-Zădăreni.

În etapa a II-a după dezvoltarea zonei industrial și realizarea bretelelor colectoare propuse de către autoritățile locale, accesul rutier din drumul județean DJ 682 Arad-Zădăreni de la km 98+455 stânga va fi închis, urmând ca accesul la obiectivul studiat să se facă din bretea colectoare de pe partea stângă a drumului județean. Intersecțiile dintre bretelele colectoare propuse și drumul județean DJ 682 Arad-Zădăreni vor fi amenajate după cum urmează:

- amenajarea intersecțiilor se va realiza în conformitate cu prevederile normativului C.D. 173/2001 și a buletinului tehnic AND 600-2010 (Normativ pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice), privind amenajarea intersecțiilor la nivel din interiorul localităților. Amenajarea

intersecțiilor a ținut cont de intersecțiile de tip girație de la km 98+235 și km 99+100 de pe drumul județean DJ 682 Arad-Zădăreni;

- lucrările rutiere amenajate constau în principal din următoarele:

- amenajarea la km 98+360 a unei pene pentru decelerare cu o lățime variabilă cuprinsă între 0,00... 5,50 m și lungimea de 60,00 m, până ce se racordează la breteaua colectoare dreapta cu o rază $R = 20,00$ m;
- amenajarea la km 98+970 a unei pene pentru accelerare cu o lățime variabilă cuprinsă între 0,00... 5,50 m și lungimea de 60,00 m, până ce se racordează la breteaua colectoare dreapta cu o rază $R = 20,00$ m;
- amenajarea la km 98+970 a unei pene pentru decelerare cu o lățime variabilă cuprinsă între 0,00... 5,50 m și lungimea de 60,00 m, până ce se racordează la breteaua colectoare stânga cu o rază $R = 20,00$ m;
- amenajarea la km 98+360 a unei pene pentru accelerare cu o lățime variabilă cuprinsă între 0,00... 5,50 m și lungimea de 60,00 m, până ce se racordează la breteaua colectoare stânga cu o rază $R = 20,00$ m;
- amenajarea bretelelor colectoare stânga și dreapta cu 5,50 m lățime parte carosabilă încadrată de borduri denivelate și realizarea unei structuri rutiere cu îmbrăcămintă asfaltică;
- realizarea unor insule triunghiulare încadrate de borduri denivelate și retrase la 0,80 m față de marginea drumului județean, insule care vor separa sensurile de intrare respectiv ieșire în și din bretelele colectoare în și din drumul județean;
- intrarea în bretelele colectoare din drumul județean va fi permisă doar pentru viraj la dreapta, pe sensul de mers înainte;
- ieșirea din bretelele colectoare în drumul județean va fi permisă doar pentru viraj la dreapta, pe sensul de mers înainte;
- dirijarea circulației și reglementarea priorității pentru circulație s-a prevăzut prin realizarea de marcaje orizontale și prin amplasarea de indicatoare de circulație conform SR 1848-1 din decembrie 2011,

asigurând prioritate pentru traficul de pe drumul județean DJ 682 Arad-Zădăreni;

- refacerea bordurilor carosabile pentru încadrarea carosabilului, a rețelei de canalizare pluvială, a trotuarului pietonal și reamplasarea indicatoarelor rutiere și a stâlpilor pentru iluminat stradal afectați de amenajarea intersecțiilor și lărgirea carosabilului existent.

Amenajarea penelor de accelerare respectiv decelerare se va realiza prin lărgire asimetrică și se va face cu o structura rutieră identică cu structura rutieră existentă în prezent pe drumul județean DJ 682 Arad-Zădăreni;

În incinta obiectivului studiat vor fi amenajate locuri de parcare separat pentru autoturisme și autocamioane.

3.2. Execuția lucrărilor

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

Începerea lucrărilor se va face numai după obținerea autorizației de construcție, întocmirea procesului verbal cu deținătorii de rețele tehnico – edilitare și obținerea aprobării de la Primăria Municipiului Arad.

Pentru perioada execuției lucrărilor în zona drumului județean DJ 682 Arad-Zădăreni, beneficiarul și executantul vor fi obligați să respecte normele de protecția muncii și siguranța circulației, astfel încât să se evite producerea de accidente de circulație.

Costul tuturor lucrărilor aferente amenajării accesului rutier de la km 98+455 în etapa I, respectiv desființarea și demolarea accesului după realizarea bretelelor colectoare în etapa II, va fi suportat de către beneficiar, iar execuția lucrărilor se va face de către o unitate specializată în lucrări de drumuri.

Costul lucrărilor rutiere aferente amenajării bretelelor colectoare și a intersecțiilor cu drumul județean în etapa II, va fi suportat de către autoritățile locale.

CAP. 4 ORGANIZAREA EXECUȚIEI LUCRĂRILOR

Organizarea de șantier se va limita la rulote pentru muncitori și unelte, iar acestea se vor amplasa pe terenul beneficiarului.

La executarea lucrărilor pe șantier se vor respecta toate prevederile legale prevăzute în actele normative în vigoare HG-uri, STAS-uri, Norme și Instrucțiuni tehnice, pentru fiecare gen de lucrări, precum și prevederile prevăzute în caietele de sarcini.

Materialele necesare se vor aduce la șantier numai pe măsura punerii lor în operă, fiind interzisă realizarea de depozite pe ampriza drumului.

Se vor lua măsuri deosebite privind siguranța circulației, mai ales semnalizarea pe timp de zi și de noapte.

CAP. 5 PROTECȚIA MEDIULUI ÎNCONJURĂTOR

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

- utilizate pentru întreținerea altor drumuri, pietruite sau din pământ (balast, piatră spartă);
- transportate în depozite stabilite de comun acord cu organele locale (excedentul de săpătură).

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

CAP. 6 CONTROLUL CALITĂȚII LUCRĂRILOR

Controlul calității lucrărilor se va face prin grija beneficiarului cu respectările legale cuprinse în standarde, norme, instrucțiuni tehnice etc. precum și a caietelor de sarcini.

Calitatea materialelor puse în operă va fi atestată prin buletine de calitate care însoțesc materialele livrate de furnizori.

Semifabricatele vor fi verificate din punct de vedere al calității în laboratorul de șantier sau în laboratorul furnizorului respectiv.

Se interzice punerea în operă a materialelor sau semifabricatelor care nu corespund din punct de vedere calitativ.

CAP. 7 CONCLUZII

Prezenta documentație cuprinde toate lucrările necesare a fi realizate pentru amenajarea accesului rutier la obiectivul **„ZONĂ DEPOZITARE, COMERȚ/ SERVICII”** intravilan mun. Arad, jud. Arad, în zona drumului județean DJ 682 Arad-Zădăreni km 98+455 stânga, parcelele cu C.F. nr. 342135 (nr. Cad 342135) și 342178 (nr. Cad 342178) Arad.

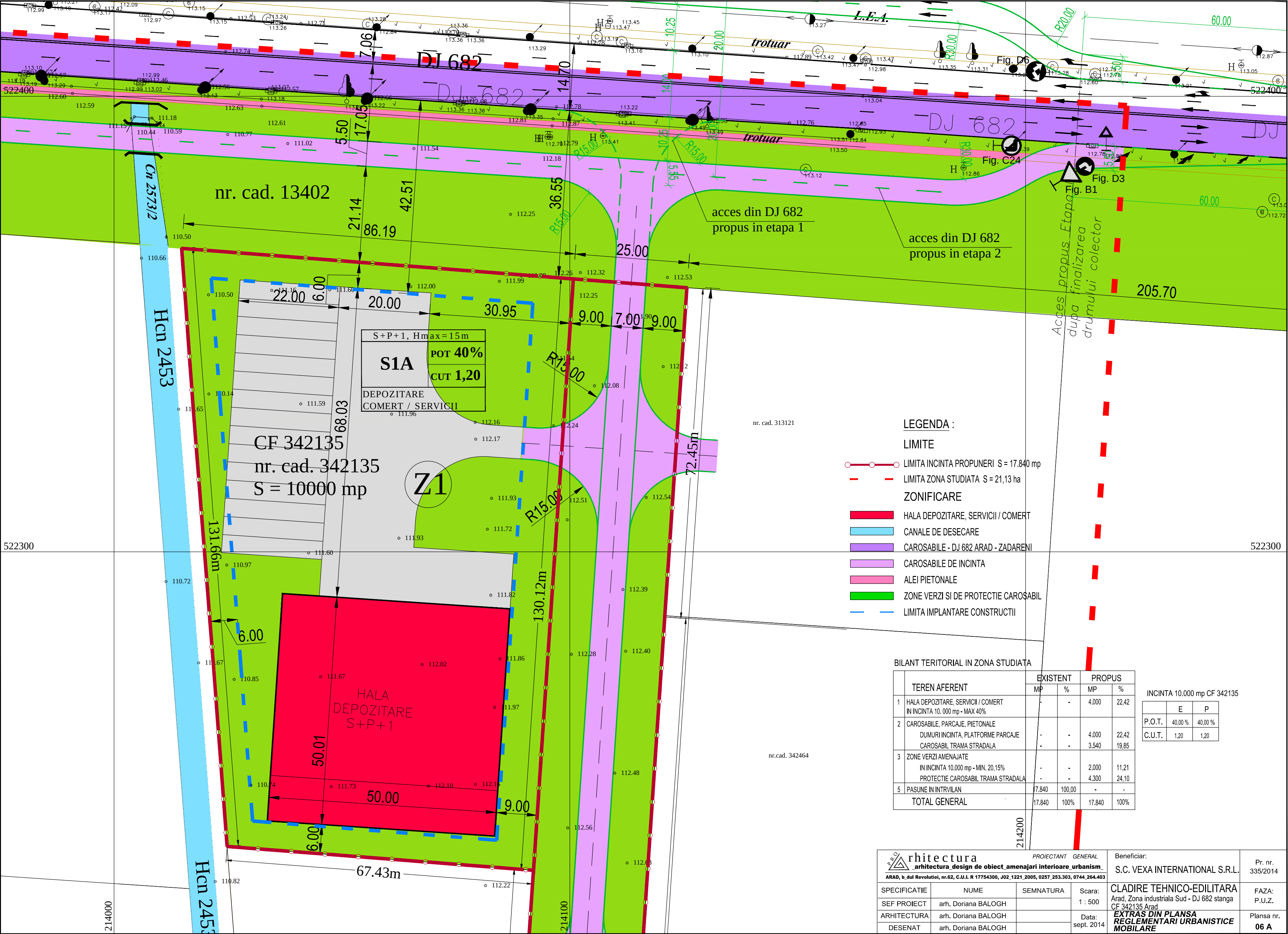
Menționăm faptul că beneficiarul și executantul lucrării au obligația de a obține, înainte de începerea lucrărilor, AVIZUL de la deținătorii de rețele subterane, privind poziția exactă a acestora și a eventualelor măsuri de protecție ce trebuie luate pentru a se realiza lucrările de amenajare a intersecției.

ÎNTOCMIT,

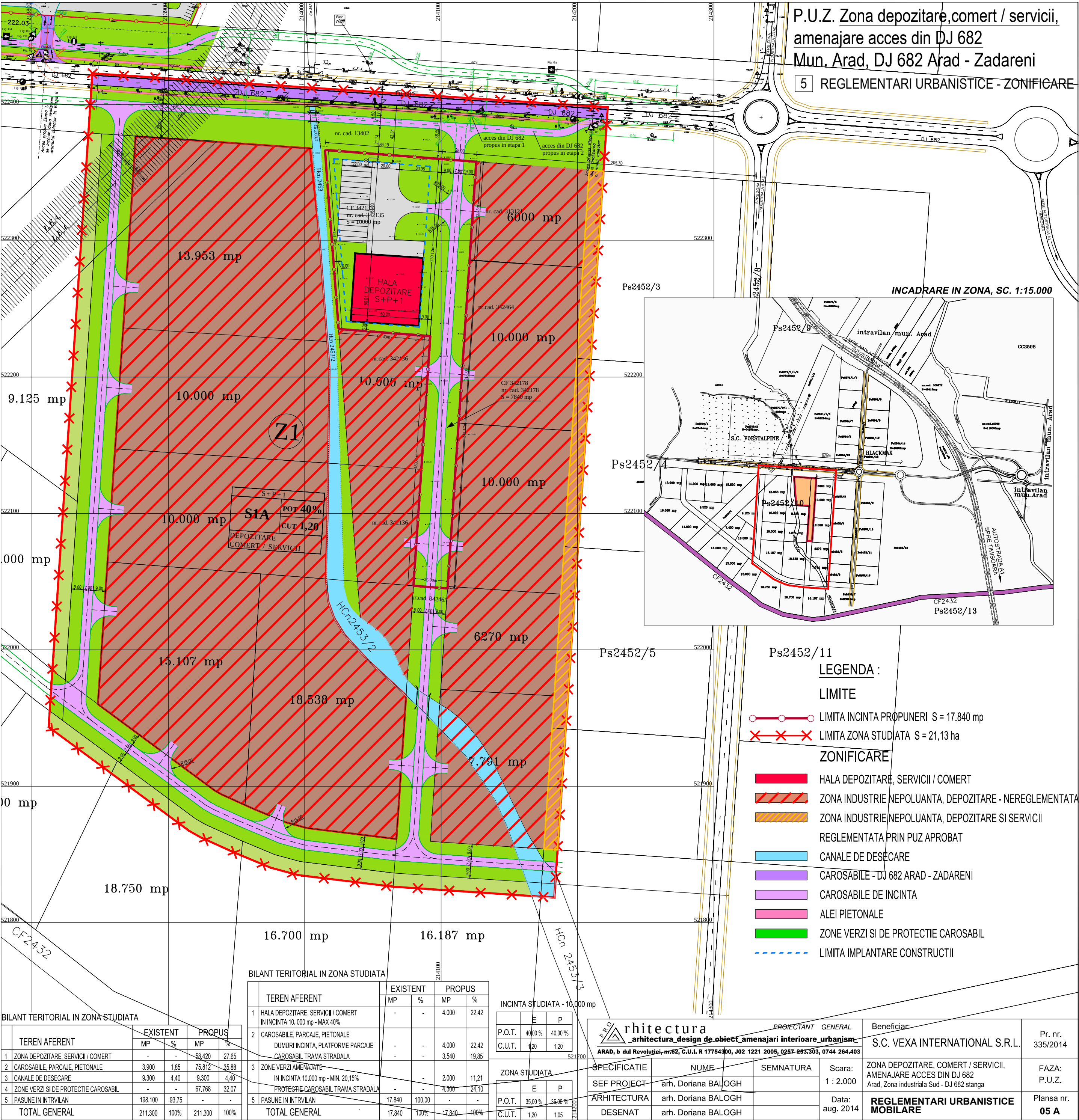
ing. Florian-Radu BENE



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Bene".



P.U.Z. Zona depozitare,comert / servicii,
amenajare acces din DJ 682
Mun. Arad, DJ 682 Arad - Zadareni
5 REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE



2 REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE



LEGENDA :

LIMITE

ZONIFICARE

ZONA DEPOZITARĂ, SERVICII / COMERT

ZONA INDUSTRIE | NEPOLUANTA, DEPOZITARE - NEREGLEMENTATA

ZONA INDUSTRIE/NEPOLUANTA, DEPOZITARE SI SERVICII

REGLEMENTATA PRIN PUZ APROBAT

CANALE DE DESECCARE

CAROSABILE - DJ 682 ARAD - ZADARENI

CAROSABILE DE INCINTA

ALEI PIETONALE

ZONE VERZI SI DE PROTECTIE CAROSABIL

LIMITA IMPLANTARE CONSTRUCTII

BILANT TERITORIAL IN INCINTA STUDIATA

TEREN AFERENT		EXISTENT		PROPUS	
		MP	%	MP	%
1	HALA DEPOZITARE, SERVICII / COMERT IN INCINTA 10, 000 mp - MAX 40%	-	-	4.000	22,42
2	CAROSABILE, PARCAJE, PIETONALE DUMURI INCINTA, PLATFORME PARCAJE CAROSABIL TRAMA STRADALA	-	-	4.000	22,42
3	ZONE VERZI AMENAJATE IN INCINTA 10,000 mp - MIN. 20.15% PROTECTIE CAROSABIL TRAMA STRADALA	-	-	2.000	11,21
5	PASUNE IN INTRVILAN	17.840	100,00	-	-
TOTAL GENERAL		17.840	100%	17.840	100%

	E	P
P.O.T.	40,00 %	40,00 %
C.U.T.	1,20	1,20

ZONA STUDIATA		
	E	P
P.O.T.	35,00 %	35,00 %
C.U.T.	1.20	1.05

PRO **hite ctura** **PROJECTANT GENERAL**
_arhitectura_design de obiect_ amenajari interioare_urbanism
ARAD, b. dul Revolutiei, nr.52, C.U.I. R 17754300, J02 1221 2005, 0257 253.303, 0744 264.4

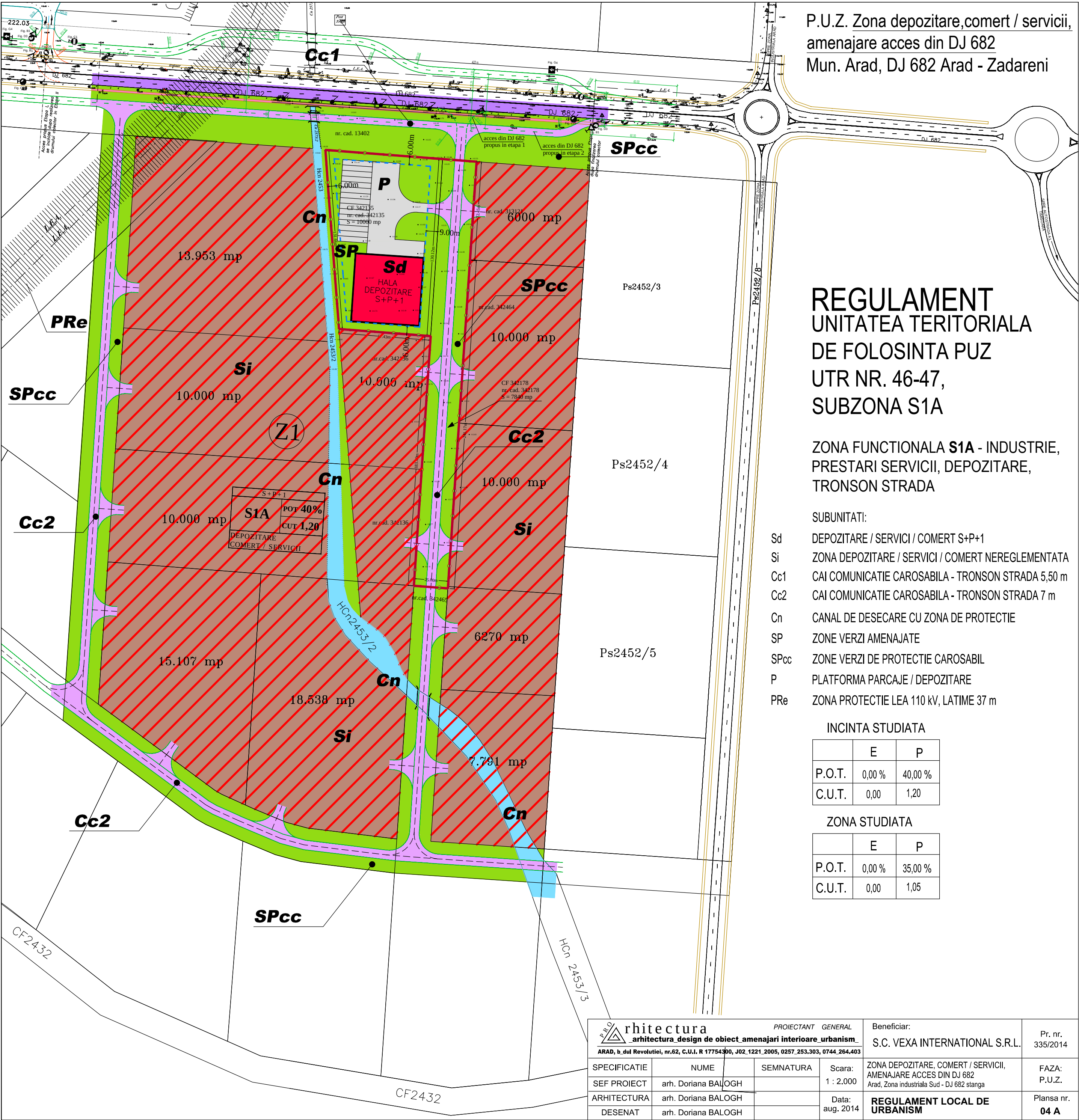
SPESIFICATIE	NUME	SEMNNATURA	Scara:
SEF PROJECT	arh. Doriana BALOGH		1 : 2.000
ARHITECTURA	arh. Doriana BALOGH		Data:
DESENAT	arh. Doriana BALOGH		aug. 2011

Beneficiario:
S.C. WEXA INTERNATIONAL S.R.L.

**ZONA DEPOZITARE, COMERT / SEF
AMENAJARE ACCES DIN DJ 682
Arad, Zona industriala Sud - DJ 682 stanga**

REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE

Pr. nr.
335/2014Plansa nr
02 A



P.U.Z. Zona depozitare,comert / servicii,
amenajare acces din DJ 682
Mun. Arad, DJ 682 Arad - Zadareni

REGULAMENT
UNITATEA TERITORIALA
DE FOLOSINTA PUZ
UTR NR. 46-47,
SUBZONA S1A

ZONA FUNCTIONALA **S1A** - INDUSTRIE,
PRESTARI SERVICII, DEPOZITARE,
TRONSON STRADA

SUBUNITATI:

- Sd DEPOZITARE / SERVICI / COMERT S+P+1
- Si ZONA DEPOZITARE / SERVICI / COMERT NEREGLEMENTATA
- Cc1 CAI COMUNICATIE CAROSABILA - TRONSON STRADA 5,50 m
- Cc2 CAI COMUNICATIE CAROSABILA - TRONSON STRADA 7 m
- Cn CANAL DE DESECARE CU ZONA DE PROTECTIE
- SP ZONE VERZI AMENAJATE
- SPcc ZONE VERZI DE PROTECTIE CAROSABIL
- P PLATFORMA PARCAJE / DEPOZITARE
- PRe ZONA PROTECTIE LEA 110 kV, LATIME 37 m

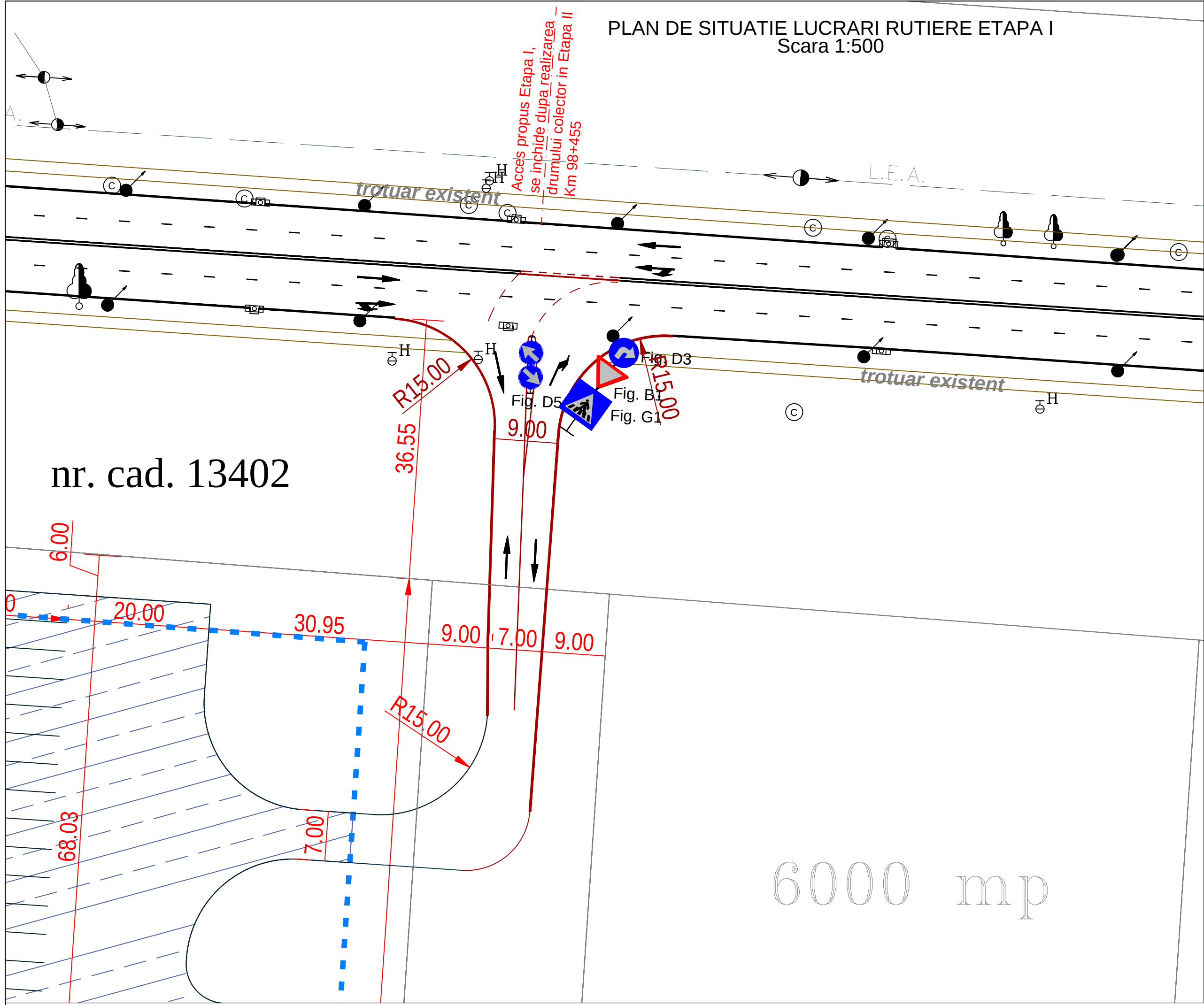
INCINTA STUDIATA

	E	P
P.O.T.	0,00 %	40,00 %
C.U.T.	0,00	1,20

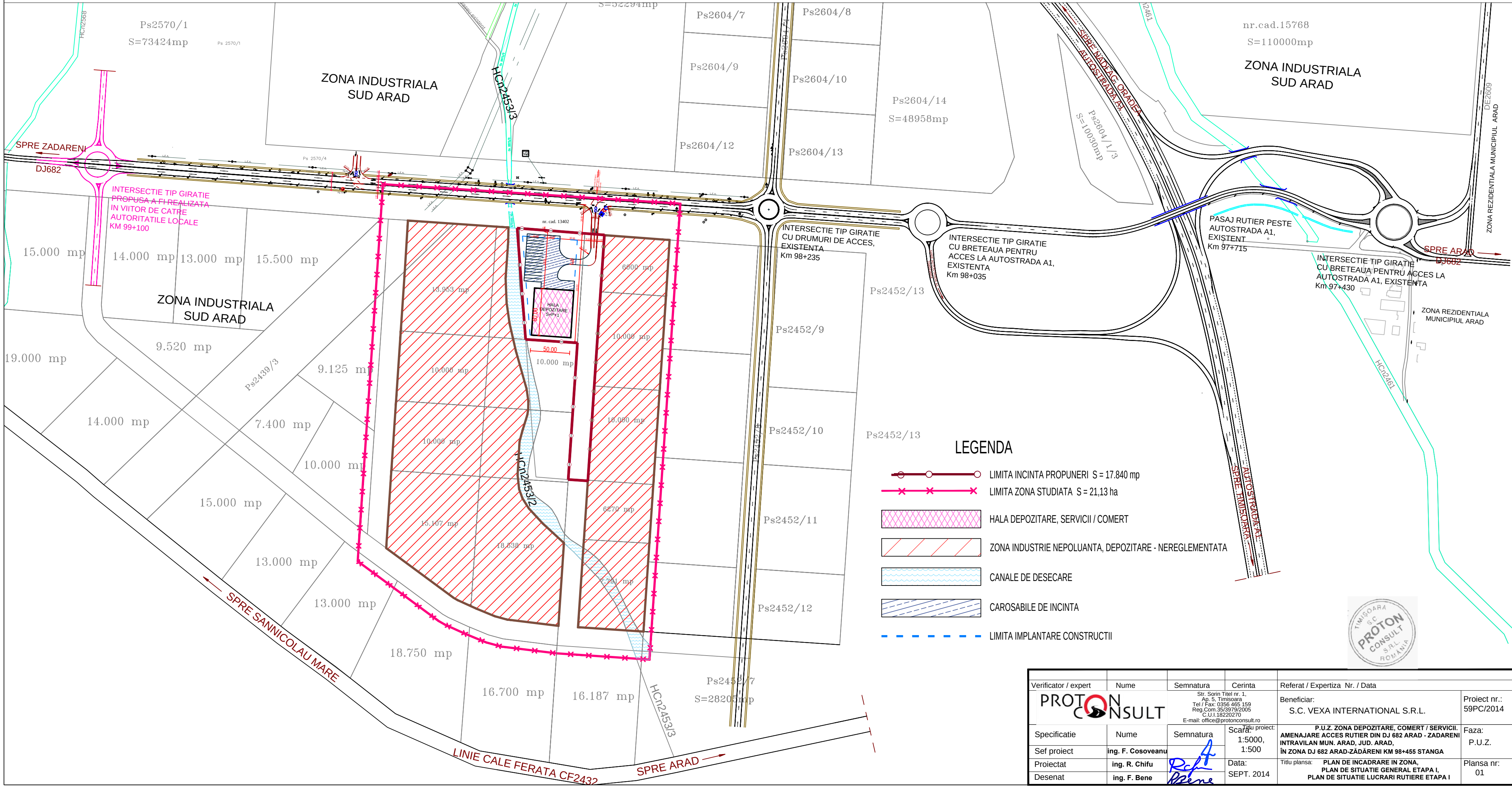
ZONA STUDIATA

	E	P
P.O.T.	0,00 %	35,00 %
C.U.T.	0,00	1,05

PROIECTANT GENERAL rhitectura arhitectura design de obiect amenajari interioare urbanism ARAD, b.dul Revolutiei, nr.62, C.U.I. R 17754300, J02.1221.2005, 0257.253.303, 0744.264.403				Beneficiar: S.C. VEXA INTERNATIONAL S.R.L.		Pr. nr. 335/2014
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	Scara: 1 : 2.000	ZONA DEPOZITARE, COMERT / SERVICII, AMENAJARE ACCES DIN DJ 682 Arad, Zona industriala Sud - DJ 682 stanga		FAZA: P.U.Z.
SEF PROIECT	arh. Doriana BALOGH		Data: aug. 2014	REGULAMENT LOCAL DE URBANISM		Plansa nr. 04 A
ARHITECTURA	arh. Doriana BALOGH					
DESENAT	arh. Doriana BALOGH					



PLAN DE SITUATIE GENERAL ETAPA I
SCARA 1:5000



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 –Zonă depozitare, comerț/servicii, amenajare acces, amplasament:intravilan municipiul Arad, DJ 682 Arad-Zădăreni

Inițiatorul documentației– **SC WEXA INTERNAȚIONAL SRL**

Proiectant – **SC PRO ARHITECTURA SRL**, arh. Doriană Balogh, Proiect nr.335/2014

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

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. 49084/2014, înregistrată la Primăria Municipiului Arad , beneficiarul SC WEXA INTERNAȚIONAL SRL solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind intenția de elaborare P.U.Z.

- întocmire anunț privind intenția de elaborare P.U.Z. și postat pe site-ul www.primariaarad.ro în data de 04.08.2014

- anunțul de intenție a fost afișat în data de 04.08.2014 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 13.08.2014 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. 59579 din 18.09.2014, înregistrată la Primăria Municipiului Arad , beneficiarul SC WEXA INTERNAȚIONAL SRL 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 24.09.2014

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 24.09.2014 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal și în zona studiată, la dosar fiind depuse fotografiile care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de 08.10.2014 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

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

Au fost identificate părțile potențial interesate, care pot fi afectate de prevederile documentației de urbanism.

În data de 23.09.2014 au fost trimise un număr de 3 scrisori de notificare către aceștia, privind posibilitatea consultării documentației PUZ la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, pentru a putea sesiza probleme legate de propunerea din plan, până la data de 08.10.2014

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

Au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii parcelelor învecinate, identificate cu extras CF 342136, CF 342098 Arad.

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

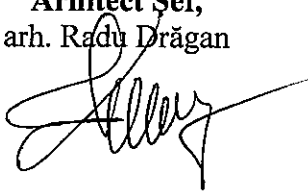
Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monimente nu a fost consultată de nici o persoană. Nu au fost obiecții.

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 revizuirea 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



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA ARHITECT-ȘEF
Nr. ad. 67539/A2/19.12.2014

AVIZ TEHNIC
Nr. 16/19.12.2014

Având în vedere:

-solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 67539/22.10.2014 și completările depuse cu nr.74330/ 24.11.2014 de către SC WEXA INTERNAȚIONAL SRL în vederea emiterii avizului tehnic pentru documentația de urbanism PUZ– Zonă depozitare, comerț/servicii, amenajare acces din DJ 682, amplasament:intravilan municipiul Arad, în perimetrul Zonei Industriale Sud

-analizarea documentației în ședința Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism întrunită la data de 23.10.2014;

-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- Zonă depozitare, comerț/servicii, amenajare acces din DJ 682

- beneficiar: SC WEXA INTERNAȚIONAL SRL

- amplasament: intravilan municipiul Arad, în perimetrul Zonei Industriale Sud; identificat prin CF 342135 Arad și CF 342178 Arad

- suprafață zonă reglementată: 17.840 mp

- proiect nr. 335/2014, elaborator:SC PRO ARHITECTURA SRL, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Doriană Balogh.

ARHITECT ȘEF
Arh.Radu Drăgan



Nr.370/22.12.2014
HOTĂRÂREA Nr. _____
din _____

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulamentului Local de Urbanism
aferent obiectivului de investiție "Zonă depozitare, comerț/servicii, amenajare acces din DJ 682",
situat în intravilanul municipiului Arad, în perimetrul Zonei Industriale Sud,
beneficiar S.C. Wexa Internațional S.R.L.

Consiliul Local al Municipiului Arad,

Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Expunerea de motive cu nr.ad. 67539/A2/19.12.2014;
- raportul informării și consultării publicului nr. ad.59579/A2/13.10.2014 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. ad. 67539/19.12.2014 al Arhitectului-Șef al municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente;
- Avizul Tehnic al Arhitectului-Șef nr. 16/19.12.2014;
- 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;

În temeiul drepturilor conferite prin art.36 alin.(1), alin.(5) lit."c" și art. 45 alin.(2) lit."e" din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare, adoptă prezenta

H O T Ă R Ă R E

Art.1. Se aprobă, cu respectarea condițiilor prevăzute în avize, Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent „Zonă depozitare, comerț/servicii, amenajare acces din DJ 682", în intravilanul municipiului Arad, în perimetrul Zonei Industriale Sud, cu următoarele caracteristici:

- beneficiar: S.C. Wexa Internațional S.R.L.;
- elaborator S.C. Pro Arhitectura S.R.L., proiect nr. 335/2014, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Doriana Balogh;
- suprafața terenului reglementată prin PUZ: 17.840 mp, proprietate privată persoană juridică și persoană fizică, identificată prin: CF. nr. 342135 Arad, în suprafață de 10.000 mp și CF. nr. 342178 Arad, în suprafață de 7.840 mp.

Art. 2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

- zonă cu funcțiuni mixte-industrie, depozitare, comerț
- regim maxim de înălțime S+P+1, maxim 15 m, POT max admis/lot=40% , CUT max admis/lot=1,20.
- zone verzi amenajate min 20% în incintă.
- acces carosabil în incintă din DJ 682 Arad-Zădăreni km 98+460 stânga- în prima fază prin amenajarea unei intersecții în “T” și în faza a doua prin execuția unui drum colector adiacent DJ 682;

Art. 3. Lotul aferent drumului de acces propus pe parcela cu nr. cad. 342178 va fi supus servituții de trecere pentru acces la terenurile învecinate.

Art. 4. Lucrările de extindere a rețelelor edilitare, amenajarea drumurilor se vor realiza de către investitori privați, pe cheltuiala acestora și în baza proiectelor de specialitate avizate conform prevederilor legale în vigoare.

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

Art.6. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiar, S.C. Wexa Internațional S.R.L. și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal: "Zonă depozitare, comerț/servicii, amenajare acces din DJ 682", intravilan municipiul Arad, în perimetrul Zonei Industriale Sud,

Inițiator: S.C. WEXA INTERNAȚIONAL S.R.L.

Elaborator: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L., proiect nr. 335/2014, specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Doriană Balogh

Suprafața zonei reglementate: 17.840 mp identificată prin: CF. nr. 342135 Arad, în suprafață de 10.000 mp și CF. nr. 342178 Arad, în suprafață de 7.840 mp. Terenul este în proprietate privată - persoană juridică și persoană fizică.

Având în vedere:

- raportul de specialitate întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal;
- raportul informării și consultării publicului conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;
- avizul tehnic nr. 16/ 19.12.2014 al Arhitectului –Şef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism 1442/26.08.2014 emis de către Primarul municipiului Arad, consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planului Urbanistic Zonal, cu următoarele condiții de construire:

- zonă cu funcțiuni mixte-industrie, depozitare, comerț
- regim maxim de înălțime S+P+1, maxim 15 m, POT max admis/lot=40% , CUT max admis/lot= 1,20.
- zone verzi amenajate min 20% în incintă.
- acces carosabil în incintă din DJ 682 Arad-Zădăreni km 98+460 stânga- în prima fază prin amenajarea unei intersecții în "T" și în faza a doua prin execuția unui drum colector adiacent DJ 682;

Lucrările de extindere a rețelelor edilitare, amenajarea drumurilor se vor realiza de către investitori, pe cheltuiala acestora.

P R I M A R

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
ARHITECT SEF
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANA SI PROTEJARE MONUMENTE
Nr.ad. 67539/A2/19.12.2014

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism P.U.Z.
"Zonă depozitare, comerț/servicii, amenajare acces din DJ 682",
intravilan municipiul Arad, în perimetrul Zonei Industriale Sud

Beneficiar: S.C. WEXA INTERNAȚIONAL S.R.L. prin împuternicit Cristian Cărpineanu.

Elaborator: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L, proiect nr.335/2014, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Doriană Balogh.

Încadrarea în localitate

Zona cu propuneri care face obiectul prezentei documentatii este amplasată în partea de sud a municipiului Arad, în perimetrul Zonei Industriale Sud Zădăreni, adiacent DJ 682, km 98+455 stg la o distanță de cca 600 m vest de centura Arad Bypass.

Situația juridică a terenului

Terenul din zona reglementată, având categoria de folosință arabil în intravilan are o suprafață de 17.840 mp identificată prin: CF. nr. 342135 Arad, în suprafață de 10.000 mp și CF. nr. 342178 Arad, în suprafață de 7.840 mp. Terenul este în proprietate privată - persoană juridică și persoană fizică.

Descrierea soluției propuse

Prezenta documentație este întocmită în conformitate cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ GM 010-2000 și are obiect stabilirea condițiilor de construire a unei zone de depozitare, comerț/servicii, realizare acces din DJ 682 și utilități.

Indicatori urbanistici propuși: POT max admis=40% pe lot, CUT max admis= 1,20 pe lot. Regim maxim de înălțime S+P+1, maxim 15 m.

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate

Aliniamentul construcției propuse este la minim 9,00 m față de limita estică a incintei (înspre drumul propus perpendicular pe DJ 682) și la minim 6,00 m față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, dar nu la o distanță mai mică decât H/2 din înălțimea maximă a construcției.

Aliniamentul construcției propuse înspre DJ 682, va fi de minim 45 m de la limita carosabilului.

Circulația: În prima fază accesul rutier la obiectivului proiectat se va realiza din drumul județean DJ 682 Arad-Zădăreni km 98+460 stânga, pentru ambele sensuri de circulație. Se va executa o intersecție în "T", având o lățime de 9,00 m, cu raze de racordare la drumul județean de min 12,00 m.

În a doua fază, se propune amenajarea unei bretele colectoare paralele cu DJ 682, în lungime de 550 m, la 10,00 m sud față de carosabilul acestuia, cu o lățime a părții carosabile de 5,50 m. Racordul la DJ 682 se face prin benzi de accelerare/decelerare în sensul giratoriu propus la 350 m vest față de limita vestică a incintei reglementate și sensul giratoriu existent în zona BlackMax, cca 200 m est de incinta reglementată;

Accesul carosabil la parcele din zona studiată se propune a se asigura prin intermediul unei rețele de drumuri de categoria 3, racordate la drumul colector propus la sud de DJ 682, amenajate cu un prospect stradal de 12,00 m din care 7,00 m parte carosabilă, mărginită de 2 x 1,00 m zone verzi și 2 x 1,50 m trotuare.

Drumul de acces în incinta reglementată se va realiza pe terenul aferent parcelei cu nr. cad. 342178, în suprafață de 7.840 mp, proprietate privată persoană fizică, cu condiția să asigure servitute pentru acces la terenurile din zona învecinată.

În interiorul incintei reglementate se vor amenaja platforme de parcare distincte pentru vehicule mari și autoturisme.

Utilități: se prevede extinderea pe cheltuiala beneficiarilor a rețelelor de utilități existente în zona:

- apa potabilă: prin racord la rețeaua publică existentă în zona DJ 682, partea stângă
- canalizarea menajeră, pluvială: prin racord la rețeaua publică existentă în zona DJ 682, în dreptul amplasamentului
- energie electrică: prin LES racordată prin PT la LEA 20KV existentă în zona Black Max SRL, la cca 200 m est de incinta reglementată
- gaze naturale: racordare la rețea presiune joasă din zona Black Max SRL, cca 200 m est de incinta reglementată.

Se va asigura un procent de zone verzi amenajate de min 20% din incinta.

Documentația conține următoarele avize solicitate prin certificatul de urbanism nr. 1442 din 26.08.2014:

Nr. crt	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz
1.	Agencia pentru Protecția Mediului Arad	12122/13.10.2014
2.	Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale	5670/09.09.2014
3.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad-Protecție civilă	980/14/SU-AR/25.09.2014
4.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad-PSI	735/14/SU-AR/25.09.2014
5.	E.ON Gaz Distribuție S.A.	713/08.09.2014
6.	Compania de Apa Arad	17918/19.09.2014
7.	Enel Distribuție Banat	137924275/23.09.2014
8.	Direcția de Sănătate Publică Arad	822/16.09.2014
9.	O.C.P.I. Arad	PV recepție nr.1019/2014
10.	Telekom Romania Communications S.A.	372/15.09.2014
11.	Primăria Municipiului Arad - Direcția tehnică, Serviciul Întreținere și reparații căi de comunicații terestre	60284/T4/13.10.2014
12.	Primăria Municipiului Arad – Comisia de Sistematizare a Circulației din Municipiul Arad	65259/T4/13.10.2014
13.	ANIF	79/15.09.2014

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 23.10.2014 s-a emis Avizul Tehnic al Arhitectului-Şef nr. 16/19.12.2014. Având în vedere că prin adresa nr. 74330/24.11.2014 s-au depus documentele solicitate pentru completarea documentației, susținem aprobarea P.U.Z. „Zonă depozitare, comerț/servicii, amenajare acces din DJ 682", intravilan municipiul Arad, în perimetrul Zonei Industriale Sud

Arhitect șef
arh. Radu Drăgan

Şef serviciu
ing. Melania Cojocăreanu