

This file has been cleaned of potential threats.

If you confirm that the file is coming from a trusted source, you can send the following SHA-256 hash value to your admin for the original file.

9361cc23f2a4cc0b85d740b517b252059df8af5404240b35c1750ea31be00d20

To view the reconstructed contents, please SCROLL DOWN to next page.



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Ă R E A nr. 317
din 5 octombrie 2016

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu (PUD)
CENTRU LOGISTIC ȘI SEDIU ADMINISTRATIV, intravilan Municipiul Arad,
Zona Industrială Sud, DJ 682 Arad – Zădăreni, stânga

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Expunerea de motive nr. 45147/04.07.2016;

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 43285/27.06.2016, în conformitate cu prevederile Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;

Ținând cont de raportul cu nr. 64497/29.09.2016 al Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente prin care se propune aprobarea PUD;

Luând în considerare avizul tehnic al Arhitectului Șef nr. 7 /21.06.2016;

Ținând seama de rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;

Analizând 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;

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

Având în vedere Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic de detaliu, indicativ G.M. 009 - 2000;

În baza îndeplinirii procedurilor prevăzute de Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;

Adoptarea hotărârii în unanimitate de voturi (22 consilieri prezenți din 23 în funcție),

În temeiul drepturilor conferite prin art. 36 alin. (1), alin. (5) lit. c), art. 45 alin. (2) lit. e) și art. 115 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD,
H O T Ă R Ă Ș T E

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu: Centru logistic și sediu administrativ, intravilan Municipiul Arad, Zona Industrială Sud, DJ 682 Arad – Zădăreni, stânga, conform documentației anexate care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize și cu următoarele caracteristici:

1. Beneficiari: S.C. Wexa International S.R.L. și S.C. Wexa Prod S.R.L.;

2. Elaborator: S.C. Pro Arhitectura S.R.L, proiect nr.392/2016, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Doriana Balogh;

3. Suprafața reglementată: 15.000 mp, identificată prin Extras C.F. nr. 344735 Arad, proprietate privată S.C. Wexa International S.R.L. și S.C. Wexa Prod S.R.L.;

Art 2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

a) funcțiune: centru logistic (depozitare, comerț / servicii), sediu administrativ.

b) indicatori urbanistici P.O.T. max: 40,00 %, C.U.T.max: 0,80.

c) regim maxim de înălțime:

- pentru construcțiile tip hală: Parter înalt (cu posibil mezanin), cu înălțimea maximă de 15,00 m;

- pentru sediul administrativ: P+1E, cu înălțimea maximă de 9,00 m.

d) Procent de zonă verde min 20%/lot.

e) Deservirea rutieră a obiectivului proiectat se va realiza din drumul județean DJ 682 Arad – Zădăreni, prin intermediul străzii propuse prin PUZ aprobat prin Hotărârea nr. 36/2015 a Consiliului Local al Municipiului Arad.

f). Asigurarea utilităților se va face prin racord la rețelele existente realizate pentru incinta SC Wexa Internațional SRL conform PUZ Zonă depozitare, comerț/servicii, amenajare acces din DJ 682, aprobat prin Hotărârea nr. 36/2015 a Consiliului Local al Municipiului Arad.

g) Condiția referitoare la realizarea lucrării publice: sens giratoriu și acces carosabil la DJ 682:

1. Se mandatează S.C. Wexa Internațional S.R.L. și S.C. Wexa Prod S.R.L. pentru a asigura în numele și pentru Municipiul Arad executarea lucrărilor publice pe cheltuială exclusivă, în baza documentațiilor tehnico-economice, proiectelor, autorizațiilor, avizelor prevăzute de legislația în vigoare.

2. Anterior depunerii cererii de emitere a autorizației de construire se va supune aprobării Consiliului Local al Municipiului Arad documentația tehnico-economică pentru realizarea lucrărilor publice

3.Recepția lucrărilor se realizează cu respectarea prevederilor legale privind recepția lucrărilor publice.

4. Lucrarea publică se transmite cu titlu gratuit, liberă de sarcini, în proprietatea publică a Municipiului Arad

Art 3. Lucrările de infrastructură drumuri și extinderea rețelelor edilitare se vor realiza pe cheltuiala exclusivă a investitorilor și în baza proiectelor de specialitate avizate conform prevederilor legale în vigoare.

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

Art.5. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarii S.C. Wexa International S.R.L. și S.C. Wexa Prod S.R.L. și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Bogdan - Vlad BOCA

Contrasemnează

p. SECRETARUL MUNICIPIULUI ARAD

Sorin CONTRAȘ

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

Proiect

AVIZAT:
SECRETAR
Cons.jr.Stepanescu Lilioara

Nr.203/29.09.2016 ed. rev. 1
HOTĂRÂREA Nr. _____
din _____

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu (PUD)
**CENTRU LOGISTIC ȘI SEDIU ADMINISTRATIV, intravilan Municipiul Arad,
Zona Industrială Sud, DJ 682 Arad – Zădăreni, stânga**

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Expunerea de motive nr. 45147/04.07.2016;

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 43285/27.06.2016, în conformitate cu prevederile Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;

Ținând cont de raportul cu nr. 64497/29.09.2016 al Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente prin care se propune aprobarea PUD;

Luând în considerare avizul tehnic al Arhitectului Șef nr. 7 /21.06.2016;

Ținând seama de rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;

Analizând 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;

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

Având în vedere Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic de detaliu, indicativ G.M. 009 - 2000;

În baza îndeplinirii procedurilor prevăzute de Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;

În temeiul drepturilor conferite prin art. 36 alin. (1), alin. (5) lit. c), art. 45 alin. (2) lit. e) și art. 115 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD,

H O T Ă R Ă Ș T E

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu: Centru logistic și sediu administrativ, intravilan Municipiul Arad, Zona Industrială Sud, DJ 682 Arad – Zădăreni, stânga, conform documentației anexate care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize și cu următoarele caracteristici:

1. Beneficiari: S.C. Wexa International S.R.L. și S.C. Wexa Prod S.R.L.;
2. Elaborator: S.C. Pro Arhitectura S.R.L, proiect nr.392/2016, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Doriană Balogh;

3. Suprafața reglementată: 15.000 mp, identificată prin Extras C.F. nr. 344735 Arad, proprietate privată S.C. Wexa International S.R.L. și S.C. Wexa Prod S.R.L.;

Art 2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

a) funcțiune: centru logistic (depozitare, comerț / servicii), sediu administrativ

b) indicatori urbanistici P.O.T. max: 40,00 %, C.U.T.max: 0,80

c) regim maxim de înălțime:

- pentru construcțiile tip hală: Parter înalt (cu posibil mezanin), cu înălțimea maximă de 15,00 m;

- pentru sediul administrativ: P+1E, cu înălțimea maximă de 9,00 m.

d) Procent de zonă verde min 20%/lot.

e) Deservirea rutieră a obiectivului proiectat se va realiza din drumul județean DJ 682 Arad – Zădăreni, prin intermediul străzii propuse prin PUZ aprobat prin Hotărârea nr. 36/2015 a Consiliului Local al Municipiului Arad.

f). Asigurarea utilităților se va face prin racord la rețelele existente realizate pentru incinta SC Wexa Internațional SRL conform PUZ Zonă depozitare, comerț/servicii, amenajare acces din DJ 682, aprobat prin Hotărârea nr. 36/2015 a Consiliului Local al Municipiului Arad.

g) Condiția referitoare la realizarea lucrării publice: sens giratoriu și acces carosabil la DJ 682:

1. Se mandatează S.C. Wexa Internațional S.R.L. și S.C. Wexa Prod S.R.L. pentru a asigura în numele și pentru Municipiul Arad executarea lucrărilor publice pe cheltuială exclusivă, în baza documentațiilor tehnico-economice, proiectelor, autorizațiilor, avizelor prevăzute de legislația în vigoare.

2. Anterior depunerii cererii de emitere a autorizației de construire se va supune aprobării Consiliului Local al Municipiului Arad documentația tehnico-economică pentru realizarea lucrărilor publice

3.Recepția lucrărilor se realizează cu respectarea prevederilor legale privind recepția lucrărilor publice

4. Lucrarea publică se transmite cu titlu gratuit, liberă de sarcini, în proprietatea publică Municipiului Arad

Art 3. Lucrările de infrastructură drumuri și extinderea rețelelor edilitare se vor realiza pe cheltuiala exclusivă a investitorilor și în baza proiectelor de specialitate avizate conform prevederilor legale în vigoare.

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

Art.5. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarii S.C. Wexa International S.R.L. și S.C. Wexa Prod 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 de Detaliu (PUD)
CENTRU LOGISTIC ȘI SEDIU ADMINISTRATIV, intravilan Municipiul Arad, Zona Industrială Sud, DJ 682 Arad – Zădăreni, stânga

- beneficiari: S.C. Wexa International S.R.L. și S.C. Wexa Prod S.R.L.
- elaborator: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L., proiect nr.392/2016, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Doriană Balogh
- suprafața de teren reglementată: 15.000 mp, identificată prin Extras C.F. nr. 344735 Arad (nr. Cad 344735), proprietatea beneficiarilor
- Având în vedere:
 - solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad nr.39021/ 06 iunie 2016 de către S.C. Wexa International S.R.L.
 - raportul de specialitate nr. 43173/A2/24.06.2016 întocmit de către Serviciul Dezvoltare Imobile și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect Șef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu
 - raportul informării și consultării publicului nr. 43285/27.06.2016, conform Ordinului MDRT nr.2701/2010 întocmit de către Serviciul Dezvoltare Imobile și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect Șef
 - avizul tehnic nr.7/21.06.2016 al Arhitectului Șef
- Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism 455/14 martie 2016,
- Consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic de Detaliu, cu următoarele condiții de construire:
 - a) funcțiune: centru logistic (depozitare, comerț / servicii), sediu administrativ
 - b) indicatori urbanistici P.O.T. max 40,00 %, C.U.T. max 0,80
 - c) regim maxim de înălțime:
 - pentru construcțiile tip hală: Parter înalt (cu posibil mezanin), cu înălțimea maximă de 15,00 m
 - pentru sediul administrativ: P+1E, cu înălțimea maximă de 9,00 m
 - d) Procent de zonă verde min 20%/lot.
 - e) Deservirea rutieră a obiectivului proiectat se va realiza din drumul județean DJ 682 Arad – Zădăreni, prin intermediul străzii propuse prin PUZ aprobat prin HCLM Arad nr. 36/2015.
 - f). Asigurarea utilităților prin racord la rețelele existente realizate pentru incinta SC WEXA INTERNAȚIONAL SRL conform PUZ Zonă depozitare, comerț/servicii, amenajare acces din DJ 682, aprobat prin HCLM nr. 36/2015
- Toate obiectivele propuse prin documentație de urbanism se vor executa prin grija și pe cheltuiala exclusivă a beneficiarilor, în baza proiectelor de specialitate avizate potrivit prevederilor legale.

p.P R I M A R
Ing. Gheorghe Falcă
VICEPRIMAR

RAPORT

privind aprobarea documentaţiei de urbanism

**P.U.D. CENTRU LOGISTIC ŞI SEDIU ADMINISTRATIV, intravilan Municipiul Arad,
Zona Industrială Sud, DJ 682 Arad – Zădăreni, stânga**

- beneficiari: S.C. Wexa International S.R.L. şi S.C. Wexa Prod S.R.L.
- elaborator: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L., proiect nr.392/2016, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Doriană Balogh
- suprafaţa de teren reglementată: 15.000 mp, conform Extrasului C.F. nr. 344735 Arad (nr. Cad 344735), proprietari: S.C. Wexa International S.R.L. şi S.C. Wexa Prod S.R.L., având categoria de folosinţă: păşune în intravilanul municipiului Arad.

Încadrarea în localitate

Zona cu propuneri care face obiectul prezentei documentaţii este amplasată în sudul municipiului Arad, în perimetrul "Zonei Industriale Arad Sud" la cca. 320 est faţă de sensul giratoriu pentru accesul la centura în regim de autostradă a Aradului. Perimetrul este accesibil dinspre DJ 682 Arad – Zădăreni, pe partea stângă a acestuia, prin intermediul unor drumuri colectoare propuse prin documentaţii de urbanism aprobate anterior.

Parcela studiată are formă dreptunghiulară, cu frontul stradal (spre stradă colectoare) de 180 m şi adâncimea de 83,30 m.

Vecinătăţile amplasamentului sunt:

- nord: păşune în intravilan şi drumul judeţean DJ 682 Arad-Zădăreni
- sud: păşune în intravilan
- est: parcele ale Zonei Industriale Arad Sud,
- vest: parcelă destinată tramei stradale, reglementată prin documentaţii de urbanism aprobate anterior.

Situaţia juridică a terenului

Suprafaţa de teren din zona reglementată prin P.U.D. de 15.000 mp, este identificată prin extrasului C.F. nr. 344735 Arad (nr. Cad 344735), proprietari: S.C. Wexa International S.R.L. şi S.C. Wexa Prod S.R.L., având categoria de folosinţă: păşune în intravilanul municipiului Arad. S.C. La dosar este depus acceptul S.C. WEXA PROD SRL pentru propunerile din documentaţia PUD.

Descrierea soluţiei propuse:

Amplasamentul şi vecinătăţile se regăsesc ca obiect de studiu în Planul Urbanistic General al Municipiului Arad, aprobat şi în P.U.Z. Zona Industrială Arad Sud, aprobat prin HCLM Arad nr. 59/2005 şi PUZ pentru Zonă depozitare, comerţ/servicii, amenajare acces din DJ 682, aprobat prin HCLM nr. 36/2015.

Propunerile din documentaţia de urbanism PUD se grupează pe o suprafaţă de 15.000 mp

Construcţii propuse:

-Hale depozitare, comerţ / servicii Parter înalt

Sc max= Sd max = 5.400 mp

Parterul halelor propuse va fi amenajat în vederea depozitării de produse, comerţului sau serviciilor, cu birourile, vestiare, etc. necesare, cu posibilitatea construirii unui mezanin, fără a afecta înălţimea generală a halelor.

-Sediu administrativ P+1

Sc max= 600 mp; Sd max= 1.200 mp

În incintă, prin specificul activităților propuse, vor fi amenajate platforme de parcare autotrenuri, platforme de aprovizionare precum și autoturisme parcaje pentru autovehicule mici.

Un procent de minim 20% din suprafața terenului se va amenaja ca zonă verde

Indicatori urbanistici propuși:

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

P.O.T. maxim admis = 40,00 %

C.U.T. maxim admis = 1,05

Regim de înălțime P- P+2E, cu înălțimea maximă la cornișă 21,00 m

Pentru incinta reglementată prin PUD se vor respecta valorile maxime stabilite prin PUZ aprobat pentru procentul de ocupare al terenului și coeficientul de utilizare a terenului:

P.O.T. max propus: 40,00 %

C.U.T. max propus: 0,80

Regimul de înălțime maxim propus:

- pentru construcțiile tip hală este Parter înalt (cu posibil mezanin), cu înălțimea maximă 15,00 m
- pentru sediul administrativ este P+1E, cu înălțimea maximă de 9,00 m

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

- minim 27,50 m față de frontul stradal al incintei (spre drumul colector)
- minim 20,00 m față de limita nord a parcelei
- minim 6,00 m față de limita estică de proprietate, dar nu la o distanță mai mică decât H/2 construcții propuse
- minim 8,00 m față de limita sudică de proprietate, dar nu la o distanță mai mică decât H/2 construcții propuse

Clădirile propuse vor fi alpite, pentru a funcționa optim.

Circulația:

Deservirea rutieră a obiectivului proiectat urmează a se asigura din drumul județean DJ 682 Arad – Zădăreni, prin intermediul străzii propuse prin PUZ aprobat prin HCLM nr. 36/2015, proiectate să descarce traficul din zonă în DJ 682. Terenul aferent străzii propuse (identificat prin CF 342178) este în proprietate privată persoană fizică. La dosar este depusă convenția privind constituirea unui drept de trecere și amplasare utilități între proprietarul terenului și beneficiarul PUZ.

Utilități:

În zona studiată există rețele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale realizate pentru SC WEXA INTERNAȚIONAL SRL conform PUZ Zonă depozitare, comerț/servicii, amenajare acces din DJ 682, aprobat prin HCLM nr. 36/2015. Alimentarea cu utilități pentru obiectivele propuse prin PUD se va face prin racord la aceste rețele edilitare existente.

Prezenta documentație este întocmită în conformitate cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic de detaliu, indicativ GM 009-2000 și conține următoarele avize solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 455 din 14.03.2016 și Certificatul de urbanism nr. 1962 din 28.09.2016

Avize/acorduri care însoțesc documentația de urbanism:

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz
1	S.C. Enel Distribuție Banat S.A.- Sucursala Arad	158223166/03.05.2016
2	E-ON Gaz Distribuție SA	232/21.03.2016

3	Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta "Vasile Goldiş" al Judeţului Arad – P.S.I.	609/16/AA-AR/18.04.2016
4	Direcţia de Sănătate Publică a jud. Arad	338/03.05.2016
5	Agenţia pentru Protecţia Mediului Arad	7065/27.05.2016
6	O.C.P.I. Arad	PV recepţie 538/2016
7	S.C.Compania de Apă Arad S.A.	5844/21.04.2016
8	Transgaz Medias	2107/2831/28.03.2016
9	CNTEE Transelectrica SA	59/08.04.2016
10	Primăria Municipiului Arad-Direcţia Tehnică, Serv. Întreţinere şi Reparaţii Căi de Comunicaţii	26748/T4/27.04.2016
11	ANIF	31/19.04.2016
12	IPJ ARAD-SERVICIUL RUTIER	260325/22.09.2016

În urma analizării documentaţiei de urbanism în cadrul şedinţei Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului şi Urbanism din data de 07.06.2016 s-a emis Avizul tehnic nr. 7/21.06.2016.

Documentaţia de urbanism a fost supusă procedurilor legale în vigoare, inclusiv celei de transparenţă decizională prevăzută de Legea nr.52/2003.

Prin adresa nr. 58303 din 02.09.2016 a Primăriei Municipiului Arad se comunica beneficiarului condiţiile în care pot fi executate lucrări publice pe teritoriul proprietăţii publice a municipiului Arad şi se solicită completarea documentaţiei cu avizul Poliţiei Rutiere Arad.

Completările solicitate la documentaţia de urbanism au fost înregistrate la Primăria Municipiului Arad cu nr.62892/22.09.2016.

Având în vedere cele de mai sus, susţinem aprobarea P.U.D.

Arhitect şef
Radu Drăgan

Şef serviciu
Melania Cojocăreanu

Consilier
Angelica Giura

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de SC WEXA INTERNATIONAL SRL cu sediul în județul Arad, comuna Felnac nr.1040, telefon 0726375327, înregistrată la nr. 39021 din 06 iunie 2016, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 7 din 21.06.2016

pentru Planul urbanistic de detaliu pentru CENTRU LOGISTIC ȘI SEDIU ADMINISTRATIV, intravilan Municipiul Arad, Zona Industrială Sud, DJ 682 Arad – Zădăreni, stânga

generat de imobilul identificat prin CF nr. 344735 în suprafață totală 15000 mp.

- inițiatori : SC WEXA INTERNAȚIONAL SRL și S.C. Wexa Prod S.R.L.

- proiectant: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Balogh Doriană, proiect nr. 392/2016;

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.

Zona cu propuneri care face obiectul prezentei documentații este amplasată în sudul municipiului Arad, în perimetrul "Zonei Industriale Arad Sud" la cca. 320 est față de sensul giratoriu pentru accesul la centura în regim de autostradă a Aradului. Perimetrul este accesibil dinspre DJ 682 Arad – Zădăreni, pe partea stângă a acestuia, prin intermediul unor drumuri colectoare propuse prin documentații de urbanism aprobate anterior.

Vecinătățile amplasamentului sunt:

- nord: pășune în intravilan și drumul județean DJ 682
- sud: pășune în intravilan
- est: parcele ale Zonei Industriale Arad Sud,
- vest: parcelă destinată tramei stradale, reglementată prin documentații aprobate anterior.

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:

Conform prevederilor Planului Urbanistic General al Municipiului Arad, terenul este situat în UTR 46, funcțiunea de industrie/depozitare, cu interdicție de construire până la elaborare PUZ;

Prin HCLM Arad nr. 59/2005 a fost aprobată documentația de urbanism P.U.Z. Zona Industrială Arad Sud. Conform R.L.U. aferent P.U.Z, terenul care face obiectul prezentei reglementări face parte din zona Z1, subzona S1a, având următoarele reglementări:

- funcțiuni predominante: industrie, prestări servicii, depozitare:
- P.O.T. maxim admis = 40,00 %
- C.U.T. maxim admis = 1,05
- Regim de înălțime P- P+2E, cu înălțimea maximă la cornișă 21,00 m
- retragere minimă față de aliniament 10 m

Prevederi PUD propuse:

-indicatori urbanistici propuși/lot : POT max = 40%; CUT max = 0,80;

-regim maxim de înălțime clădiri:

- Hale depozitare, comerț / servicii Parter înalt
- Clădire administrativă P+1

-înălțime maximă la cornișă hală: 15,00 m

- înălțime maximă la cornișă clădire administrativă: 9,00 m
- retrageri minime 20,00 m față de limita nord a parcelei
- retrageri minime 6,00 m față de linia estică de proprietate, dar nu la o distanță mai mică decât H/2 construcții propuse
- retrageri minime 8,00 m față de linia sudică de proprietate, dar nu la o distanță mai mică decât H/2 construcții propuse
- circulații și accese: deservirea rutieră a obiectivului proiectat urmează a se asigura din drumul județean DJ 682 Arad – Zădăreni, prin intermediul străzii propuse prin PUZ aprobat prin HCLM nr. 36/2015, proiectate să descarce traficul din zonă în DJ 682.
- echipare tehnico edilitară: asigurarea utilităților se va face prin racord la rețelele existente realizate pentru incinta SC WEXA INTERNAȚIONAL SRL conform PUZ Zonă depozitare, comerț/servicii, amenajare acces din DJ 682, aprobat prin HCLM nr. 36/2015.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 07.06.2016, se avizează favorabil Planul Urbanistic de Detaliu.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

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

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.D.

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 455 din 14.03.2016, emis de Primăria Municipiului Arad.

Arhitect-șef
Arh. Radu Drăgan

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

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

PUD –Centru logistic și sediu administrativ

Inițiatorul documentației– **SC WEXA INTERNATIONAL SRL**

Proiectant – **SC PRO ARHITECTURA SRL** , Proiect nr.392/2016, specialist cu drept de semnătură RUR:arh. Doriană Balogh

Amplasament – **mun.Arad, DJ 682 stanga**

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

- prin adresa nr. 24537/08.04.2016, înregistrată la Primăria Municipiului Arad , beneficiarul SC WEXA INTERNAȚIONAL SRL solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind consultarea propunerilor PUD.

- întocmire anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare și postarea acestuia pe site-ul www.primariaarad.ro și afișare la sediu în data de 15.04.2016.

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 15.04.2016 pe panou amplasat pe parcela care a generat planul urbanistic de detaliu , 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 29.04.2016 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

- la data de 15.04.2016 au fost trimise 5 scrisori de notificare, privind posibilitatea consultării documentației de urbanism la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, pentru a putea sesiza probleme legate de propunerea din plan, până la data de 29.04.2016.

- au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUD, proprietarii parcelelor învecinate: Luca Petru Adrian, SC NUOVA F&V TRANSPORT SRL, Nedelcu Eugen, SC TOP SOR SRL.

Având în vedere că în imediata vecinătate a zonei reglementate prin PUD sunt terenuri în proprietatea Municipiului Arad, a fost înaintată spre știință, o copie după propunerile preliminare PUD, Direcției Patrimoniu din cadrul Primăriei Municipiului Arad.

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente nu a fost consultată de nici o persoană. 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 și va fi adus la cunoștință Consiliului Local al Municipiului Arad în scopul fundamentării deciziei de aprobare/neaprobare a documentației.

Arhitect Șef,
arh. Radu Drăgan

Șef Serviciu,
ing. Melania Cojocăreanu

Întocmit,
Angelica Giura

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
ARHITECT-ŞEF
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ŞI PROTEJARE MONUMENTE
Nr.43173/A2/24.06.2016

RAPORT

privind aprobarea documentaţiei de urbanism

**P.U.D. CENTRU LOGISTIC ŞI SEDIU ADMINISTRATIV, intravilan Municipiul Arad,
Zona Industrială Sud, DJ 682 Arad – Zădăreni, stânga**

- beneficiari: S.C. Wexa International S.R.L. şi S.C. Wexa Prod S.R.L.
- elaborator: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L., proiect nr.392/2016, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Doriana Balogh
- suprafaţa de teren reglementată: 15.000 mp, conform Extrasului C.F. nr. 344735 Arad (nr. Cad 344735), proprietari: S.C. Wexa International S.R.L. şi S.C. Wexa Prod S.R.L., având categoria de folosinţă: păşune în intravilanul municipiului Arad.

Încadrarea în localitate

Zona cu propuneri care face obiectul prezentei documentaţii este amplasată în sudul municipiului Arad, în perimetrul "Zonei Industriale Arad Sud" la cca. 320 est faţă de sensul giratoriu pentru accesul la centura în regim de autostradă a Aradului. Perimetrul este accesibil dinspre DJ 682 Arad – Zădăreni, pe partea stângă a acestuia, prin intermediul unor drumuri colectoare propuse prin documentaţii de urbanism aprobate anterior.

Parcela studiată are formă dreptunghiulară, cu frontul stradal (spre stradă colectoare) de 180 m şi adâncimea de 83,30 m.

Vecinătăţile amplasamentului sunt:

- nord: păşune în intravilan şi drumul judeţean DJ 682 Arad-Zădăreni
- sud: păşune în intravilan
- est: parcele ale Zonei Industriale Arad Sud,
- vest: parcelă destinată tramei stradale, reglementată prin documentaţii de urbanism aprobate anterior.

Situaţia juridică a terenului

Suprafaţa de teren din zona reglementată prin P.U.D. de 15.000 mp, este identificată prin extrasului C.F. nr. 344735 Arad (nr. Cad 344735), proprietari: S.C. Wexa International S.R.L. şi S.C. Wexa Prod S.R.L., având categoria de folosinţă: păşune în intravilanul municipiului Arad. S.C. La dosar este depus acceptul S.C. WEXA PROD SRL pentru propunerile din documentaţia PUD.

Descrierea soluţiei propuse:

Amplasamentul şi vecinătăţile se regăsesc ca obiect de studiu în Planul Urbanistic General al Municipiului Arad, aprobat şi în P.U.Z. Zona Industrială Arad Sud, aprobat prin HCLM Arad nr. 59/2005 şi PUZ pentru Zonă depozitare, comerţ/servicii, amenajare acces din DJ 682, aprobat prin HCLM nr. 36/2015.

Propunerile din documentaţia de urbanism PUD se grupează pe o suprafaţă de 15.000 mp

Construcţii propuse:

-Hale depozitare, comerţ / servicii Parter înalt

Sc max= Sd max = 5.400 mp

Parterul halelor propuse va fi amenajat în vederea depozitării de produse, comerţului sau serviciilor, cu birourile, vestiare, etc. necesare, cu posibilitatea construirii unui mezanin, fără a afecta înălţimea generală a halelor.

-Sediu administrativ P+1

Sc max= 600 mp; Sd max= 1.200 mp

În incintă, prin specificul activităților propuse, vor fi amenajate platforme de parcare autotrenuri, platforme de aprovizionare precum și autoturisme parcaje pentru autovehicule mici.

Un procent de minim 20% din suprafața terenului se va amenaja ca zonă verde

Indicatori urbanistici propuși:

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

P.O.T. maxim admis = 40,00 %

C.U.T. maxim admis = 1,05

Regim de înălțime P- P+2E, cu înălțimea maximă la cornișă 21,00 m

Pentru incinta reglementată prin PUD se vor respecta valorile maxime stabilite prin PUZ aprobat pentru procentul de ocupare al terenului și coeficientul de utilizare a terenului:

P.O.T. max propus: 40,00 %

C.U.T. max propus: 0,80

Regimul de înălțime maxim propus:

- pentru construcțiile tip hală este Parter înalt (cu posibil mezanin), cu înălțimea maximă 15,00 m

- pentru sediul administrativ este P+1E, cu înălțimea maximă de 9,00 m

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

- minim 27,50 m față de frontul stradal al incintei (spre drumul colector)
- minim 20,00 m față de limita nord a parcelei
- minim 6,00 m față de limita estică de proprietate, dar nu la o distanță mai mică decât H/2 construcții propuse
- minim 8,00 m față de limita sudică de proprietate, dar nu la o distanță mai mică decât H/2 construcții propuse

Clădirile propuse vor fi alpite, pentru a funcționa optim.

Circulația:

Deservirea rutieră a obiectivului proiectat urmează a se asigura din drumul județean DJ 682 Arad – Zădăreni, prin intermediul străzii propuse prin PUZ aprobat prin HCLM nr. 36/2015, proiectate să descarce traficul din zonă în DJ 682. Terenul aferent străzii propuse (identificat prin CF 342178) este în proprietate privată persoană fizică. La dosar este depusă convenția privind constituirea unui drept de trecere și amplasare utilități între proprietarul terenului și beneficiarul PUZ.

Utilități:

În zona studiată există rețele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale realizate pentru SC WEXA INTERNAȚIONAL SRL conform PUZ Zonă depozitare, comerț/servicii, amenajare acces din DJ 682, aprobat prin HCLM nr. 36/2015. Alimentarea cu utilități pentru obiectivele propuse prin PUD se va face prin racord la aceste rețele edilitare existente.

Prezenta documentație are la bază Certificatul de urbanism nr. 455 din 14.03.2016 și este întocmită în conformitate cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic de detaliu, indicativ GM 009-2000.

Avize/acorduri care însoțesc documentația de urbanism:

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz
1	S.C. Enel Distribuție Banat S.A.- Sucursala Arad	158223166/03.05.2016
2	E-ON Gaz Distribuție SA	232/21.03.2016
3	Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta”Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	609/16/AA-AR/18.04.2016
4	Direcția de Sănătate Publică a jud. Arad	338/03.05.2016

5	Agencia pentru Protectia Mediului Arad	7065/27.05.2016
6	O.C.P.I. Arad	PV receptie 538/2016
7	S.C.Compania de Apa Arad S.A.	5844/21.04.2016
8	Transgaz Medias	2107/2831/28.03.2016
9	CNTEE Transelectrica SA	59/08.04.2016
10	Primăria Municipiului Arad-Direcția Tehnică, Serv. Întreținere și Reparații Căi de Comunicații	26748/T4/27.04.2016
11	ANIF	31/19.04.2016

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 07.06.2016 și s-a emis Avizul tehnic nr.7/21.06.2016.

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

Arhitect șef
Radu Drăgan

Șef serviciu
Melania Cojocăreanu

Consilier
Angelica Giura

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- Denumire proiect: **CENTRU LOGISTIC □I SEDIU ADMINISTRATIV**
- Număr proiect: **392/2016**
- Faza de proiectare: **Plan Urbanistic de Detaliu**
- Beneficiar: **S.C. WEXA INTERNATIONAL S.R.L. □i S.C. Wexa Prod S.R.L.**
- Proiectant: **S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.**

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda beneficiarului S.C. Wexa International S.R.L. □i S.C. Wexa Prod S.R.L.

Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 455 din 14.03.2016, eliberat de Primăria Mun. Arad, pentru terenul situat în intravilanul Mun. Arad, amplasament DJ 682 Arad – Zădăreni, km 98+120 stânga, având o suprafață de **15.000 mp**, conform Extrasului C.F. nr. 344735 Arad (nr. Cad 344735).

Zona studiată, în suprafață de **71.500 mp**, este situată de o parte □i de alta a de străzii ce debușează în DJ 682 prin intermediul unui drum colector paralel cu drumul județean, propusă prin PUZ aprobat (HCLM nr. 36/2015), proiectată să descarce traficul din zonă în DJ 682 (pe teren înscris în CF 342178).

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Evoluția zonei

Amplasamentul analizat este situat pe partea stângă a DJ 682, la cca. 120 m vest față de sensul giratoriu al incintei BlackMax și constă dintr-o suprafață de 15.000 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. 320 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+460 stânga), prin intermediul unor drumuri colectoare propuse prin documentații de urbanism aprobate anterior.

Parcela studiată are formă dreptunghiulară, cu frontul stradal (spre stradă colectoare) de 180 m și adâncimea de 83,30 m. Zona studiată are frontul la DJ 682 de 215 m.

Vecinătățile zonei studiate sunt:

- nord: pășune în intravilan □i drumul județean DJ 682
- sud: pășune în intravilan
- est: parcele ale Zonei Industriale Arad Sud, la cca. 600 m centura Arad Bypass
- vest: parcelă destinată tramei stradale, reglementată prin documentații aprobate anterior.

2.4. Concluzii din documentații deja elaborate

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 și PUZ Zonă depozitare, comerț/servicii, amenajare acces din DJ 682, aprobat prin HCLM nr. 36/2015.

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

Conform Regulamentului **PUZ Zonă depozitare, comerț/servicii, amenajare acces din DJ 682**, aprobat prin HCLM nr. 36/2015, prevederile de zonificare pentru terenul învecinat la vest cu incinta studiată, înscris în CF 342178 – tronson stradă propus, sunt următoarele:

- 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 unui drum de categoria 3 racordat 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;

Documentația faza P.U.D. se elaborează în conformitate cu Metodologia de elaborare și Conținutul cadru al planului urbanistic zonal indicativ GM - 009 - 2000.

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

2.5. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu prezentul P.U.D.

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

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. 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. 600 m vest față de zona studiată, DJ 682 se îngustează la o bandă de circulație pe sens. La 120 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 320 m est se află sensul giratoriu pentru accesul la centura în regim de autostradă a Aradului.

Prin documentații de urbanism aprobate anterior s-a propus amenajarea unui drum de categoria 3 racordat 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. Acest drum poate asigura accesul carosabil la incinta studiată.

3.2. Analiza fondului construit existent

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. 320 m est este situat sensul giratoriu pentru accesul pe autostradă.

Nu există fond construit în incinta studiată.

Din totalul de 71.500 mp al terenului din perimetrul zonei studiate, 67,63% sunt suprafețe ocupate cu pășuni în intravilan având reglementată prin P.U.Z.-uri aprobate funcțiunea industrie, depozitare, etc. (48.360 mp), 19,16% sunt zone vrezi neamenajate sau de protecție carosabil (13.700 mp), 11,18% sunt suprafețe ocupate cu drumuri de interes județean și drumuri colectoare (7.990 mp), iar 2,03% sunt terenuri ocupate cu canale de desecare (1.450 mp).

Parametrii seismici caracteristici zonei: zonă seismică de calcul „D”, cu $a_g=0,20g$ și $T_c=0,7$ sec.

În marea lor majoritate, terenurile sunt proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice (81,05%), iar căile de comunicație carosabile cu zonele de protecție și canalele de desecare aparțin domeniului public, respectiv privat al statului (18,95%).

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.

3.3. Ocuparea terenurilor

Incinta studiată are folosința „pășuni în intravilan”, conform Extrasului C.F. nr. 344735 Arad (nr. Cad 344735).

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.

3.4. 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 (1.200 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 neepuizat.

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.

3.5. Echipare edilitară

3.5.1. Alimentarea cu apă

În zona studiată există o rețea publică de apă potabilă PE 125mm, pe partea stângă a DJ 682, la cca. 6,20 m sud față de marginea carosabilului. De la această conductă s-a realizat o extindere pentru alimentarea cu apă potabilă a obiectivului realizat de Wexa International S.R.L. pe parcela înscrisă în CF 342135 Arad. Conducta pentru extindere rețea este amplasată pe terenul aferent drumului colector înscris în CF 342178 Arad.

3.5.2. 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. De la această conductă s-a realizat o extindere pentru canalizarea menajeră de la obiectivul realizat de Wexa International S.R.L. pe parcela înscrisă în CF 342135 Arad. Conducta pentru extindere rețea canalizare menajeră este amplasată pe terenul aferent drumului colector înscris în CF 342178 Arad.

3.5.3. 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.

3.5.4. Alimentarea cu gaze naturale

În zona sensului giratoriu din vecinătatea BlackMax S.R.L., la cca. 150 m est, există o rețea de gaze naturale presiune joasă, pe zona verde cuprinsă între DJ 682 și fronturile stradale ale parcelor. Această rețea a fost extinsă până la obiectivul realizat de Wexa International S.R.L. pe parcela înscrisă în CF 342135 Arad. Conducta gaze naturale joasă presiune pentru branșamentul obiectivului menționat este amplasată pe terenul aferent drumului colector înscris în CF 342178 Arad.

3.5.5. Alimentarea cu energie electrică

Incinta studiată poate fi racordată la rețeaua electrică de medie tensiune existentă în zonă, din vecinătatea BlackMax S.R.L., la cca. 150 m est.

4. REGLEMENTĂRI URBANISTICE

4.1. Modernizarea circulației

Deservirea rutieră a obiectivului proiectat urmează a se asigura din drumul județean DJ 682 Arad – Zădăreni, prin intermediul străzii ce debutează în drumul colector paralel cu drumul județean, drumuri propuse prin PUZ aprobat (HCLM nr. 36/2015), proiectate să descarce traficul din zonă în DJ 682 (pe teren înscris în CF 342178).

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.

Accesul carosabil în incintă se va realiza prin racord cu raza de 15 m la strada colectoare propusă prin documentațiile de urbanism aprobate anterior:

- a) drumul colector paralel cu DJ 682, la 10,00 m sud față de carosabilul acestuia, cu o lățime de 5,50 m, având câte o bandă de circulație pe sens;

- b) drumul de categoria 3, racordat la drumul colector propus la sud de DJ 682, care asigură accesul carosabil în incintele existente, având câte o bandă de circulație pe sens, cu o lățime totală de 7,00 m.
- c) 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;
- d) refacerea acostamentelor și a benzilor de încadrare afectate de lărgirea carosabilului existent;
- e) 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 drumul colector aprobat, cu raze de girație de 15,00 m.

În incintă vor fi amenajate parcaje autovehicule mici și autotrenuri, cu un drum interior având intrare și ieșire în strada colectoare învecinată.

Apele meteorice de pe partea carosabilă și parcaje se va dirija spre canalul de desecare 2453/2, amplasat la 100 m vest de incintă, prin subtraversarea drumului colector de la vest la incintă.

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.

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

Se propune amplasarea unor clădiri tip hală (pater înalt), cu funcțiunea depozitare și servicii și a unei clădiri administrative (P+1), conform planșei Reglementări Urbanistice anexată, și a amenajărilor aferente (parcaje, carosabile de incintă, rampe aprovizionare).

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) construcții noi:
 - hale depozitare cu regim de înălțime parter înalt
 - sediu administrativ cu regim de înălțime P+1
- b) racorduri la rețelele tehnico – edilitare și rețele de incintă, clădire tehnico-edilitară;
- c) sistematizarea verticală a terenului;
- d) platforme carosabile și racordul carosabil la strada de categoria 3 și stradă colectoare racordată la DJ 682;
- e) trotuare de incintă;
- f) amenajare zone verzi;

Zona studiată are 71.500 mp, iar propunerile din **incintă** se grupează pe o suprafață de **15.000 mp**. Intervențiile din afara incintei se referă la racordul la străzile colectoare și extindere rețele edilitare, nefiind nevoie de intervenții masive sau dotări.

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

Construcții propuse:

A. Hale depozitare, comerț / servicii Parter înalt

$$Sc = Sd = 5.400 \text{ mp}$$

Parterul halelor propuse va fi amenajat în vederea depozitării de produse, comerțului sau serviciilor, cu birourile, vestiare, etc. necesare, cu posibilitatea construirii unui mezanin, fără a afecta înălțimea generală a halelor. Pentru încărcare/descărcare se vor realiza pe latura vestică a halelor rampe cu adâcimea de până la 1,20 m, astfel încât remorca tirului să ajungă la cota pardoselii halelor.

B. Sediul administrativ P+1

$$Sc = 600 \text{ mp}$$

$$Sd = 1.200 \text{ mp}$$

Sediul administrativ va fi amplasat în zona nordică a parcelei și va fi realizat cu o structură de rezistență metalică sau din beton armat, cu închideri exterioare din panouri sandwich.

În jurul construcțiilor propuse se vor realiza alei pietonale și zone verzi. În incintă, prin specificul activităților propuse, vor fi amenajate platforme de parcare autotrenuri și autoturisme angajați, platforme de aprovizionare. Zona liberă din jurul clădirilor, având o pondere de minim 20,00 % din suprafața terenului, va fi amenajată ca zonă verde.

În incintele imediat învecinate nu există construcții fașă de a căror amplasare să poată fi raportate construcțiile propuse prin prezentul P.U.Z. și nici trame stradale propuse prin P.U.Z.-ul director "Zona industrială Arad Sud", aprobat prin HCLM 59/2005, fașă de care să fie reglementat un aliniament stradal. Criteriile de amplasare ale construcțiilor propuse în incinta studiată și de funcționarea optimă a procesului de depozitare (centru logistic), cu parcajele și platformele carosabile de încărcare-descărcare necesare.

BILANȚ TERITORIAL INCINTĂ CU PROPUNERI 15.000 mp

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	centru logistic - Hale depozitare, servicii / comerț	-	-	5.400	36,00
02.	Sediu administrativ	-	-	600	4,00
03.	Carosabile, parcaje, pietonale	-	-	6.000	40,00
04.	Zone verzi amenajate	-	-	3.000	20,00
05.	Pășuni în intravilan	15.000	100	-	-
TOTAL GENERAL		15.000	100	15.000	100

4.2.1. Sistematizarea verticală

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între +112,42 NMN și +112,78 NMN. Cota ± 0,00 pentru halele centrului logistic este prevăzută la +113,77 NMN (CTS + 1,17 m), iar CTS la +112,60 NMN. Cota ± 0,00 pentru sediul administrativ este prevăzută la +112,90 NMN.

4.2.2. Criterii compoziționale și funcționale

Sunt propuse construcții tip hală, dispuse paralel cu limitele de proprietate est și vest ale incintei și sediu administrativ amplasat în zona nordică a parcelei.

4.2.3. Regimul de aliniere

Aliniamentul perimetrului de construibilitate al construcțiilor propuse este

- minim 27,50 m față de frontul stradal al incintei (spre drumul colector)
- minim 20,00 m față de limita nord a parcelei
- minim 6,00 m față de limita estică de proprietate, dar nu la o distanță mai mică decât H/2 construcții propuse
- minim 8,00 m față de limita sudică de proprietate, dar nu la o distanță mai mică decât H/2 construcții propuse

Clădirile propuse vor fi alpite, pentru a funcționa optim.

4.2.4. Regimul de înălțime

Regimul de înălțime maxim propus pentru construcțiile tip hală este **Parter înalt (cu posibil mezanin)**, cu înălțimea maximă de **15,00 m** față de CTS, iar pentru sediul administrativ este **P+1**, cu înălțimea maximă de **9,00 m** față de CTS.

4.2.5. Modul de utilizare al terenului

Conform Regulamentului PUZ Zona Industrială Sud Zădăreni (HCLM 59/2005), prevederile referitoare la P.O.T. sunt următoarele pentru UTR 46 și 47 – Zona Z1, subzona S1a industrie, prestări servicii, depozitare, tronson stradal:

P.O.T. maxim admis = 40,00 % în incinte și 35% pe zonă

Pentru incinta studiată se vor respecta valorile maxime stabilite prin PUZ aprobat pentru procentul de ocupare al terenului și de utilizare a terenului:

- P.O.T. 40,00 %
- C.U.T. 0,80

4.2.6. Plantații

Se vor amenaja spații verzi înierbate, sau cu plantații de arbori de înălțime mică/medie pentru umbră, într-un procent de minim 20,00% în incintă.

4.2.7. Parcaje

În incintă se vor amenaja la sol un număr de cca. 65 parcaje autovehicule mici pentru angajații sediului administrației și ai halelor, astfel: câte un loc de parcare la o suprafață de 100 mp pentru unități de depozitare desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp (maxim necesar 54 locuri) și cca. 11 locuri parcare pentru angajații sediu administrativ.

4.3. Dezvoltarea echipării edilitare

4.3.1. Alimentarea cu apă potabilă

În zona studiată există o rețea publică de apă potabilă PE 125mm, pe partea stângă a DJ 682. De la această conductă s-a realizat o extindere pentru alimentarea cu apă potabilă a obiectivului realizat de Wexa International S.R.L. pe parcela înscrisă în CF 342135 Arad. Conducta pentru extindere rețea este amplasată pe terenul aferent drumului colector înscris în CF 342178 Arad. Această conductă va fi extinsă pe parcela având CF 342178 Arad, până la amplasamentul studiat.

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, extinsă de-a lungul străzii colectoare de categoria 3 propusă, pe zona verde (CF 342178 Arad).

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).

A fost prevăzută prin PUZ aprobat 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 pompare 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 prevăzut în acest caz iluminat de siguranță pentru evacuare.

4.3.2. Canalizare menajeră

Apele menajere din zonă sunt colectate în rețeaua exterioară de canalizare menajeră existentă de-a lungul DJ 682. De la această conductă s-a realizat o extindere pentru canalizarea menajeră de la obiectivul realizat de Wexa International S.R.L. pe parcela înscrisă în CF 342135 Arad. Conducta pentru extindere rețea canalizare menajeră este amplasată pe terenul aferent drumului colector înscris în CF 342178 Arad. Canalizarea menajeră va fi extinsă de la branșamentul existent al parcelei înscrisă în CF 342135 Arad până la amplasamentul studiat.

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 accidentale 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.

4.3.3. 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 exterioară 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 canalul de desecare CN 2453/2, amplasat la 100 m vest față de amplasament, prin subtraversarea cu conductele necesare a drumului colector de pe terenul înscris în CF 342178 Arad și a terenului înscris în CF 342135 Arad, cu acordul proprietarilor acestora.

4.3.4. Alimentare cu gaze naturale și alimentarea cu energie termică

Rețeaua din zona BlackMax S.R.L. a fost extinsă până la obiectivul realizat de Wexa International S.R.L. pe parcela înscrisă în CF 342135 Arad. Conducta gaze naturale joasă presiune pentru branșamentul obiectivului menționat este amplasată pe terenul aferent drumului colector înscris în CF 342178 Arad. Această conductă va fi extinsă până la amplasamentul studiat, unde se va prevedea branșament și post de reglare-măsurare. Consumatorii de gaze naturale prevăzuți sunt arzătoarele cazanelor din centralele termice.

4.3.5. Alimentare cu energie electrică

Pentru noul obiectiv se estimează un necesar de putere electrică simultan absorbită de cca. 9 MW ($P_i=5,2$ MW). Incinta va fi racordată la rețeaua electrică de medie tensiune existentă în zonă (branșament existent pentru obiectivul realizat pe parcela înscrisă în CF 342135 Arad, care va fi extins de-a lungul parcelei înscrisă în CF 342178 Arad, de-a lungul zonei verzi), 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, pompare 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.

4.4. Regimul juridic al terenurilor

Terenul pentru care se propune prezentul plan este proprietatea privată a persoanelor juridice S.C. Wexa International S.R.L. și S.C. Wexa Prod S.R.L., conform Extrasului C.F. nr. 344735 Arad (nr. Cad 344735). Extrasul C.F. nu este grevat de sarcini.

Este notat dreptul de servitute de trecere (drum și utilități) în favoarea C.F. nr. 344735 Arad, asupra imobilului înscris în C.F. nr. 342178 Arad – este vorba despre parcela învecinată la vest, cu destinația drum colector propusă prin PUZ aprobat (HCLM nr. 36/2015).

4.5. Valorificarea cadrului natural

Zona nu are un cadru natural valoros și nici forme de relief care să poată fi valorificate. Terenul studiat este liber de construcții.

4.6. Designul spațiilor publice

În incintă nu se propun spații care să devină publice.

4.7. Gospodărie comunală

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

4.8. Protecția mediului

Conform concluziilor analizei de efectuare a impactului produs de realizarea prevederilor prezentului P.U.D., 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:

4.8.1. Diminuarea, eliminarea surselor de poluare

Poluarea solului și apei nu este posibilă deoarece:

- în zonă nu se desfășoară activități ce să creeze noxe ce sunt periculoase pentru sol;
- sursele de apă menajeră sunt colectate în sisteme inelare și deversate în canalizarea menajeră publică paralelă cu DJ 682; apele pluviale provenite de pe acoperișuri, drumuri,

platforme și alei pietonale se evacuează gravitațional printr-un sistem de cămine și conducte din PVC-SN4 în canalizarea pluvială existentă de-a lungul DJ 682. Apele pluviale de pe platforme și drumuri vor fi trecute prin separatoare de hidrocarburi înainte de a fi deversate în rețeaua publică sau în canalul de desecare 2453/2;

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

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

4.8.2. Prevenirea producerii de riscuri naturale

Zona - prin poziția ei – nu are surse de risc naturale. Râul Mureș se află la cca. 1.200 m nord-vest față de incinta studiată, iar cota CTS este stabilită la +30 cm față de cota medie a terenului natural, pentru a preveni riscul producerii de inundații.

4.8.3. Apele uzate

Instalația de canalizare menajeră asigură colectarea și evacuarea apelor uzate menajere provenite de la obiectele sanitare și de la spălătul pardoselilor.

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 incintă. Apele colectate în rețeaua exterioară de canalizare menajeră se vor direcționa către rețeaua publică de canalizare menajeră existentă de-a lungul DJ 682.

Apele meteorice ce provin din ploi sau din topirea zăpezilor de pe acoperișul clădirii sunt colectate cu ajutorul jgheburilor și evacuate în rețeaua de canalizare exterioară 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 canalele de desecare cele mai apropiate de amplasament.

4.8.4. Colectarea deșeurilor

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

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

4.8.5. Reabilitare ecologică

Nu este cazul.

4.8.6. Reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

În incinta cu propuneri nu există spații verzi amenajate (terenul este viran); s-a prevăzut amenajarea unor spații verzi în procent de minim 20,00%.

4.8.7. Zone protejate

Zona studiată nu face parte din arii protejate declarate. În zonă nu există 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.

4.8.8. Încadrarea în prevederile PUG

Viitoarele investițiile în zonă se vor completa armonios, circulația carosabilă este fluentă, iar accesul la teren va fi amenajat astfel încât să nu fie afectată fluența circulației pe DJ 682.

Necesarul de utilități pentru noii consumatori (apă rece, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică) va fi rezolvat prin racordarea rețelele existente de-a lungul DJ 682, luându-se în considerare reducerea sau diminuarea la minim a poluării zonei.

4.9. Obiective de utilitate publică

Zona studiată adăpostește un număr redus de dotări de interes public – drumul județean DJ 682 Arad – Zădăreni, rețele utilități. 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.

4.10. 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. Nu se propune schimbarea regimului juridic al terenului studiat.

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

5. <u>OBSERVAȚII, CONCLUZII:</u>

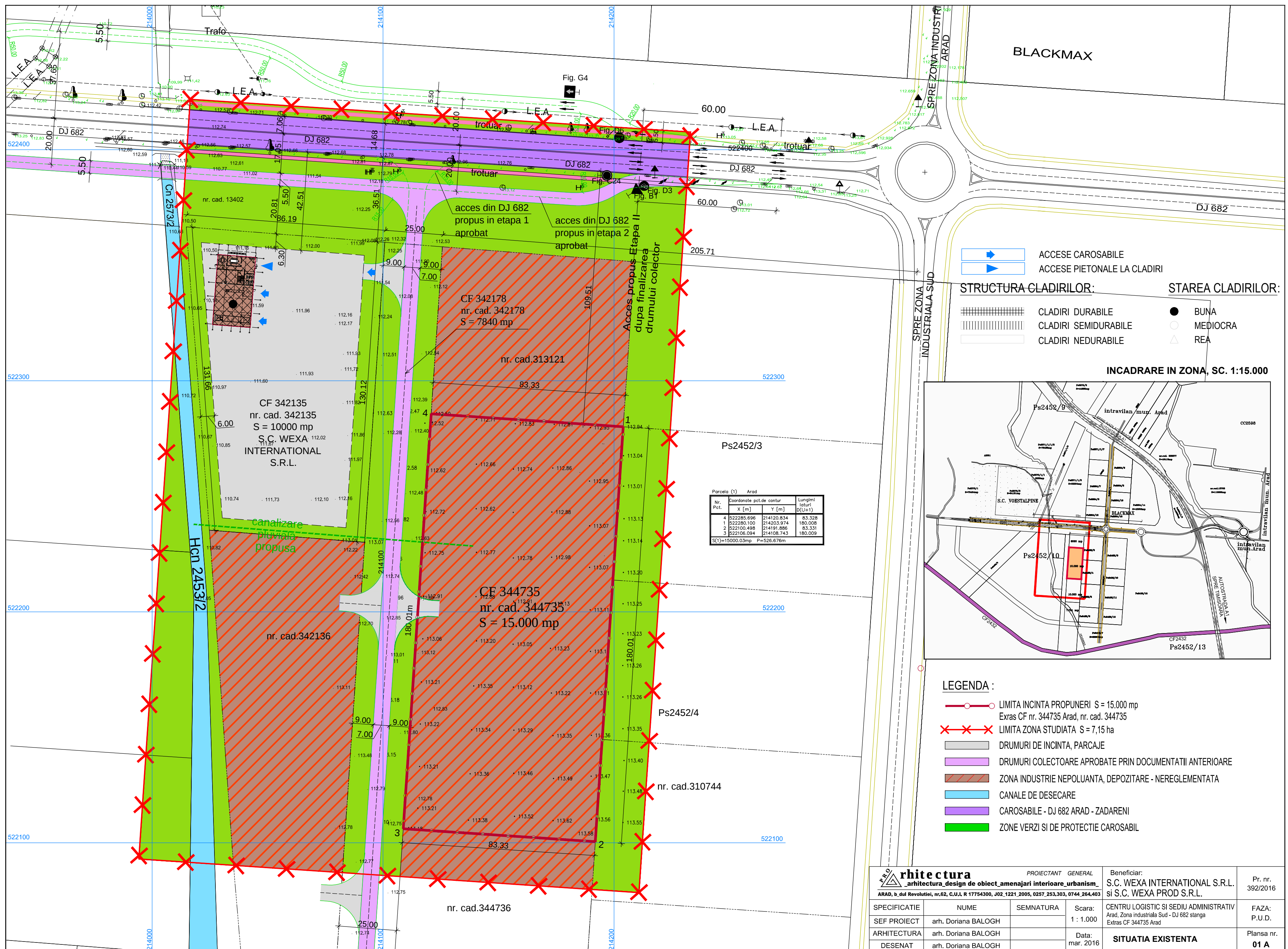
Odată cu apariția noii investiții – centru logistic (hale depozitare) și sediu administrativ – se va diversifica volumetria zonei și va fi continuată extinderea și dezvoltarea economică a Zonei industriale Arad Sud, în prezent destinată industriei nepoluate, depozitării și serviciilor. Investițiile propuse vor crea premisele aplicării reglementărilor prevăzute prin documentații de urbanism aprobate în privința accesului carosabil fluent din DJ 682, astfel încât să faciliteze viitoare investiții pe terenurile învecinate.

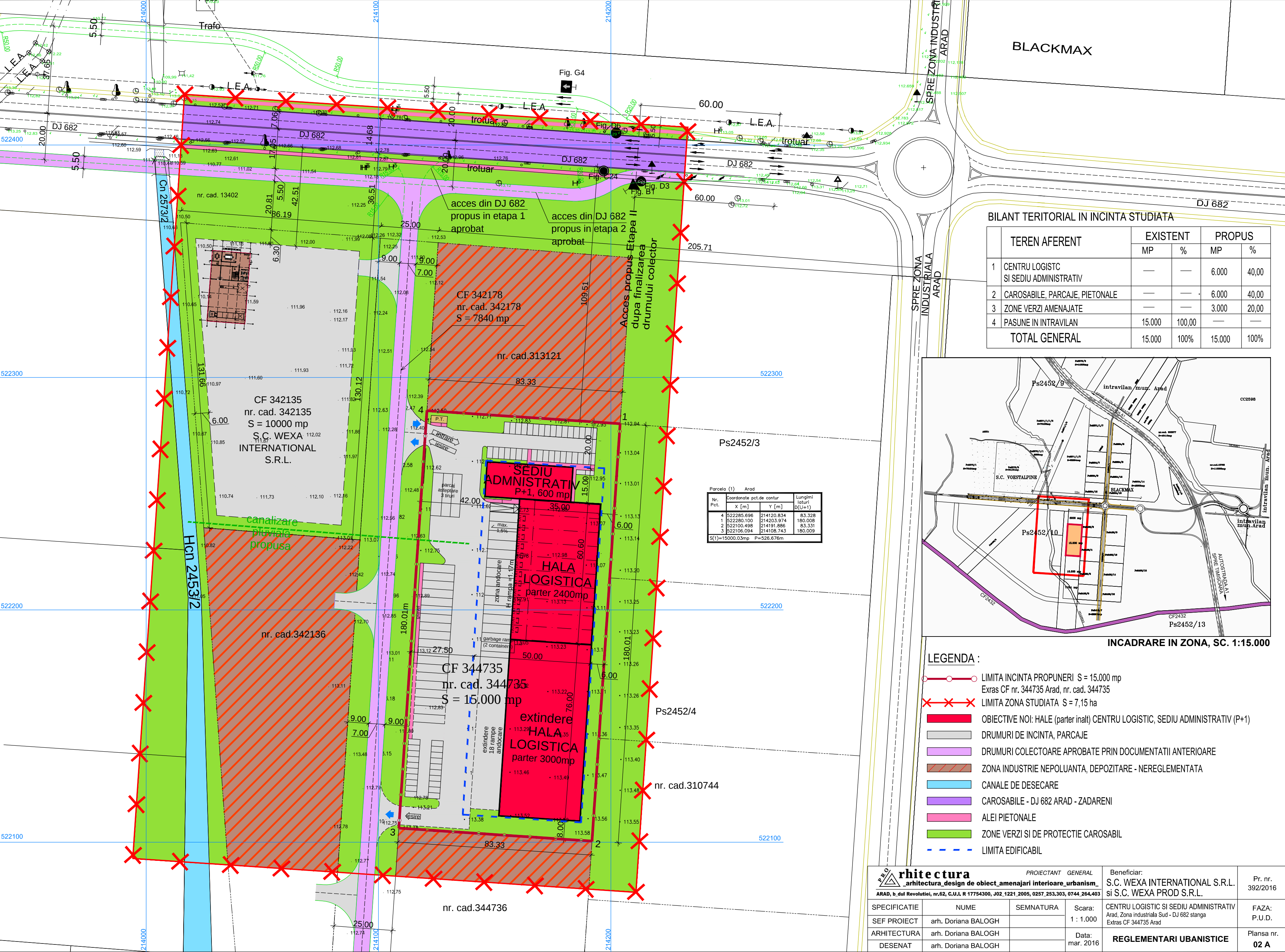
După aprobarea P.U.D. și stabilirea tuturor condițiilor de realizare a investiției este necesară continuarea proiectării cu derularea fazelor de proiect tehnic și detalii de execuție necesare obținerii Autorizației de construire și execuție a obiectivului.

Elaboratorul soluției conținută în această documentație de urbanism o consideră „foarte bună” și menționează că aplicarea ei va fi benefică atât pentru investitor, cât și pentru localitate, prin atragerea de noi fonduri la bugetul local și prin crearea de premise (utilități și accese carosabile) pentru viitoare investiții în zonă.

Întocmit:

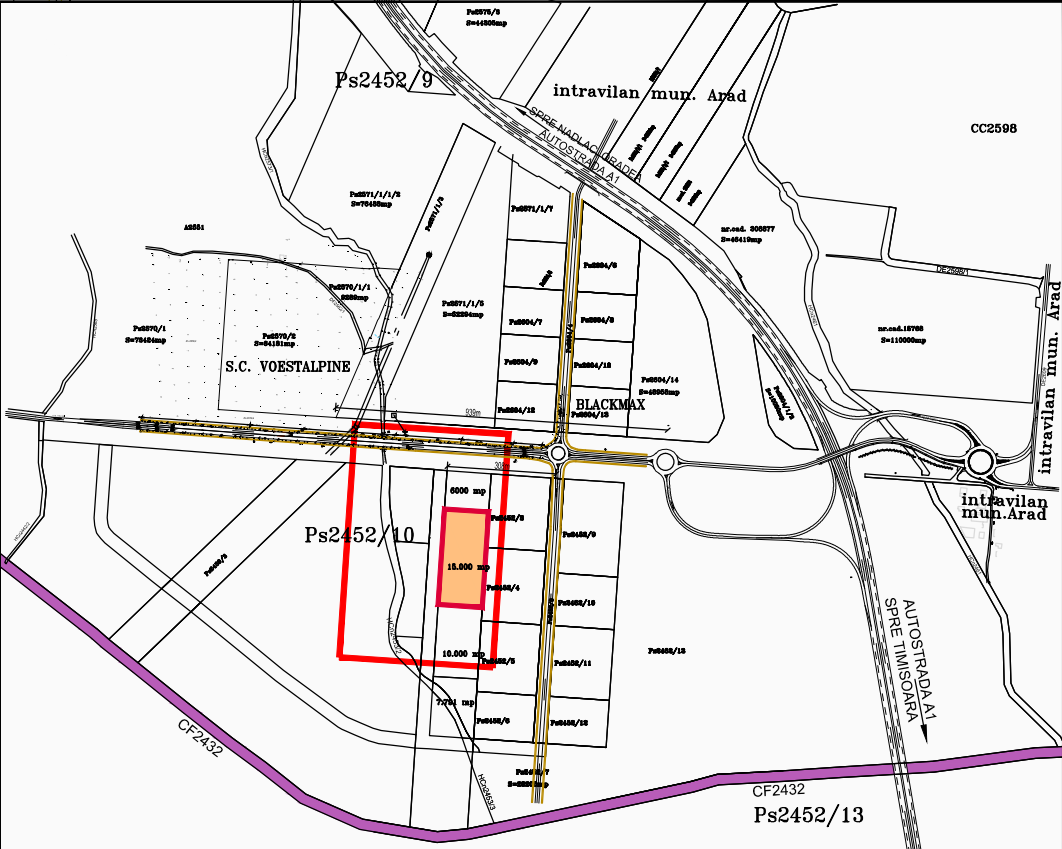
Urbanism: arh. Doriana BALOGH R.U.R. – DE





BILANT TERITORIAL IN INCINTA STUDIATA

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
1 CENTRU LOGISTIC SI SEDIU ADMINISTRATIV	—	—	6.000	40,00
2 CAROSABILE, PARCAJE, PIETONALE	—	—	6.000	40,00
3 ZONE VERZI AMENAJATE	—	—	3.000	20,00
4 PASUNE IN INTRAVILAN	15.000	100,00	—	—
TOTAL GENERAL	15.000	100%	15.000	100%

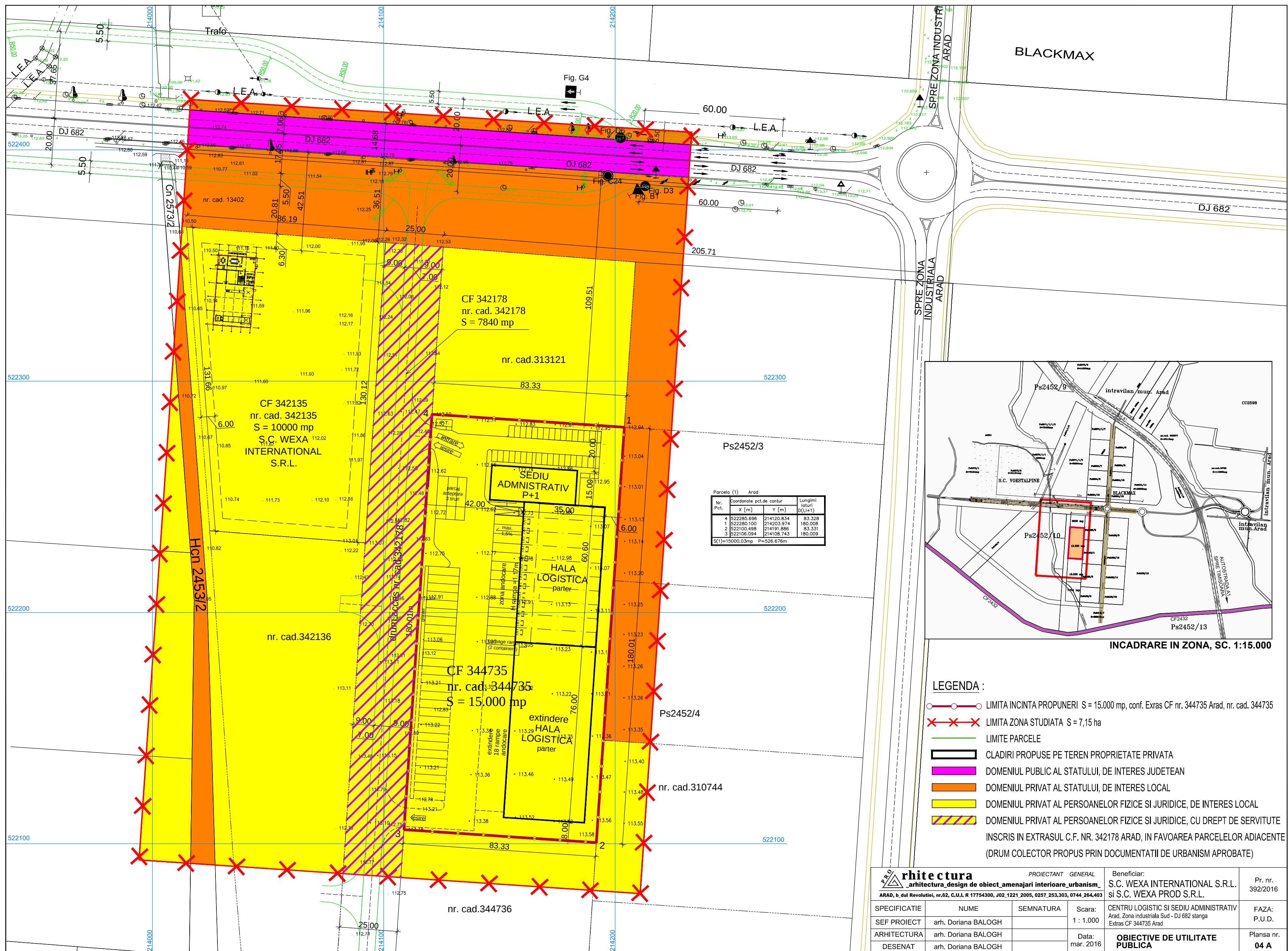


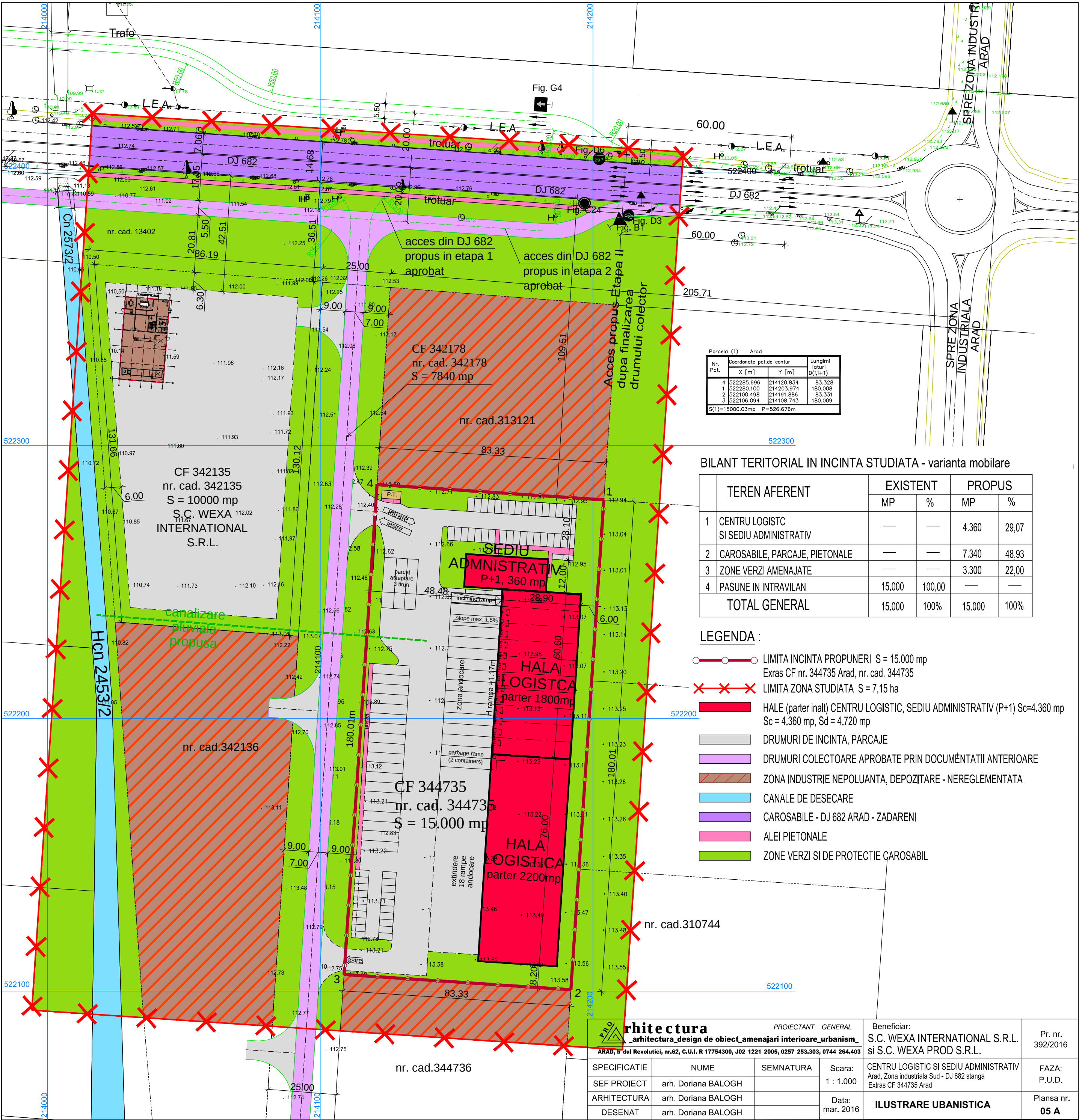
INCADRARE IN ZONA, SC. 1:15.000

LEGENDA :

- — ○ LIMITA INCINTA PROPUNERI S = 15.000 mp
- Extras CF nr. 344735 Arad, nr. cad. 344735
- × × × × LIMITA ZONA STUDIATA S = 7,15 ha
- OBIECTIVE NOI: HALE (parter inalt) CENTRU LOGISTIC, SEDIU ADMINISTRATIV (P+1)
- DRUMURI DE INCINTA, PARCAJE
- DRUMURI COLECTOARE APROBATE PRIN DOCUMENTATII ANTERIOARE
- ZONA INDUSTRIE NEPOLUANTA, DEPOZITARE - NEREGLEMENTATA
- CANALE DE DESECARE
- CAROSABILE - DJ 682 ARAD - ZADARENI
- ALEI PIETONALE
- ZONE VERZI SI DE PROTECTIE CAROSABIL
- - - - - LIMITA EDIFICABIL

rhitectura arhitectura, design de obiect, amenajari interioare, urbanism		PROIECTANT GENERAL		Beneficiar:	
ARAD, b. dul. Revolutiei, nr.62, C.U.I. R 17754300, J02_1221_2005, 0257_253.303, 0744_264.403		Scara:		S.C. WEXA INTERNATIONAL S.R.L.	
SPECIFICATIE		NUME		CENTRU LOGISTIC SI SEDIU ADMINISTRATIV	
SEF PROIECT		SEMNAURA		Arad, Zona industriala Sud - DJ 682 stanga	
ARHITECTURA		Data:		Extras CF 344735 Arad	
DESENAT		mar. 2016		REGLEMENTARI UBANISTICE	
				Pr. nr. 392/2016	
				FAZA: P.U.D.	
				Plansa nr. 02 A	





Parcela (1) Arad			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(I,I+1)
	X [m]	Y [m]	
4	522285.696	214120.834	63.328
1	522280.100	214203.974	180.008
2	522100.498	214191.886	63.331
3	522106.094	214108.743	180.009
S(1)=15000.03mp P=526.676m			

BILANT TERITORIAL IN INCINTA STUDIATA - varianta mobulare

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
1 CENTRU LOGISTC SI SEDIU ADMINISTRATIV	—	—	4.360	29,07
2 CAROSABILE, PARCAJE, PIETONALE	—	—	7.340	48,93
3 ZONE VERZI AMENAJATE	—	—	3.300	22,00
4 PASUNE IN INTRAVILAN	15.000	100,00	—	—
TOTAL GENERAL	15.000	100%	15.000	100%

LEGENDA :

- — ○ LIMITA INCINTA PROPUNERI S = 15.000 mp
Extras CF nr. 344735 Arad, nr. cad. 344735
- × × × × LIMITA ZONA STUDIATA S = 7,15 ha
- HALE (parter inalt) CENTRU LOGISTIC, SEDIU ADMINISTRATIV (P+1) Sc=4.360 mp
Sc = 4.360 mp, Sd = 4.720 mp
- DRUMURI DE INCINTA, PARCAJE
- DRUMURI COLECTOARE APROBATE PRIN DOCUMENTATII ANTERIOARE
- ZONA INDUSTRIE NEPOLUANTA, DEPOZITARE - NEREGLEMENTATA
- CANALE DE DESECARE
- CAROSABILE - DJ 682 ARAD - ZADARENI
- ALEI PIETONALE
- ZONE VERZI SI DE PROTECTIE CAROSABIL

Proiectant arhitectura design de obiect amenajari interioare urbanism		PROIECTANT GENERAL		Beneficiar: S.C. WEXA INTERNATIONAL S.R.L. si S.C. WEXA PROD S.R.L.	
ARAD, B-dul Revolutiei, nr.62, C.U.I. R 17754300, J02.1221.2005, 0257.253.303, 0744.264.403		Scara: 1 : 1.000		CENTRU LOGISTIC SI SEDIU ADMINISTRATIV Arad, Zona industriala Sud - DJ 682 stanga Extras CF 344735 Arad	
SPECIFICATIE		NUME		FAZA: P.U.D.	
SEF PROIECT		arh. Doriana BALOGH		Plansa nr. 05 A	
ARHITECTURA		arh. Doriana BALOGH		ILUSTRARE UBANISTICA	
DESENAT		arh. Doriana BALOGH		Data: mar. 2016	

