



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 445
din 28 noiembrie 2017

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ)
și a Regulamentului Local de Urbanism aferent (RLU): Zonă de servicii, comerț, logistică,
amenajare accese din DN 7, municipiul Arad, DN 7 Arad-Nădlac, km 544+680 dreapta

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Expunerea de motive nr. 68654/16.10.2017,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 67713/12.10.2017, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism,

Luând în considerare raportul de specialitate nr. 68203 din 13.10.2017 al Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal,

Analizând avizul tehnic al Arhitectului Șef nr. 24 din 13.10.2017,

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

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

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

Ținând seama de 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, republicată,

Având în vedere adoptarea hotărârii cu 20 de voturi pentru, 1 abținere și 1 consilier nu a participat la vot (22 prezenți din totalul de 22),

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

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent obiectivului de investiție "Zonă de servicii, comerț, logistică, amenajare accese din DN 7, municipiul Arad, DN 7 Arad-Nădlac, km 544+680 dreapta", conform documentației anexate, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize și cu următoarele date generale:

1. Inițiatori PUZ și RLU: Luca Petru Adrian și Luca Ana,

2. Elaborator: Proiectant general: S.C. Pro Arhitectura S.R.L., Proiectant de specialitate: SC Plasis SRL,
3. Specialiști cu drept de semnătură RUR: arh. Gheorghe N. Seculici, arh. Raluca Simona I. Tomescu,
4. Suprafața incintei reglementate este de 159.000,00 mp și este alcătuită din 8 parcele, proprietatea privată a lui Luca Petru Adrian și Luca Ana, conform extraselor C.F. nr. 330019, 339629, 339631, 339632, 339635, 339636, 339625, 329999 Arad, cu categoria de folosință de teren arabil.

Art. 2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

1 Funcțiunea dominantă a zonei: comerț și servicii.

1.1. Funcțiuni complementare admise zonei: dotări, spații verzi amenajate, agrement, accese carosabile, pietonale, parcaje, rețele tehnico-edilitare și construcții aferente.

1.2. Utilizarea funcțională:

1.3. Incinta reglementată se va diviza în două subzone funcționale:

a) Subzona Z1 (cuprinde parcelele 1,2,3,4,5) subzona CoS – pentru comerț și servicii,

b) Subzona Z2 (cuprinde parcelele 6,7,8) subzona Lo – pentru logistică

2. Indicatorii urbanistici :

- pentru subzona Z1 (CoS): P.O.T. maxim 60%, C.U.T. maxim 2,00,

- pentru subzona Z2 (Lo): P.O.T. maxim 60%, C.U.T. maxim 2,00.

3. Retrageri minime

Retragerea obiectivelor construite se dispune la 50,00 m față de limita carosabilului DN 7. În interiorul loturilor se va respecta o retragere minimă de 10,00 m față de limita de proprietate de la frontul stradal. Față de limita de proprietate posterioară se va respecta o retragere minimă de 5,00 m, dar nu mai puțin de H/2. Alte retrageri minime sunt față de limitele laterale – 5,00 m dar nu mai puțin de H/2.

4. Înălțimea construcțiilor:

Subzona Z1 (CoS): – maxim P+3E, H max = 18,00 m, H cornișă = 15,00m,

Subzona Z2 (Lo): – maxim P+3E, H max = 18,00m, H cornișă = 15,00m.

5. Spații verzi

5.1. Se vor amenaja spații verzi înierbate de-a lungul drumurilor de incintă.

5.2. Având în vedere învecinarea cu DN7 se vor respecta zonele de protecție ale acestuia. Pe zona de interdicție de construire aferentă vor fi amenajate spații verzi și plantații de copaci, pentru diminuarea zgomotului provenit dinspre drumul public. Se vor amenaja spații verzi înierbate în suprafață de minim 20% în zona 2 – logistică, iar în zona 1, cu destinație de servicii și comerț minim 5%.

5.3. În zona parcarilor se vor amenaja insule de verdeață, cu arbori de înălțime mică / medie pentru umbră.

6. Restricții de construire în zonă:

6.1. În considerarea proximității față de autostrada DN7 (situată la sud de incinta studiată), se instituie o zonă de protecție față de aceasta, cu interdicția de construire pe o distanță de 50,00 m de la marginea carosabilă a acesteia.

6.2. Se vor respecta distanțele minime între conducta Dn 400 Racord SRM Arad 3 CET aparținând societății TRANSGAZ și obiective:

a) minim 20 m - pt clădiri de până la P+3,

b) platforme betonate, parcuri auto, alei - minim 6 m,

c) drumuri de incintă – minim.

7. Circulația:

7.1. Deservirea rutieră a parcelelor studiate urmează a se asigura din drumul național DN 7 Arad – Nădlac km 544+680 dreapta prin amenajarea unei intersecții în „T” cu intrare la obiectiv din drumul național doar pentru sensul de circulație Deva - Nădlac (cu viraj la stânga interzis) și cu posibilitate de revenire în drumul național cu viraj la dreapta și la stânga. Pentru intrarea la obiectivul studiat de pe sensul de mers Nădlac -Deva, intrarea cu viraj la stânga va fi interzisă, existând posibilitatea de întoarcere în intersecția tip girație de la km 544+292 și apoi intrarea la obiectiv cu viraj la dreapta.

7.2. Drumurile interioare, precum și drumul colector propus prin prezentul P.U.Z. vor avea un profil stradal de 12,00 m, cu două benzi de circulație cu lățimea părții carosabile de 7,00 m, încadrate de borduri denivelate din beton, zone verzi cu lățimea de 2,50 m / 1 m și trotuare pietonale cu lățimea de 1,50 m.

8. Parcaje

8.1. Pentru construcțiile de comerț, servicii, logistică vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- a) Un loc de parcare la 200,00 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400,00 mp,
- b) Un loc de parcare la 100,00 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400,00-600,00 mp,
- c) Un loc de parcare la 50,00mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600,00 –2.000,00 mp,
- d) Un loc de parcare la 40,00 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de peste 2.000 mp.

8.2. Pentru construcții ce înglobează spații cu destinații diferite, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Art. 3. Autorizația de construire pentru obiectivele zonei de comerț și servicii se va emite numai după autorizarea lucrărilor de infrastructură tehnico-edilitare (inclusiv reglementarea și protecția rețelelor existente în zonă) și a căilor de circulație, care se vor executa prin grija și pe cheltuiala exclusivă a beneficiarilor, în baza proiectelor de specialitate avizate potrivit prevederilor legale în vigoare.

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

Art. 5. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către LUCA Petru Adrian și LUCA Ana și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Bogdan-Vlad BOCA

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETARUL MUNICIPIULUI ARAD
Lilioara STEPANESCU

ROMÂNIA

Proiect

AVIZAT:

JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

SECRETAR
Cons. jr. Stepanescu Lilioara

Nr.374/16.10.2017

HOTĂRÂREA Nr. ____
din _____ 2017

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ)
și a Regulamentului Local de Urbanism aferent (RLU): Zonă de servicii, comerț, logistică,
amenajare accese din DN 7, municipiul Arad, DN 7 Arad-Nădlac, km 544+680 dreapta

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Expunerea de motive nr.68654/ 16.10.2017,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr..67713/12.10.2017, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism,

Luând în considerare raportul de specialitate nr. 68203 din 13.10.2017 al Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea planului Urbanistic Zonal,

Analizând avizul tehnic al Arhitectului Șef nr. 24 din 13.10.2017,

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

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

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

Ținând seama de 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, 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

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent obiectivului de investiție *Zonă de servicii, comerț, logistică, amenajare acces din DN 7, municipiul Arad, DN 7 Arad-Nădlac, km 544+680 dreapta*, conform documentației anexate, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize și cu următoarele date generale:

1.Inițiatori PUZ și RLU: Luca Petru Adrian și Luca Ana,

2.Elaborator: Proiectant general :S.C. Pro Arhitectura S.R.L., Proiectant de specialitate: SC Plasis SRL,

3.Specialiști cu drept de semnătură RUR: arh. Gheorghe N. Seculici, arh. Raluca Simona I.Tomescu,

4.Suprafața incintei reglementate este de 159.000,00 mp și este alcătuită din 8 parcele, proprietatea privată a lui Luca Petru Adrian și Luca Ana, conform extraselor C.F. nr. 330019, 339629, 339631, 339632, 339635, 339636, 339625, 329999 Arad, cu categoria de folosință de teren arabil.

Art 2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

1 Funcțiunea dominantă a zonei: comerț și servicii.

1.4. Funcțiuni complementare admise zonei: dotări, spații verzi amenajate, agrement, accese carosabile, pietonale, parcaje, rețele tehnico-edilitare și construcții aferente.

1.5. Utilizarea funcțională:

1.6. Incinta reglementată se va diviza în două subzone funcționale:

c) Subzona Z1 (cuprinde parcelele 1,2,3,4,5) subzona CoS – pentru comerț și servicii,

d) Subzona Z2 (cuprinde parcelele 6,7,8) subzona Lo – pentru logistică

2.Indicatorii urbanistici :

- pentru subzona Z1 (CoS): P.O.T. maxim 60%, C.U.T. maxim 2,00,

- pentru subzona Z2 (Lo): P.O.T. maxim 60%, C.U.T. maxim 2,00.

3.Retragere minime

Retragerea obiectivelor construite se dispune la 50,00 m față de limita carosabilului DN 7. În interiorul loturilor se va respecta o retragere minimă de 10,00 m față de limita de proprietate de la frontul stradal. Față de limita de proprietate posterioară se va respecta o retragere minimă de 5,00 m, dar nu mai puțin de H/2. Alte retrageri minime sunt față de limitele laterale – 5,00 m dar nu mai puțin de H/2.

4.Înălțimea construcțiilor:

Subzona Z1 (CoS):- maxim P+3E, H max = 18,00 m, H cornișă = 15,00m,

Subzona Z2 (Lo): – maxim P+3E, H max = 18,00m, H cornișă = 15,00m.

5.Spații verzi

5.1. Se vor amenaja spații verzi înierbate de-a lungul drumurilor de incintă.

5.2. Având în vedere învecinarea cu DN7 se vor respecta zonele de protecție ale acestuia. Pe zona de interdicție de construire aferentă vor fi amenajate spații verzi și plantații de copaci, pentru diminuarea zgomotului provenit dinspre drumul public. Se vor amenaja spații verzi înierbate în suprafață de minim 20% în zona 2 – logistică, iar în zona 1, cu destinație de servicii și comerț minim 5%.

5.3. În zona parcarilor se vor amenaja insule de verdeață, cu arbori de înălțime mică / medie pentru umbrire.

6. Restricții de construire în zonă:

6.1. În considerarea proximității față de autostrada DN7 (situată la sud de incinta studiată), se instituie o zonă de protecție față de aceasta, cu interdicția de construire pe o distanță de 50,00 m de la marginea carosabilă a acesteia.

6.2. Se vor respecta distanțele minime între conducta Dn 400 Racord SRM Arad 3 CET aparținând societății TRANSGAZ și obiective:

d) minim 20 m - pt clădiri de până la P+3,

e) platforme betonate, parcuri auto, alei - minim 6 m,

f) drumuri de incintă – minim.

7. Circulația:

7.1. Deservirea rutieră a parcelelor studiate urmează a se asigura din drumul național DN 7 Arad – Nădlac km 544+680 dreapta prin amenajarea unei intersecții în „T” cu intrare la obiectiv din drumul național doar pentru sensul de circulație Deva - Nădlac (cu viraj la stânga interzis) și cu posibilitate de revenire în drumul național cu viraj la dreapta și la stânga. Pentru intrarea la obiectivul studiat de pe sensul de mers Nădlac -Deva, intrarea cu viraj la stânga va fi interzisă, existând posibilitatea de întoarcere în intersecția tip girație de la km 544+292 și apoi intrarea la obiectiv cu viraj la dreapta.

7.2. Drumurile interioare, precum și drumul colector propus prin prezentul P.U.Z. vor avea un profil stradal de 12,00 m, cu două benzi de circulație cu lățimea părții carosabile de 7,00 m, încadrate de borduri denivelate din beton, zone verzi cu lățimea de 2,50 m / 1 m și trotuare pietonale cu lățimea de 1,50 m.

8. Parcaje

8.1. Pentru construcțiile de comerț, servicii, logistică vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- e) Un loc de parcare la 200,00 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400,00mp,
- f) Un loc de parcare la 100,00 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400,00-600,00mp,
- g) Un loc de parcare la 50,00mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600,00 –2.000,00 mp,
- h) Un loc de parcare la 40,00 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

8.2. Pentru construcții ce înglobează spații cu destinații diferite, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Art. 3. Autorizația de construire pentru obiectivele zonei de comerț și servicii se va emite numai după autorizarea lucrărilor de infrastructură tehnico-edilitare (inclusiv reglementarea și protecția rețelelor existente în zonă) și a căilor de circulație, care se vor executa prin grija și pe cheltuiala exclusivă a beneficiarilor, în baza proiectelor de specialitate avizate potrivit prevederilor legale în vigoare.

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

Art. 5 Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către LUCA Petru Adrian și LUCA Ana 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 (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU):

**Zonă de servicii, comerț, logistică, amenajare acces din DN 7,
municipiul Arad ,DN 7 Arad-Nădlac, km 544+680 dreapta**

1. Inițiatori PUZ și RLU : Luca Petru Adrian și Luca Ana
2. Elaborator:
Proiectant general :S.C. Pro Arhitectura S.R.L.,
Proiectant de specialitate: SC Plasis SRL
3. Specialiști cu drept de semnătură RUR: arh. Gheorghe N. Seculici, arh. Raluca Simona I.Tomescu
4. Suprafața de teren care se reglementează este 159.000,00mp, fiind alcătuită din 8 parcele, proprietatea privată a lui Luca Petru Adrian și Luca Ana, conform extraselor C.F. nr. 330019, 339629, 339631, 339632, 339635, 339636, 339625, 329999 Arad, cu categoria de folosință de teren arabil.

Având în vedere:

- solicitarea nr 65863 /04.10.2017 ;
- raportul de specialitate nr. 68203 din 13.10.2017 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 nr. 67713/A6/12.10.2017, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;
- avizul tehnic nr. 24 din 13.10. 2017 al Arhitectului –Şef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin certificatele de urbanism nr. 2150/27.11.2015 si 1759/29.08.2017, se înaintează spre analiză Consiliului Local al municipiului Arad.

Consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planului Urbanistic Zonal, cu următoarele reglementări urbanistice:

1 Funcțiunea dominantă a zonei : comerț și servicii.

Funcțiuni complementare admise zonei : dotări, spații verzi amenajate, agrement, accese carosabile, pietonale, parcaje, rețele tehnico-edilitare și construcții aferente.

Utilizare funcțională:

Incinta reglementată se va diviza în două subzone funcționale:

Subzona Z 1 (cuprinde parcelele 1,2,3,4,5) subzona CoS – pentru comerț și servicii

Subzona Z2 (cuprinde parcelele 6,7,8) subzona Lo – pentru logistică

2.Indicatorii urbanistici :

- pentru subzona Z1 (CoS):P.O.T. maxim 60%, C.U.T. maxim 2,00
- pentru subzona Z2 (Lo): P.O.T. maxim 60%, C.U.T. maxim 2,00

3. Retrageri minime

Retragerea obiectivelor construite se dispune la 50,00 m față de limita carosabilului DN 7. În interiorul loturilor se va respecta o retragere minimă de 10,00m față de limita de proprietate de la frontul stradal. Față de limita de proprietate posterioară se va respecta o retragere minimă de 5,00m, dar nu mai puțin de $H/2$. Alte retrageri minime sunt față de limitele laterale – 5,00m dar nu mai puțin de $H/2$

4. Înălțimea construcțiilor

Subzona Z1 (CoS): – maxim P+3E, $H_{max} = 18,00m$, $H_{cornișă} = 15,00m$

Subzona Z2 (Lo): – maxim P+3E, $H_{max} = 18,00m$, $H_{cornișă} = 15,00m$

5. Spații verzi Se vor amenaja spații verzi înierbate de-a lungul drumurilor de incintă.

Având în vedere învecinarea cu DN7 se vor respecta zonele de protecție ale acestuia. Pe zona de interdicție de construire aferentă vor fi amenajate spații verzi și plantații de copaci, pentru diminuarea zgomotului provenit dinspre aceasta.

Se vor amenaja spații verzi înierbate în suprafață de minim 20% în zona 2 – logistică, iar în zona 1, cu destinație de servicii și comerț minim 5% .În zona parcarilor se vor amenaja insule de verdeață, cu arbori de înălțime mică / medie pentru umbră.

6. Restricții de construire

Proximitatea față de autostrada DN7 (situată la sud de incinta studiată), a dus la necesitatea impunerii unei zone de protecție față de aceasta, instituindu-se interdicția de construire pe o distanță de 50,00m din marginea carosabilă a acesteia.

Traversarea conductei Dn400 Racord SRM Arad 3 CET aparținând societății TRANSGAZ – se suprapune peste extremitatea nordică a parcelei:

În avizul obținut se specifica distanțele minime între conducta și obiective:

- minim 20m - pt cladiri de pana la P+3;
- platforme betonate, parcare auto, alei - minim 6m
- drumuri de incinta - minim 6m

7. Circulația:

Deservirea rutieră a parcelelor studiate urmează a se asigura din drumul național DN 7 Arad – Nădlac km 544+680 dreapta prin amenajarea unei intersecții în „T” cu intrare la obiectiv din drumul național doar pentru sensul de circulație Deva - Nădlac (cu viraj la stânga interzis) și cu posibilitate de revenire în drumul național cu viraj la dreapta și la stânga. Pentru intrarea la obiectivul studiat de pe sensul de mers Nădlac -Deva, intrarea cu viraj la stânga va fi interzisă pentru că există posibilitatea de întoarcere în intersecția tip giratie de la km 544+292 și apoi intrarea la obiectiv cu viraj la dreapta

Drumurile interioare, precum și drumul colector propus prin prezentul P.U.Z., vor avea un profil stradal de 12,00m, cu două benzi de circulație cu lățime părți carosabile de 7,00 m, încadrate de borduri denivelate din beton, zone verzi cu lățimea de 2,50 m / 1 m și trotuare pietonale cu lățimea de 1,50 m.

8. Parcaje

Se vor amenaja parcaje, în funcție de destinația construcției.

Pentru construcțiile de comerț, servicii, logistică vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- Un loc de parcare la 200,00mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400,00mp
- Un loc de parcare la 100,00 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400,00-600,00mp
- Un loc de parcare la 50,00mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600,00 –2.000,00 mp
- Un loc de parcare la 40,00mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000mp.

Pentru construcții ce înglobează spații cu destinații diferite, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

9.Utilități: Se va asigura racordarea la rețelele de utilități existente în zonă. (energie electrică, apă-canal, gaz) a noilor obiective de investiții în varianta de amplasare subterană, de către beneficiar.

P R I M A R
Ing. Gheorghe Falcă

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
ARHITECT-ŞEF
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ŞI PROTEJARE MONUMENTE
Nr.68203 din 13.10.2017

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea documentaţiei de urbanism P.U.Z.
Zonă de servicii, comerţ, logistică, amenajare acces din DN 7 ,
municipiul Arad, DN 7 Arad-Nădlac, km 544+680 dreapta

Iniţiatori PUZ şi RLU : Luca Petru Adrian şi Luca Ana

Elaborator:

Proiectant general : S.C. Pro Arhitectura S.R.L.

Proiectant de specialitate: SC Plasis SRL

Specialişti cu drept de semnătură RUR: arh. Gheorghe N. Seculici, arh. Raluca Simona I.Tomescu

Proiect nr: 123//2017

Încadrarea în localitate: Zona luată în studiu este situat în extravilanul municipiului Arad, adiacent UTR nr 56 zonă reglementată prin PUG Arad cu funcţiunea dominantă de comerţ şi prestări servicii.

Situaţia juridică a terenului: Suprafaţa de teren ce face obiectul prezentei documentaţii P.U.Z., măsoară 159.000,00mp şi este alcătuită din 8 parcele, proprietatea privată a lui Luca Petru Adrian şi Luca Ana, conform extraselor C.F. nr. 330019, 339629, 339631, 339632, 339635, 339636, 339625, 329999 Arad, categoria de folosinţă a parcelelor este de teren arabil.

Situaţia existentă

Incinta nu este reglementată prin PUG Arad.

Funcţiunea dominantă a zonei în prezent este de:

- Zonă servicii şi comerţ, aferentă U.T.R. 56, la sud de incinta studiată
- Staţii distribuţie carburanţi, la sud-est de incintă, la intersecţia DN7 cu DN79
- Zonă agricolă, la vest şi nord de incintă (terenuri arabile în extravilan).

Vecinătăţile amplasamentului sunt:

N – teren arabil în extravilan, DE 1776

S – DN7, magazin Metro, Praktiker, staţie distribuţie carburanţi

V – teren arabil în extravilan

E – teren arabil în extravilan, staţie distribuţie carburanţi

Descrierea soluţiei propuse

Se va reglementa din punct de vedere urbanistic terenul în suprafaţă de 159000mp în vederea dezvoltării unei zone de servicii, comerţ şi logistică;

1Funcţiunea dominantă a zonei : comerţ şi servicii.

Funcţiuni complementare admise zonei: dotări, spaţii verzi amenajate, **agrement**, accese carosabile, pietonale, parcaje, reţele tehnico-edilitare şi construcţii aferente.

Utilizare funcţională:

Incinta reglementată se va diviza în două subzone funcţionale:

Subzona Z 1 (cuprinde parcelele 1,2,3,4,5) subzona CoS – pentru comerţ şi servicii

Subzona Z2 (cuprinde parcelele 6,7,8) subzona Lo – pentru logistică

2.Indicatorii urbanistici :

- pentru subzona Z1 (CoS):P.O.T. maxim 60%, C.U.T. maxim 2,00

- pentru subzona Z2 (Lo): P.O.T. maxim 60%, C.U.T. maxim 2,00

3.Retragere minime

Retragerea obiectivelor construite se dispune la 50,00 m faţă de limita carosabilului DN 7.În interiorul loturilor se va respecta o retragere minimă de 10,00m faţă de limita de proprietate la frontul stradal. Faţă de limita de proprietate posterioară se va respecta o retragere minimă de

5,00m, dar nu mai puțin de H/2. Alte retrageri minime sunt față de limitele laterale – 5,00m dar nu mai puțin de H/2

4.Înălțimea construcțiilor

Subzona Z1 (CoS):- maxim P+3E,Hmax = 18,00m,Hcornișă = 15,00m

Subzona Z2 (Lo):- maxim P+3E,Hmax = 18,00m,Hcornișă = 15,00m

5.Spații verzi Se vor amenaja spații verzi înierbate de-a lungul drumurilor de incintă.

Având în vedere învecinarea cu DN7 se vor respecta zonele de protecție ale acestuia. Pe zona de interdicție de construire aferentă vor fi amenajate spații verzi și plantații de copaci, pentru diminuarea zgomotului provenit dinspre aceasta.

Se vor amenaja spații verzi înierbate în suprafață de minim 20% în zona 2 – logistică, iar în zona 1, cu destinație de servicii și comerț minim 5% .În zona parcarilor se vor amenaja insule de verdeață, cu arbori de înălțime mică / medie pentru umbrire.

6. Restricții de construire

Proximitatea față de autostrada DN7 (situată la sud de incinta studiată), a dus la necesitatea impunerii unei zone de protecție față de aceasta, instituindu-se interdicția de construire pe o distanță de 50,00m din marginea carosabilă a acesteia.

Traversarea conductei Dn400 Racord SRM Arad 3 CET aparținând societății TRANSGAZ – se suprapune peste extremitatea nordică a parcelei.

În avizul obținut se specifica distanțele minime între conductă și obiective:

- minim 20m - pt cladiri de pana la P+3;
- platforme betonate, parcare auto, alei - minim 6m
- drumuri de incinta - minim 6m

7.Circulația:

Deservirea rutieră a parcelelor studiate urmează a se asigura din drumul național DN 7 Arad – Nădlac km 544+680 dreapta prin amenajarea unei intersecții în „T” cu intrare la obiectiv din drumul național doar pentru sensul de circulație Deva - Nădlac (cu viraj la stânga interzis) și cu posibilitate de revenire în drumul național cu viraj la dreapta și la stânga. Pentru intrarea la obiectivul studiat de pe sensul de mers Nădlac -Deva, intrarea cu viraj la stânga va fi interzisă pentru că există posibilitatea de întoarcere în intersecția tip giratie de la km 544+292 și apoi intrarea la obiectiv cu viraj la dreapta

Drumurile interioare, precum și drumul colector propus prin prezentul P.U.Z., vor avea un profil stradal de 12,00m, cu două benzi de circulație cu lățime părți carosabile de 7,00 m, încadrate de borduri denivelate din beton, zone verzi cu lățimea de 2,50 m / 1 m și trotuare pietonale cu lățimea de 1,50 m.

8.Parcaje

Se vor amenaja parcaje, în funcție de destinația construcției.

Pentru construcțiile de comerț, servicii, logistică vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- Un loc de parcare la 200,00mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400,00mp
- Un loc de parcare la 100,00 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400,00-600,00mp
- Un loc de parcare la 50,00mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600,00 –2.000,00 mp
- Un loc de parcare la 40,00mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000mp

Pentru construcții ce înglobează spații cu destinații diferite, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

9.Utilități: Se va asigura racordarea la rețelele de utilități existente în zonă. (energie electrică, apă-canal, gaz) a noilor obiective de investiții în varianta de amplasare subterană, de către beneficiar.

Prezenta documentație este întocmită în baza certificatului de urbanism nr. 2150/27.11.2015 și a certificatului de urbanism nr.1759/29.08.2017, Ghidului privind

metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ GM 010-2000 și conține următoarele avize:

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 10.10.2017 s-a emis Avizul tehnic nr.14/13.10.2017

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

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz	Valabilitate aviz
1	Aviz de oportunitate	6/20.09.2016	27.11.2017
2	Consiliul Județean Arad-D.A.T.U.-Arhitect Șef	14/13.10.2017	-
3	Compania de Apă Arad SA	13043/18.07.2017	-
4	S.C. Enel Distribuție Banat S.A.- Sucursala Arad	170254727/21.10.2016	27.11.2017
5	Delgaz Grid SA	540/01.08.2017	01.08.2018
6	Agencia pentru Protecția Mediului Arad	15703/09.10.2017	-
7	Inspectoratul pentru Situații de Urgență”Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	828/17/SU-AR/11.07.2017	-
8	Inspectoratul pentru Situații de Urgență”Vasile Goldiș” al Județului Arad – Protecție Civilă	919/17/SU-AR/11.07.2017	
9	Direcția de Sănătate Publică a jud. Arad	615/07.07.2017	-
10	Direcția Județeană pentru Cultură Arad	280/U/26.09.2017	-
11	Transgaz S.A.	34526/1136/21.07.2017	21.07.2018
12	Transelectrica S.A.	72/13.07.2017	27.11.2017
13	M.A.I.-	4285845/21.08.2017	-
14	MAI-Inspectoratul de Poliție Județean Arad-Serviciul Rutier	212788/01.08.2017	-
15	S.R.I.	47873/06.07.2017	06.07.2018
16	MApN-Statul Major General	DT/4321/25.07.2017	-
17	O.C.P.I. Arad	PV recepție 26/2016	-
18	CN de Administrare a Infrastructurii Rutiere SA	92/53328/18.07.2017	18.07.2018
19	AUTORIT. AERONAUTICĂ CIVILĂ ROMÂNĂ	25485/1113/02.10.2017	02.10.2018
20	AN APELE ROMÂNE	41/01.09.2017	01.09.2019
21	M.A.D.R	122999/287134/02.02.2017	-
22	ANIF	60/18.07.2017	18.07.2018

Arhitect șef
arh. Radu Drăgan

Consilier
ing. Hoblea Simona

Viza juridică

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de Luca Petru Adrian și Luca Ana cu domiciliul în comuna Dumbrăvița, strada Traian Vuia , nr 3/A, înregistrată cu nr.65863 din 04.10.2017, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 24 din 13.10. 2017

pentru Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent:
Zonă de servicii, comerț, logistică, amenajare acces din DN 7, municipiu Arad, DN 7 Arad-Nădlac km 544+680 dreapta generat de imobilul format din 8 parcele cu categoria de folosință de teren arabil, proprietatea privată a lui Luca Petru Adrian și Luca Ana, conform extraselor C.F. nr. 330019, 339629, 339631, 339632,339635, 339636, 339625, 329999 Arad în suprafață de 159.000,00mp

Inițiatori PUZ și RLU : Luca Petru Adrian și Luca Ana

Elaborator: Proiectant general :S.C. Pro Arhitectura S.R.L.,**Proiectant de specialitate:** SC Plasis SRL

Specialiști cu drept de semnătură RUR: arh. Gheorghe N. Seculici, arh. Raluca Simona I.Tomescu

Proiect nr: 123//2017

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.:

Zona luată în studiu este situat în extravilanul municipiului Arad,adiacent UTR nr 56 zonă reglementată prin PUG Arad cu funcțiunea dominantă de comerț și prestări servicii.

Vecinătățile amplasamentului sunt:

N – teren arabil în extravilan, DE 1776

S – DN7, magazin Metro, Praktiker, stație distribuție carburanți

V – teren arabil în extravilan

E – teren arabil în extravilan, stație distribuție carburanți

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

Incinta nu este reglementată prin PUG Arad.

Funcțiunea dominantă a zonei în prezent este de:

- Zonă servicii și comerț, aferentă U.T.R. 56, la sud de incinta studiată
- Stații distribuție carburanți, la sud-est de incintă, la intersecția DN7 cu DN79
- Zonă agricolă, la vest și nord de incintă (terenuri arabile în extravilan).

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:Se va reglementa din punct de vedere urbanistic terenul în suprafață de 159000mp în vederea dezvoltării unui zone de servicii, comerț și logistică;

Reglementări urbanistice propuse:

1Funcțiunea dominantă a zonei : comerț și servicii.

Funcțiuni complementare admise zonei : dotări, spații verzi amenajate, agrement, accese carosabile, pietonale, parcaje, rețele tehnico-edilitare și construcții aferente.

Utilizare funcțională:

Incinta reglementată se va diviza în două subzone funcționale:

Subzona Z 1 (cuprinde parcelele 1,2,3,4,5) subzona CoS – pentru comerț și servicii

Subzona Z2 (cuprinde parcelele 6,7,8) subzona Lo – pentru logistică

2.Indicatorii urbanistici :

- pentru subzona Z1 (CoS):P.O.T. maxim 60%, C.U.T. maxim 2,00
- pentru subzona Z2 (Lo): P.O.T. maxim 60%, C.U.T. maxim 2,00

3.Retrageri minime

Retragerea obiectivelor construite se dispune la 50,00 m față de limita carosabilului DN 7. În interiorul loturilor se va respecta o retragere minimă de 10,00m față de limita de proprietate de la frontul stradal. Față de limita de proprietate posterioară se va respecta o retragere minimă de 5,00m, dar nu mai puțin de $H/2$. Alte retrageri minime sunt față de limitele laterale – 5,00m dar nu mai puțin de $H/2$.

4.Înălțimea construcțiilor

Subzona Z1 (CoS): – maxim P+3E, $H_{max} = 18,00m$, $H_{cornișă} = 15,00m$

Subzona Z2 (Lo): – maxim P+3E, $H_{max} = 18,00m$, $H_{cornișă} = 15,00m$

5.Spații verzi Se vor amenaja spații verzi înierbate de-a lungul drumurilor de incintă.

Având în vedere învecinarea cu DN7 se vor respecta zonele de protecție ale acestuia. Zona de interdicție de construire aferentă vor fi amenajate spații verzi și plantații de copaci, pentru diminuarea zgomotului provenit dinspre aceasta.

Se vor amenaja spații verzi înierbate în suprafață de minim 20% în zona 2 – logistică, iar în zona 1, cu destinație de servicii și comerț minim 5% .În zona parcarilor se vor amenaja insule de verdeață, cu arbori de înălțime mică / medie pentru umbră.

6. Restricții de construire

Proximitatea față de autostrada DN7 (situată la sud de incinta studiată), a dus la necesitatea impunerii unei zone de protecție față de aceasta, instituindu-se interdicția de construire pe o distanță de 50,00m din marginea carosabilă a acesteia.

Traversarea conductei Dn400 Racord SRM Arad 3 CET aparținând societății TRANSGAZ – se suprapune peste extremitatea nordică a parcelei:

În avizul obținut se specifică distanțele minime între conductă și obiective:

- minim 20m - pt clădiri de până la P+3;
- platforme betonate, parcare auto, alei - minim 6m
- drumuri de incinta - minim 6m

7.Circulația:

Deservirea rutieră a parcelelor studiate urmează a se asigura din drumul național DN 7 Arad – Nădlac km 544+680 dreapta prin amenajarea unei intersecții în „T” cu intrare la obiectiv din drumul național doar pentru sensul de circulație Deva - Nădlac (cu viraj la stânga interzis) și cu posibilitate de revenire în drumul național cu viraj la dreapta și la stânga. Pentru intrarea la obiectivul studiat de pe sensul de mers Nădlac -Deva, intrarea cu viraj la stânga va fi interzisă pentru că există posibilitatea de întoarcere în intersecția tip giratie de la km 544+292 și apoi intrarea la obiectiv cu viraj la dreapta

Drumurile interioare, precum și drumul colector propus prin prezentul P.U.Z., vor avea un profil stradal de 12,00m, cu două benzi de circulație cu lățime părți carosabile de 7,00 m, încadrate de borduri denivelate din beton, una verzi cu lățimea de 2,50 m / 1 m și trotuare pietonale cu lățimea de 1,50 m.

8.Parcaje

Se vor amenaja parcaje, în funcție de destinația construcției.

Pentru construcțiile de comerț, servicii, logistică vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- Un loc de parcare la 200,00mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400,00mp
- Un loc de parcare la 100,00 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400,00-600,00mp
- Un loc de parcare la 50,00mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600,00 –2.000,00 mp
- Un loc de parcare la 40,00mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000mp

Pentru construcții ce înglobează spații cu destinații diferite, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

9.Utilități: Se va asigura racordarea la rețelele de utilități existente în zonă. (energie electrică, apă-canal, gaz) a noilor obiective de investiții în varianta de amplasare subterană, de către beneficiar.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 10.10.2017, se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

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

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

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatelor de urbanism nr. 2150/27.11.2015 și 1759/29.08.2017, 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:

Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent –Zonă servicii, comerț, logistică, amenajare acces din DN 7

Inițiatorii documentației– **Luca Petru Adrian și Luca Ana**

Amplasament –**extravilan mun.Arad, zona centura DN 7 Arad-Nădlac la intersecție cu DN 79 Arad-Oradea, stanga**

Proiectant general – **SC PRO ARHITECTURA SRL**, arh.RUR Gheorghe Seculici, Proiect nr.123/2017

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

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

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

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

- prin adresa nr.58973/06.09.2017, înregistrată la Primăria Municipiului Arad , beneficiarii Luca Petru Adrian și Luca Ana 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 30.05.2016;

- anunțul de intenție a fost afișat în data de 30.05.2016 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 10.06.2016 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. 32046/11.05.2017, înregistrată la Primăria Municipiului Arad , beneficiarii Luca Petru Adrian și Luca Ana solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind consultarea propunerilor P.U.Z. și R.L.U. Prin adresa 32962/15.05.2017, beneficiarul completează documentația cu lista proprietarilor imobilelor din zona studiată a PUZ.

- întocmire anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare și postarea acestuia pe site-ul www.primariaarad.ro și afișare la sediu în data de 22.05.2017;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 22.05.2017 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal și în zona studiată, la dosar fiind depuse fotografii care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de 05.06.2017 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.

Au fost trimise 7 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.

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: Stoica Flavius Lucian, Jude Ovidiu și Diana, SC DAMIROM PETROLEUM SRL, Sturza Alexandru și Mihaela, Varcus Flore, DIRECȚIA PATRIMONIULUI, METRO ARAD;

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

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

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

Prin adresa înregistrată cu nr.37541/06.06.2017 dl.Sturza Alexandru și d-na Sturza Mihaela în calitate de proprietari ai terenurilor învecinate transmit următoarele observații:

Având în vedere prevederile HCLM Arad nr.117/2006, HCLM Arad nr.195/2011, HCLM Arad nr.271/2013 solicită a se avea în vedere corelarea deciziilor urbanistice de amenajare a teritoriului ce fac parte din hotărârile anterior menționate, în special în ceea ce privește asigurarea circulației rutiere și echiparea edilitară în mod unitar a terenurilor din zonă și să se ia în considerare *asigurarea posibilității unei legături între zona PUZ- studiată și amplasamentele din partea de est a acesteia, în așa fel încât în viitor să existe posibilitatea realizării unei conexiuni din punct de vedere al circulației rutiere și a traseelor rețelelor edilitare între accesul propus din DN 7 și artera rutieră DN 79 Arad-Oradea, la nord de sensul giratoriu de la intersecția DN 7 cu DN 79.* Totodată solicită a se avea în vedere că prin HCLM Arad 271/2013 pentru zona respectivă au fost impuse condiții de realizare a unor drumuri colectoare pentru care trebuie și ar fi util să existe posibilitatea corelării cu celelalte artere de circulație ce vor fi prevăzute în documentațiile de amenajare a teritoriului pentru terenurile învecinate, iar prin HCLM Arad 195/2011 s-a prevăzut modificarea traseului drumului de exploatare DE 1776 ce delimitează toată zona pe partea de nord-est și pentru care trebuie adoptată o variantă de reglementare care să asigure în continuare funcționalitatea acestuia.

Prin prevederea posibilității de realizare a unei astfel de conexiuni rutiere s-ar oferi o soluție similară cu cea adoptată în zona studiată a PUZ –Zonă servicii, comerț, amenajare accese din DN 7 și DN 79 –Grădiște dreapta și astfel ar fi implementat un concept modern și unitar de realizare a circulației rutiere în zonă și ar fi fluidizat și decongestionat traficul din interiorul ariei studiate și traficul aferent DN 7, în special prin asigurarea posibilității de acces/defluire a traficului generat de viitoarea zonă de servicii și comerț direct din/în DN 79, înainte de sensul giratoriu, aspect de altfel benefic pentru toți proprietarii de investiții din zonă.

Menționează că pentru terenul situat între zona studiată a PUZ și artera rutieră DN 79 se află de asemenea în derulare procedura de inițiere a unui PUZ pentru o zonă de servicii și comerț, exprimându-și intenția și totodată acordul pentru adoptarea soluțiilor care se consideră optime pentru asigurarea unitară și coerentă a traficului rutier în zonă și acordarea servituților de trecere necesare, inclusiv pentru toate terenurile învecinate ce fac sau vor face obiectul unor planuri de amenajare teritoriului.

Sunt anexate CF-urile care atestă dreptul de proprietate al terenurilor învecinate cu zona care face obiectul PUZ-ului.

Sesizarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației la data de 08.06.2017 pentru a răspunde motivat la obsevațiile depuse, în cel mai scurt timp.

Prin adresa înregistrată cu nr.45443/07.07.2017 elaboratorul documentației arh.RUR Raluca Tomescu ne transmite faptul că a luat în considerare și a implementat solicitarea de a continua drumul de acces propus până la limita proprietății cu nr.cad 339627, în vederea asigurării unei legături ulterioare între terenul studiat și proprietățile situate la S-E față de acesta (zonă marcată cu punctul B pe plansa anexă nr.03, Reglementări/zonificări urbanistice).

Consideră că în această ipoteză este asigurată o conexiune rutieră și a rețelelor edilitare între accesul propus din DN 7 și artera rutieră DN 79 Arad-Oradea, la nord de sensul giratoriu. Totodată, rețeaua rutieră propusă nu afectează funcționalitatea DE 1776.

În plus, prin conceptul urbanistic formulat intenționează conectarea parcelei studiate la alte posibile dezvoltări pe loturile învecinate prin continuarea drumurilor până la limita de proprietate, atât spre nord (cad 329998) cât și spre nord-est (cad 339613).

Prin soluția propusă consideră ca se aduce aportul la implementarea unui sistem de circulație unitar și funcțional, în ideea fluidizării și decongestionării traficului din zona studiată.

Răspunsul a fost transmis d-lui Sturza Alexandru și Mihaela la data de 11.07.2017.

Prin adresa înregistrată cu nr.40978/20.06.2017 dl.Varcuș Flore în calitate de proprietar al terenului învecinat, solicită prelungirea drumului de acces propus, până la limita acestui teren, unde se află un alt drum de acces cu care se poate intersecta. Consideră că această prelungire este benefică pentru accesul cât mai facil în zona respectivă.

Sesizarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației la data de 20.06.2017 pentru a răspunde motivat la observațiile depuse, în cel mai scurt timp.

Prin adresa înregistrată cu nr.45444/07.07.2017 elaboratorul documentației arh.RUR Raluca Tomescu ne transmite faptul că a luat în considerare și a implementat solicitarea de a continua drumul de acces propus până la limita proprietății cu nr.cad 339613, în vederea asigurării unei legături ulterioare între terenul studiat și proprietățile situate la N-E față de acesta (zonă marcată cu punctul A pe planșa anexă nr.03, Reglementări/zonificări urbanistice).

Prin concepul urbanistic formulat, se intenționează conectarea parcelei studiate la alte posibile dezvoltări pe loturile învecinate prin continuarea drumurilor până la limita de proprietate, atât spre nord (cad 329998) cât și spre sud-vest (cad 339627)

Prin soluția propusă consideră ca se aduce aportul la implementarea unui sistem de circulație unitar și funcțional, în ideea fluidizării și decongestionării traficului din zona studiată.

Răspunsul a fost transmis d-lui Varcuș Flore la data de 11.07.2017

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

Consilier,
Angelica Giura

FOAIE DE CAPĂT

DENUMIREA LUCRĂRII: PLAN URBANISTIC ZONAL
**ZONĂ SERVICII, COMERȚ, LOGISTICĂ, AMENAJARE ACCESE
DIN DN7**

AMPLASAMENT: Jud. Arad, mun. Arad, teren arabil extravilan, intersecție DN7 cu
DN 79, conform C.F. nr. 330019, 339629, 339631, 339632,
339635, 339636, 339625, 329999 Arad

BENEFICIAR: **LUCA PETRU ADRIAN ȘI LUCA ANA**

PROIECTANT GENERAL: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.
Arad, str. Ioan Alexandru, nr.15, jud. Arad
tel.: 0357.430.030, e-mail: office@proarhitecturarad.ro



PRO.ARHITECTURA
ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ

PROIECTANT: S.C. PLASIS S.R.L.
Timișoara, str. Tigrului, nr.50, jud. Timiș
tel.: 0765/256.949, e-mail: plasistm@gmail.ro



NUMĂR PROIECT: 123/2017

DATA ELABORĂRII: sept 2017

FAZA PROIECTARE: PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)

FOAIE DE RESPONSABILITĂȚI:

PROIECTANT GENERAL:

S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

Arad, str. Ioan Alexandru, nr.15, jud. Arad

tel.: 0357.430.030, e-mail: office@proarhitecturarad.ro



PRO.ARHITECTURA

ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ

PROIECTANT SPECIALITATE: (ARHITECTURĂ, URBANISM)

PLASIS
S.C. PLASIS S.R.L. TIMISOARA ROMANIA

S.C. PLASIS S.R.L.

Timișoara, str. Tigrului, nr.50, jud. Timiș

tel.: 0765/256.949, e-mail: plasistm@gmail.ro

arh. Raluca TOMESCU M.

COORDONATOR URBANISM:

Arh. Gheorghe SECULICI R.U.R. DE

TOPOGRAFIE:

ing. Mann Sebastian Toma

Birou cadastru, cartografie PFA Mann Sebastian Toma

PROIECTANT DRUMURI:

S.C. COSO CONS S.R.L.

str. Sorin Titel, nr.1, ap. 5, Timișoara jud. Timiș

tel.: 0722/348.547, e-mail: office@cosocons.ro

ing. Florin COSOVEANU

INSTALAȚII HIDROEDILITARE:

S.C.DEMETRA MILORAD CO S.R.L.

str. Satu Mare, nr.371, Arad, Jud. Arad,

Cod Unic de Inregistrare RO24864802,

ing. Milorad IOVANOVICI

INSTALAȚII ELECTRICE:

ELDO PROIECT SRL

B-ul Dambovita, nr.54, bloc, C11, et.1, ap.5,

Timisoara, Jud. Timiș

Cod unic de Inregistrare RO 1857098,

ing. Ovidiu DOCTOR

BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE

A. PIESE SCRISE:

- I. FOAIE DE CAPĂT 1
- II. FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI 2
- III. BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE 3
- IV. AVIZE ȘI ACORDURI conform Certificat de Urbanism Nr. 1759/29.08.2017

V. MEMORIU DE PREZENTARE

B. PIESE DESENATE:

- 1. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ 01
- 2. SITUAȚIA EXISTENTĂ 02
- 3. REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE 03
- 4. REGLEMENTĂRI URBANISTICE - SECȚIUNI 04
- 5. REGLEMENTĂRI EDILITARE 05
- 6. CIRCULAȚIA TERENURILOR 06
- 7. ILUSTRARE URBANISTICĂ 07
- 8. STUDIU CIRCULAȚII ÎN ZONĂ 08

Întocmit:

Arh. Raluca TOMESCU M.



MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA LUCRĂRII: PLAN URBANISTIC ZONAL
**ZONĂ SERVICII, COMERȚ, LOGISTICĂ,
AMENAJARE ACCESE DIN DN7**

AMPLASAMENT: Jud. Arad, mun. Arad, teren arabil extravilan, intersecție DN7 cu
DN 79, conform C.F. nr. 330019, 339629, 339631, 339632,
339635, 339636, 339625, 329999 Arad

NUMĂR PROIECT: 123/2017

DATA ELABORĂRII: sept 2017

FAZA PROIECTARE: PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)

BENEFICIAR: **LUCA PETRU ADRIAN ȘI LUCA ANA**

PROIECTANT: S.C. P L A S I S S.R.L.

Timișoara, str. Tigrului, nr.50, jud. Timiș
tel.: 0765/256949, e-mail: plasistm@gmail.com

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

1.2.1 SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda beneficiarilor
LUCA PETRU ADRIAN și LUCA ANA.

Elaborarea acestui Planul Urbanistic Zonal este determinată de intenția de reglementa
din punct de vedere urbanistic o zonă cu funcțiunea actuală agricolă, din nord-estul
Municipiului Arad, în zonă destinată funcțiunilor de servicii, comerț și logistică, cu dotările
aferele și legăturile ce se impun cu vecinătățile.

Obiectul Planului Urbanistic zonal constă în analiza și evaluarea problemelor funcționale,
tehnice și etice din zonă, ținându-se cont de recomandările Planului Urbanistic General al
localității și de noua strategie de dezvoltare urbană a administrației locale.

Documentația s-a întocmit în baza Certificatul de Urbanism nr. 2150/27.11.2015
(prelungit până în data de 27.11.2017). Având în vedere întârzierea emiterii unor avize și
revizuirea repetată a soluțiilor de conectare la drumul național DN7, beneficiarul a solicitat
emiterea unui nou Certificat de Urbanism în vederea continuării lucrării. S-a obținut C.U. nr.
1759 /29.08.2017 cu îndeplinirea aceluiași condiții prevăzute de cel emis anterior (respectiv
nr.2150/27.11.2015).

Noul Certificat de Urbanism se referă la același teren, beneficiar și titlu al lucrării, stabilindu-
se menținerea în valabilitate a avizelor obținute până în prezent în demersul de aprobare al
acestei lucrări.

Suprafața de teren ce face obiectul prezentei documentații P.U.Z., măsoară
159.000,00mp, fiind alcătuită din 8 parcele, proprietatea privată a lui Luca Petru Adrian
împreună cu Luca Ana, conform extraselor C.F. nr. 330019, 339629, 339631, 339632,
339635, 339636, 339625, 329999 Arad.

Categoria de folosință a tuturor parcelelor este aceeași: teren arabil.

Incinta nu este reglementată prin PUG Arad. Adiacent acesteia se află UTR nr. 56, zonă
care este reglementată, funcțiunea dominantă fiind comerț și prestări servicii.

Prin studiul de față se propun următoarele:

- reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului în vederea dezvoltării unui ansamblu ce reunește funcțiuni de servicii, comerț și logistică;
- divizarea terenului în două subzone funcționale:
 - ZONA 1 (cuprinde parcelele 1,2,3,4,5)**
 - *reunește următoarele destinații : comerț, servicii, birouri, reprezentanțe auto, spații de showroom;
 - *localizarea zonei aproape de racordul cu DN7 permite o ușoară accesare de către public;
 - *spațiile comerciale situate în zona 1 beneficiază de o bună vizibilitate dinspre arterele principale de circulație;
 - ZONA 2 (cuprinde parcelele 6,7,8)**
 - *în această zonă sunt amplasate depozite, suport logistic destinat zonei 1 și extern;
- rezervarea suprafețelor de teren necesare dezvoltării tramei stradale și conectarea acestora cu artera DN7;
- realizarea lucrărilor tehnico-edilitare necesare creării unei infrastructuri adecvate.

Propunerile din această documentație vor ține cont de prevederile din Planul Urbanistic General al Municipiului Arad în vigoare și alte documentații de urbanism în curs de aprobare din zonă.

Se vor respecta prospectele stradale minime propuse prin documentații de urbanism în curs de aprobare.

**1.2.2 PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII
PENTRU ZONA STUDIATĂ**

Incinta nu este reglementată prin PUG Arad.

Adiacent acesteia se află UTR nr. 56, zonă care este reglementată, funcțiunea dominantă fiind comerț și prestări servicii.

1.3. Surse de documentare - REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE

- a). Planul Urbanistic General al Mun. Arad aprobat
Zona studiată nu este reglementată prin PUG aprobat, deoarece nu face parte din intravilanul localității.
- b). Lucrări P.U.Z. aflate în etapa de avizare

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.

Concomitent cu prezentul P.U.Z. este elaborat noul P.U.G. Arad, aflat în faza de avizare, prin care este propusă extinderea intravilanului localității cu incinta studiată prin prezentul P.U.Z..

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

2.1.1 DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI

Aradul face parte din seria marilor orașe din vestul țării. Este situat la 24°19' longitudine estică de Greenwich și 46°11' latitudine nordică, pe malurile Mureșului. Municipiul Arad este situat în Câmpia Mureșului, subdiviziunea Câmpul Aradului, situat în partea sudică a Câmpiei Mureșului.

Amplasamentul studiat este situat în extravilanul municipiului, în partea de nord-est, la nord față de DN7.

Terenul studiat este conectat direct la Strada Ovidiu – DN7, situat în proximitatea intersecției cu E671 (strada Petru Rareș), de-a lungul căreia s-a coagulat o zonă de industrie, comerț și servicii.

Dezvoltarea propusă este oportună, integrându-se în tendința locală de expansiune a funcțiunilor comerciale și de servicii spre extravilan.

2.1.2 CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELAȚIONATE CU EVOLUȚIA LOCALITĂȚII

Zona studiată se caracterizează printr-o densitate redusă, categoria de folosință fiind predominant arabil, mixat cu zone reglementate cu funcțiuni industriale, comerciale, servicii și rezidențiale.

Evoluția zonei proxime este marcată de dezvoltarea unor mari platforme comerciale (Metro, Praktiker, Labrador Arad, Shop Construct) și a unor stații de carburanți care deserveșc ruta Arad – Oradea (OMV, Lukoil, Socar).

În prezent, aici își desfășoară activitatea companii furnizoare de servicii (Automeister-Compas), ansambluri logistice (DB Schenker), sedii de firme, asociații, birouri, locuire. Se remarcă noi dezvoltări imobiliare rezidențiale - Romana Residence cu acces de pe strada Petru Rareș.

La nord și vest de incintă folosința predominantă este de teren arabil. La est se regăsesc terenuri arabile și zone de servicii și comerț.

Ca o consecință a dezvoltării neplanificate, multe terenuri aflate între zona locuită și zona industrială/servicii au rămas nereglementate.

2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

2.2.1 POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII

Zona studiată este situată în partea nordică a municipiului Arad, la nord de DN7.

Terenul este accesibil dinspre DN7. În prezent nu există nici un acces reglementat. Vecinătățile amplasamentului sunt:

N – teren arabil în extravilan, DE 1776

S – DN7, magazin Metro, Praktiker, stație distribuție carburanți

V – teren arabil în extravilan

E – teren arabil în extravilan, stație distribuție carburanți

Terenul luat în studiu este în suprafață totală de 159.000,00mp și este compus din opt parcele, corespunzătoare C.F. nr. 330019, 339629, 339631, 339632, 339635, 339636, 339625, 329999 Arad, aflate în proprietatea lui Luca Petru Adrian și Luca Ana

Amplasamentul propus nu este străbătut de rețele stradale, având categoria de folosință arabil în extravilan.

2.2.2 RELĂTIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA, SUB ASPECTUL POZIȚIEI, ACCESIBILITĂȚII, COOPERĂRII ÎN DOMENIUL EDILITAR, SERVIREA CĂ INSTITUȚII DE INTERES GENERAL

Din punctul de vedere al încadrării în oraș, poziția este favorabilă, datorită amplasării cu front la DN 7 (E68, Strada Ovidiu).

Accesibilitatea zonei este asigurată atât pentru autovehicule cât și prin intermediul mijloacelor de transport în comun ale *Companiei de transport public Arad* cu stații pe traseul PODGORIA - ZIMANDUL NOU, linia L37 aflată în proximitatea amplasamentului studiat.

La nivel edilitar zona este echipată cu rețele de apă potabilă, canalizare, energie electrică, gaz și telecomunicații, rețele care se află adiacent terenului studiat sau în imediata apropiere, fiind posibilă racordarea.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.3.1 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL CE POT INTERVENI ÎN MODUL DE ORGANIZARE URBANISTICĂ: RELIEFUL, REȚEAUA HIDROGRAFICĂ, CLIMA, CONDIȚII GEOTEHNICE, RISCURI NATURALE

Relieful. Conform ridicării topografice, suprafața terenului este relativ plată, având diferențe de nivel nesemnificative. Acesta nu prezintă potențial de alunecare.

Clima este cea tipică temperat-continentală, moderată, în care sunt prezente influențe oceanice.

Din punct de vedere climatic, zona se caracterizează prin următoarele :

a) Temperatura aerului:

- Media lunară minimă: -1°C în Ianuarie;
- Media lunară maximă: $+20^{\circ}\text{C}$... 21°C în Iulie-August;
- Temperatura medie anuală: $+10,4^{\circ}\text{C}$

b) Precipitații:

- Media anuală: 472,9 l / mp

Maximul pluviometric anual se produce în luna iunie, determinat de instabilitatea atmosferică accentuată și de activitatea ciclonilor nord-atlantici.

Flora: nu există specii rare, ocrotite, amenințate cu dispariția, arii protejate sau ecosisteme specifice ecoregiunilor definite conform Legii nr. 310/2004.

2.3.2. STUDIUL GEOTEHNIC

Din punct de vedere geomorfologic, zona menționată este amplasată în Câmpia joasă a Banatului, aflată sub influența apelor curgătoare, care au dus la transportarea și depunerea de particule fine de diverse roci, provenite din dezagregarea rocilor de bază. Suprafața relativ netedă a câmpiei a imprimat apelor curgătoare și a celor în retragere cursuri rătăcitoare cu numeroase brațe și zone mlăștinoase, ceea ce a dus la depunerea de particule cu dimensiuni și fragmente de la foarte fine (argile coloidale) la particule de prafuri și nisipuri. Prin asanarea apelor s-a ajuns la straturi în general separate în funcție de mărimea fragmentelor de bază. În asemenea situații, stratificația poate să se schimbe pe distanțe uneori mici.

Geologic, zona se caracterizează prin existența în partea superioară a formațiunilor cuaternare, reprezentate de un complex alcătuit din argile, prafuri, nisipuri și pietrișuri cu extindere la peste 100m adâncime. Fundamentul cristalin-granitic se află la cca. 1.400m-1.700m adâncime și este străbătut de o rețea densă de microfalii.

Terenul este plan, fiind situat pe terasa superioară a râului Mureș, iar aspectul terenului prezintă denivelări de 0,40 – 0,50m, având stabilitatea generală asigurată.

Seismicitatea: conform Codului de proiectare seismică P100-1-2013, condițiile locale de teren studiat sunt caracterizate prin valorile perioadei de colț $T_c = 0,7\text{sec}$, a factorului de amplificare dinamică maximă a accelerației orizontale a terenului $\beta_0 = 3,00$ și valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare $a_g = 0,20\text{ g}$, pentru cutremure având interval mediu de recurență $IMR = 100$ ani.

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

Investigații geotehnice și stratificația terenului:

Au fost executate 8 foraje geotehnice, până la adâncimea de 6,00m. Stratificația terenului conform unuia dintre sondaje (în zona magazinului Real) este următoarea:

până la adâncimea de 0,50m sol vegetal

0,50m÷1,50m praf argilos vânat maroniu plastic consistent

1,50m÷2,00m praf argilos galben vânat plastic consistent

2,00m÷3,50m argilă prăfoasă galben vânată plastic consistentă

3,50m÷4,00m argilă prăfoasă nisipoasă neagră plastic consistentă cu oxizi

4,00m÷4,50m praf nisipos vânat plastic vâtos

4,50m÷5,50m nisip prăfos vânat cu rar pietriș

5,50m÷6,00m pietriș implantat în nisip fin și mijlociu

Nivelul apelor subterane apare între cotele - 3,50 m și - 4,80 m față de cota terenului natural. Apa interceptată nu prezintă agresivitate față de beton.

Concluzii și recomandări:

- terenul de fundare este constituit din stratul de praf argilos galben vânat plastic consistent;
- apa subterană a fost interceptată la adâncimea de -3,50 m față de cota terenului natural.

Recomandări:

Se recomandă fundarea directă, la adâncimea de minim 1,50 m. În calculul terenului de fundare presiunea convențională de bază P_{conv} , conform STAS 3300/2-85 pentru lățimea tălpii fundației $B=1,00\text{ m}$ și adâncimea de fundare față de nivelul terenului sistematizat $D_f = 2,00\text{ m}$, este $P_{conv} = 250\text{ kPa}$.

2.3.3 DATE GENERALE DESPRE AMPLASAMENT ȘI CONSTRUCȚII

În prezent, pe teren nu există construcții sau amenajări.

2.4 CIRCULAȚIA

2.4.1 ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFĂȘURAREA ÎN CADRUL ZONEI A CIRCULAȚIEI RUTIERE

Parcela studiată este amplasată la nord-vest față de intersecția dintre drumurile naționale DN 7 și DN 79 în extravilanul mun. Arad.

La km 544+292 al drumului național DN 7 Arad - Nădlac, respectiv km 4+150 drumului național DN 79 Arad – Oradea se află amenajată o intersecție tip girație între cele două drumuri naționale.

Pe lângă aceste căi de circulație, la nord de amplasament, se află drumul de exploatare 1776.

Nu sunt înregistrate aspecte critice în desfășurarea circulației rutiere în dreptul amplasamentului studiat.

2.4.2 CAPACITĂȚI DE TRANSPORT, GREUTĂȚI ÎN FLUENȚA CIRCULAȚIEI,

INCOMODĂRI ÎNTRE TIPURILE DE CIRCULAȚIE, NECESITĂȚI DE MODERNIZARE A TRASEELOR EXISTENTE ȘI DE REALIZARE A UNOR ARTERE NOI, INTERSECȚII CU PROBLEME

La km 544+380 dreapta din drumul național DN 7 Arad – Nădlac este amenajat un acces rutier la stația distribuție carburanți Socar, iar la km 544+390 și km 544+495 stânga

sunt amenajate accese rutiere la stația de distribuție carburanți OMV. La km 544+680 stânga este amenajat un acces rutier la magazinul METRO.

În prezent accesul pe amplasament se realizează din drumul național DN7 Arad – Nădlac printr-un acces necorespunzător, din pământ.

Odată cu noua funcțiune propusă și conform prevederilor Certificatului de Urbanism nr. 2150/ 27.11.2015, se impune asigurarea accesului la parcelele studiate din traseul actual al drumului național DN 7 Arad–Nădlac.

În prezent în zona studiată, drumul național DN 7 Arad – Nădlac aparține domeniului public, aflat în administrarea CNANDR. Arteră de categoria 1, acesta are trei benzi de circulație cu îmbrăcăminte rutieră bituminoasă (o bandă pe sensul de circulație Arad - Nădlac de 3,50 m lățime, o bandă pe sensul de circulație Nădlac - Arad de 3,50 m lățime și o bandă de accelerare pentru revenirea în DN 7 din drumul de acces la magazinul METRO de 4,00 m lățime), având o platformă de 13,00 m lățime, din care partea carosabilă de 11,00 m lățime, încadrată de benzi de încadrare de 2 x 0,50 m lățime și acostamente din balast de 2 x 0,50 m lățime.

Drumul național DN 7 Arad – Nădlac este situat în rambleu și pe o porțiune de aliniament în zona studiată, distanța de vizibilitate fiind foarte bună (peste 300 m în ambele direcții).

Drumul este modernizat, cu o stare tehnică bună și intens circulat.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1 PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

Terenurile au destinația actuală de arabil în extravilan. Acestea sunt libere de construcții.

În zona studiată, terenurile au o folosință mixtă. În UTR 56, la sud de incintă, funcțiunea predominantă este comerț și prestări servicii. Alte funcțiuni complementare a zonei sunt sedii de firme, asociații, birouri, locuire. La nord și vest de incintă folosința predominantă este teren arabil. La est găsim terenuri arabile și zone de servicii și comerț.

Nu există conflicte între funcțiunile existente și cele propuse în zonă, zona servicii, comerț, logistică propusă nu afectează negativ vecinătățile.

În perimetrul zonei învecinate studiate există fond construit (comerț și servicii).

Terenurile se află în proprietatea privată a lui Luca Petru Adrian și Luca Ana. Toate extrasele C.F. au următoarea înscriere privitoare la proprietate: „Imobil aflat sub incidența art. 3 alin. (1) din legea 17/2014”.

Situl aflat în studiu se compune din următoarele parcele individuale:

Nr. crt.	Nr. C.F.	Suprafața (mp)	Categoria de folosință	Proprietar
1	330019	6.400,00	Arabil în extravilan	LUCA PETRU ADRIAN ȘI LUCA ANA
2	339629	27.800,00	Arabil în extravilan	LUCA PETRU ADRIAN ȘI LUCA ANA
3	339631	19.800,00	Arabil în extravilan	LUCA PETRU ADRIAN ȘI LUCA ANA
4	339632	19.800,00	Arabil în extravilan	LUCA PETRU ADRIAN ȘI LUCA ANA
5	339635	23.100,00	Arabil în extravilan	LUCA PETRU ADRIAN ȘI LUCA ANA
6	339636	4.800,00	Arabil în extravilan	LUCA PETRU ADRIAN ȘI LUCA ANA
7	339625	16.700,00	Arabil în extravilan	LUCA PETRU ADRIAN ȘI LUCA ANA
8	329999	40.600,00	Arabil în extravilan	LUCA PETRU ADRIAN ȘI LUCA ANA

2.5.2 GRADUL DE OCUPARE AL ZONEI CU FOND CONSTRUIT

În proximitatea sitului studiat, gradul de ocupare al terenului este unul redus, construcțiile sunt amplasate în zonele reglementate cu funcțiuni industriale, de servicii și comerț.

2.5.3 ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI, ÎN CORELARE CU CELE VECINE

Funcțiunea propusă pentru terenul studiat se integrează în caracterul predominant de servicii și comerț al zonei, noul regim funcțional avansând în detrimentul terenului arabil situat pe limita intravilanului.

2.5.4 ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI

Terenul studiat este liber de construcții și fără spații verzi amenajate.

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

* existența DN 7 la sud de incintă, cu restricțiile aferente privind amplasarea clădirilor și amenajării de drumuri și platforme pe teren; această arteră poate fi considerată și un posibil generator de disconfort, de poluare fonică și a aerului, ambele însă la valori medii.

Deasemenea, prezența stațiilor de distribuție carburanți poate genera poluare fonică și a aerului, ambele apreciate la valori medii.

2.7 ECHIPAREA EDILITARĂ

STADIUL ECHIPĂRII EDILITARE A ZONEI, ÎN CORELARE CU INFRASTRUCTURA LOCALITĂȚII

2.7.1. Alimentarea cu apă

În zona studiată în prezent există un sistem centralizat de alimentare cu apă potabilă.

2.7.2. Canalizare menajeră

În zona studiată în prezent există un sistem centralizat de canalizare menajeră.

2.7.3. Canalizare pluvială

În zona studiată în prezent există un sistem centralizat de colectare al apei pluviale.

2.7.4. Alimentarea cu gaze naturale

În zona studiată în prezent există un sistem centralizat de alimentare cu gaze naturale.

2.7.5. Alimentarea cu energie electrică

În zona studiată în prezent există un sistem centralizat de alimentare cu energie electrică.

2.7.6. Telecomunicații

În zona studiată în prezent există o rețea de telecomunicații.

2.8 PROBLEME DE MEDIU

2.8.1. Relația cadru natural – cadru construit

Situația existentă în zonă nu afectează cadrul natural.

Prin Regulamentul local propus se va asigura un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

2.8.2. Evidențierea riscurilor naturale și antropice

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.

Un risc de natuă antropică îl reprezintă depozitarea neautorizată de deșeuri de diverse tipuri, care atrag insecte și rozătoare și prezintă un pericol de contaminare pentru sol.

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

Nu există disfuncționalitățile remarcate în zonă din punct de vedere al protecției mediului.

2.8.3. Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri în zonă

În prezent, terenul nu este racordat la rețeaua publică de apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, dar se propune asigurarea bransamentelor

Colectarea apelor pluviale de pe drumurile din incintă se va face prin rigole deschise protejate cu beton, care vor fi transportate spre un separator de hidrocarburi, urmând apoi a fi deversate în canalele de desecare existente în zonă. În viitor odată cu dezvoltarea zonei, apele pluviale vor fi colectate prin guri de scurgere de o rețea de canalizare pluvială care va acoperi toate parcelele propuse spre dezvoltare.

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.

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.

Zone de protecție impuse

- Față de **DN7** se va impune o interdicție de construire pe o distanță de 50,00m față de marginea carosabilă a drumului.
- Față de **LEA 20kV** se va impune o interdicție de construire de 12m din axul acestuia, conform NTE003/04/00;
- Proximitatea liniei electrice aeriene **LEA 400KV Arad** – Sandorfalva impune respectarea prevederilor din fișa de coexistență, fără a afecta configurația parcelelor propuse; terenul studiat se află în afara zonei de siguranță a acesteia;
- **Conducta de transport gaze DN 400 Racord SRM Arad 3 CET** traversează extremitatea nordică a sitului, rezultând o retragere impusă de minim 20 m pentru clădiri cu regimul de înălțime de P+3E și 6m pentru platforme betonate, parcaje auto, alei, drumuri de utilitate privată și pentru deservirea incintei.

2.9 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Proprietatea este privată, construcțiile ce sunt propuse a se realiza formează un ansamblu ce reunește funcțiuni de servicii, comerț și logistică care se adresează nu doar vecinătăților imediate, ci și locuitorilor din suprafața urbană extinsă.

Din punct de vedere al administrației locale, investiția propusă se încadrează în planul de dezvoltare al localității și este oportună, fiind vorba despre extinderea funcțiunilor de comerț și servicii inclusiv dotări tehnico-edilitare.

Potrivit legii, propunerea de reglementare a fost supusă consultării populației în cadrul procedurilor de informare a populației organizate de Municipiul Arad, Direcția de Urbanism. Conform Ord. 701/2010 și s-a răspuns la observații și sesizări.

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE PRIVIND DISFUNCTIUNALITĂȚILE REZULTATE DIN ANALIZA CRITICĂ A SITUAȚIEI EXISTENTE

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU P.U.Z.

Nu au fost întocmite alte documentații pentru acest amplasament. Concomitent cu prezentul P.U.Z. este elaborat noul P.U.G. Arad, aflat în faza de avizare, prin care este propusă extinderea intravilanului localității cu incinta studiată prin prezetul P.U.Z.

3.1.1. STUDIU GEOTEHNIC

Din studiul geotehnic preliminar menționăm:

Din punct de vedere geomorfologic, terenul este plan, fiind situat pe terasa superioară a râului Mureș, iar aspectul terenului prezintă denivelări de 0,40 – 0,50m, având stabilitatea generală asigurată.

Din punct de vedere hidrogeologic, zona se situează la distanță medie față de râul Mureș, astfel că straturile de permeabilitate diferită formează un sistem de pânze freatice subterane, la adâncimi diferite. Acestea sunt dependente de cantitățile de precipitații căzute în zonă.

Din punct de vedere geologic amplasamentul este așezat pe formațiunile depresiunii panonice, depresiune care a luat naștere prin scufundarea lentă a unui masiv hercenic, constituit din sisturi cristaline. Peste cristalin, situat la cca 1.000m adâncime, stau discordant și transgresiv formațiunile sedimentare ale panonianului și cuaternalului. Cuaternalul are o grosime, începând de la suprafață, de cca. 250m și este alcătuit din formațiuni lacustre și fluviatile (pleistocen și holocen) prezentând o stratificație în suprafața de natură încrucișată, tipică formațiunilor din conurile de dejecție. Cuaternalul este constituit din pietrișuri și bolovănișuri în masa de nisipuri cu intercalații de argile și prafuri argiloase.

Adâncimea maximă de îngheț este stabilită conform STAS 6054-77 la 0,7 - 0,80m.

Apa subterană a fost interceptată la adâncimea de 4,50m – 5m față de nivelul actual.

NH-ul poate prezenta variații importante de nivel, în funcție de volumul precipitațiilor din zona. Concluzia studiului geotehnic realizat este faptul că terenul natural din incintă este adecvat realizării de construcții și nu reprezintă disfuncționalități.

Pentru aceasta faza de proiectare (PUZ), la stabilirea condițiilor generale de fundare ale amplasamentului, au fost luate în considerare date cunoscute din zonă și s-au executat 2 foraje geotehnice preliminare, în urma cărora se formulează următoarele recomandări:

- o fundare directă, la adâncimi mai mari de 1.0m, pe stratul de argila, argila prafoasă cafenie plastic vîrtoasă;

- adâncimile optime de fundare și presiunile admisibile de calcul ale terenului de fundare, vor fi stabilite pe baza studiilor ce se vor întocmi, adaptate și corectate în funcție de caracteristicile constructive și funcționale ale obiectelor propuse. În vederea stabilirii cât mai precise a condițiilor de fundare, la nivelul fiecărui obiect în parte, recomandăm executarea a cel puțin cîte 1 foraj pentru fiecare obiect/max.1000mp care se va proiecta.

Pentru drumuri, platforme...se vor epuiza în mod obligatorie toate umpluturile întîlnite pe amplasament.

Seismicitatea: In conformitate cu prevederile Normativului P100-1/2013, zona se încadrează la $a_g = 0,20g$ si $T_c = 0,7s$;

In conformitate cu Normativul NP 074/2013, ca incadrare:

Din punct de vedere al riscului geotehnic conform tab. A4 :

condiții de teren:	terenuri bune	2 puncte
apa subterană :	fără epuismențe	1 punct
clasificarea dpv. categ.import:	normală	3 puncte
vecinătăți :	fără riscuri	1 punct
incadrare N-P100-1/2013:	$a_g=0,20g; T_c =0,7s$	1 punct
Total		9puncte

În concluzie, se apreciază un Risc geotehnic redus si o Categoria geotehnica 1.

3.1.2. RIDICARE TOPOGRAFICĂ

În scopul realizării investiției propuse pe terenul studiat, a fost realizată ridicarea topografică.

Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor parcelelor, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea față de drumuri. Suportul grafic pentru partea desenată a prezentei documentații are la bază ridicarea topografică realizată.

Conform ridicării topografice, terenul este relativ plan.

Prin urmare, sistematizarea acestuia va fi ușor de realizat.

Din punct de vedere topografic, terenul nu prezintă disfuncționalități, conform concluziilor ridicării topografice întocmite de PFA Mann Sebastian Toma

3.2. SURSE DE DOCUMENTARE ELABORATE ANTERIOR P.U.Z.

- Plan Urbanistic General al Municipiului Arad – este în curs de modificare.

Vor fi prezentate prevederile PUG aprobat, cu implicații asupra dezvoltării urbanistice a zonei în studiu : căi de comunicație, relațiile zonei studiate cu localitatea și în special cu zonele vecine, mutații ce pot interveni în folosința terenurilor, lucrări majore prevăzute în zonă, dezvoltarea echipării edilitare, protecția mediului etc.

Nu există prevederi PUG pentru acest amplasament, el fiind situat în extravilanul municipiului Arad.

3.3. ALTE SURSE DE INFORMAȚII UTILIZATE

Rezultate din analiza și opțiunile culese de proiectant în teren și consultare cu autoritățile locale ale municipiului Arad cu privire la elementele de tema.

3.4. PROBLEME DE MEDIU

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție și nici potențial balnear sau turistic. Zona nu este expusă riscurilor naturale, terenul are stabilitatea asigurată. Zona nu este inundabilă. Se va asigura un echilibru optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Având în vedere că perimetrul studiat nu a fost inclus în zonele cu valoare peisagistică deosebită, se poate concluziona faptul că impactul asupra peisajului poate fi considerat în limite acceptabile, mai ales că amplasamentul se situează la limita intravilanul municipiului Arad, adiacent unei zone cu destinații ponderent comerciale / servicii și industriale, unde această activitate nu este considerată una deosebită sau ieșită din comun.

3.5. ZONE DE PROTECȚIE IMPUSE

- Față de **DN7** se va impune o interdicție de construire pe o distanță de 50,00m față de marginea carosabilă a drumului.
- Față de **LEA 20kV** se va impune o interdicție de construire de 12m din axul acestuia, conform NTE003/04/00;
- Proximitatea liniei electrice aeriene **LEA 400KV Arad – Sandorfalva** impune respectarea prevederilor din fișa de coexistență, fără a afecta configurația parcelelor propuse; terenul studiat se află în afara zonei de siguranță a acesteia;
- **Conducta de transport gaze DN 400 Racord SRM Arad 3 CET** traversează extremitatea nordică a sitului, rezultând o retragere impusă de minim 20 m pentru clădiri cu regimul de înălțime de P+3E și 6m pentru platforme betonate, parcaje auto, alei, drumuri de utilitate privată și pentru deservirea incintei.

4. Soluția propusă pentru eliminarea sau diminuarea acestora

4.1. Tema de proiectare

Tema de proiectare pentru elaborarea prezentului PUZ se bazează pe solicitările investitorilor Luca Petru Adrian și Luca Ana, respectând condițiile curpinse în Certificatul de Urbanism, emis de Primăria Municipiului Arad.

Proiectul s-a întocmit pe baza discuțiilor și a consultărilor care au avut loc între investitori și proiectant. Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda investitorilor Luca

Petru Adrian și Luca Ana. Aceștia au obținut certificatul de urbanism 2150/27.11.2015 eliberat de Primăria Municipiului Arad privind realizarea „**PUZ - Zonă servicii, comerț, logistică, amenajare acces din DN7**” în extravilanul municipiului Arad, în scopul realizării acestei investiții.

Tema - program principală se constituie din amenajarea unei zone cu funcțiuni mixte – servicii, comerț, logistică, realizate astfel încât să se respecte:

- Regulamentul General de Urbanism
- Prevederile PUG Municipiul Arad
- Echilibrul între indicii constructivi și indicatorii urbanistici
- Densitatea adecvată în cadrul sistemului urbanistic și programului arhitectural în raport cu suprafața terenului
- Asigurarea acceselor pietonale și carosabile în zonă
- Sistemizarea și viabilizarea eficientă a terenului pentru asigurarea confortului vital al populației și funcțiunilor ce vor ocupa zona.

4.2. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Elemente geometrice

Deservirea rutieră a parcelelor studiate urmează a se asigura din drumul național DN 7 Arad – Nădlac km 544+680 dreapta prin amenajarea unei intersecții în „T” cu intrare la obiectiv din drumul național doar pentru sensul de circulație Deva - Nădlac (cu viraj la stânga interzis) și cu posibilitate de revenire în drumul național cu viraj exclusiv la dreapta. Pentru intrarea la obiectivul studiat de pe sensul de mers Nădlac - Deva, intrarea cu viraj la stânga va fi interzisă pentru că există posibilitatea de întoarcere în intersecția tip giratie de la km 544+292 și apoi intrarea la obiectiv cu viraj la dreapta.

Pentru deservirea obiectivului proiectat ce face obiectul prezentei documentații, pentru accesul din drumul național DN 7 Arad – Nădlac, km 544+680 dreapta s-au prevăzut a se executa următoarele:

- amenajarea accesului rutiere se va realiza în conformitate cu prevederile buletinului tehnic AND 600-2010 (Normativ pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice), privind amenajarea intersecțiilor la nivel din afara localităților. Amenajarea accesului a ținut cont de intersecția de tip girație dintre drumul național DN 7 Arad - Nădlac și drumul național DN 79 Arad – Oradea de la km 544+292;

- lucrările rutiere amenajate constau în principal din următoarele:
amenajarea unei benzi pentru decelerare în lungime totală de 105,00 m, alcătuită dintr-o bandă de decelerare cu lungimea de 70,00 m și lățimea părții carosabile cuprinse între 3,50-5,50 m, racodată la drumul de acces din incintă printr-un arc de cerc cu raza de 25,00 m; respectiv racord la drumul național printr-o pană de racordare cu lungimea de 35,00 m, bandă amenajată conform tabel 14 din AND 600-2010;

- pentru virajul la dreapta din incintă, pe sensul de mers Deva – Nădlac, s-a amenajat o bandă de accelerare cu lungimea de 155,00 m, alcătuită dintr-o bandă de accelerare cu lungimea de 120,00 m și lățimea părții carosabile cuprinse între 5,50-3,50 m, racodată la drumul de acces din incintă printr-un arc de cerc cu raza de 25,00 m, respectiv racord la drumul național printr-o pană de racordare cu lungimea de 35,00 m, bandă amenajată conform tabel 15 din AND 600-2010;

- virajul la stânga din drumul de acces și încadrarea în fluxul curent de circulație de pe drumul național sensul Nădlac – Deva este interzis;

- amenajarea în zona accesului a unor insule din pavaj sub formă triunghiulară ce va delimita intrarea în incintă din banda pentru decelerare respectiv ieșirea din incintă prin banda de accelerare, de banda curentă a drumului național DN 7 Arad – Nădlac, retrasă la 1,00 m față de marginea părții carosabile curente a DN 7;

- 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 național DN7 Arad – Nădlac;

- refacerea acostamentelor și a benzilor de încadrare afectate de lărgirea carosabilului existent;

Amenajarea benzilor de decelerare și de accelerare se va realiza prin lărgire doar pe partea dreaptă a părții carosabile existente și se va face cu o structura rutieră identică cu structura rutieră existentă pe drumul național DN 7 Arad – Nădlac.

Pentru a nu permite intrarea cu viraj la stânga din drumul național DN 7 atât la obiectivul studiat cât și la obiectivul de pe partea stângă, care are un acces rutier doar cu viraj la dreapta în prezent, se propune montarea unui parpet din beton pe lungimea de 30 m, pe mijlocul insulei din marcaj rutier proiectată, pentru separarea celor 2 sensuri de circulație în zona accesului rutier proiectat.

În zona accesului rutier proiectat din DN 7, vor fi montate următoarele indicatoare rutiere conform SR 1848/1 din anul 2011:

Nr. pct.	Denumire indicator	Nr.fig.conform SR 1848.1/2011	Buc.
1	Baliză ocolire prin dreapta	A47	3
2	Cedează trecerea	B1	2
3	Acces interzis	C1	1
4	Interzis virajul la stânga	C24	1
5	Depășirea interzisă	C27	1
6	Sfârșitul interzicerii de a depăși	C37	1
7	Ocolire	D5	3
8	Ocolire	D6	2
9	Selectarea circulației pe direcții de mers în apropierea intersecției	F19	1
10	Terminarea benzii de circulație din dreapta părții carosabile	F23	1
TOTAL			16

Mutarea indicatoarelor rutiere existente afectate de lucrările de amenajare a acceselor rutiere se va face pe cheltuiala beneficiarului.

Strazile interioare propuse prin prezentul P.U.Z., vor avea un profil stradal de 12,00 m, cu două benzi de circulație cu lățime părții carosabile de 7,00 m, încadrate de borduri denvelate din beton, zone verzi cu lățimea de 1,00 m pe partea dreaptă și 2,50 m pe partea stângă, trotuar pietonal cu lățimea de 1,50 m pe partea dreaptă.

În interiorul parcelelor studiate se vor amenaja pe platforme rutiere diferite locuri de parcare pentru autoturisme și autocamioane.

În incinta obiectivelor propuse au fost calculate locurile de parcare necesare conform H.G. nr. 525/1996, astfel pentru ZONA 1 (complexe comerciale) este nevoie de 1 loc de parcare autoturisme la 40 mp suprafață construită.

În H.G. nr. 525/1996, nu apare categoria construcții logistice, pentru calcularea locurilor de parcare necesare folosindu-se norma de locuri de parcare de la categoria „construcții industriale”, astfel este nevoie de 1 loc de parcare autoturisme la 100 mp suprafață construită (ZONA 2).

Propunerile de mobilare a parcelelor studiate respectă distanțele legale față de drumul național DN 7 Arad - Nădlac de 50,00 m, neafectându-se zona de siguranță a traseului existent.

Prin lucrările proiectate și tehnologiile de execuție adoptate, zona din proximitate nu va fi afectată, iar materialele din decapări și săpături vor fi utilizate pentru întreținerea altor drumuri, pietruite sau din pământ (balast, piatră spartă) și 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.

4.3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Se propune realizarea unei zone **cu funcțiuni de servicii, comerț și logistică** cu amenajările aferente:

a. Construcții noi

Construcții pentru servicii, comerț și logistică:
cu regim maxim de înălțime P+3E;

Sc max = 89.120,27 mp,

Sd max = 297.067,60mp,

b. Împrejmuire perimetrală

c. Mijloace de publicitate iluminate și neiluminate

d. Sistemizarea verticală a terenului

e. Platformă carosabilă cu locuri de parcare

f. Drumuri de incintă și accesul autospecialelor de intervenție 6m

g. Amenajarea accesului

h. Alei pietonale

i. Amenajarea spațiilor verzi și plantate; iluminat arhitectural

j. Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă

k. Platforme gospodărești și amenajări tehnico-edilitare

Zona studiată are suprafața de 159.000,00mp, intervențiile urbanistice în zonă se referă la amenajare acces din DN7 care va asigura accesele la incinta studiată.

Intervențiile din afara incintei se referă la racorduri la rețelele edilitare.

Se propune o subzonificare a terenului în vederea unei bune dispunerii în teren a funcțiunilor propuse: zonă servicii, comerț, logistică.

Construcțiile propuse vor avea funcțiunile de servicii, comerț, logistică, diferențiate pe zone. Una dintre zone va fi destinată serviciilor și comerțului (ușor accesibilă dinspre DN7), iar cea de-a doua va fi destinată logisticii.

Adițional spațiului verde din cadrul profilului stradal este obligatorie amenajarea de spațiu verde pe fiecare parcelă în parte.

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

Se vor extinde rețelele edilitare existente în zonă pentru a deservi viitoarele construcții propuse.

Amprenta construită maximă va fi de maxim **89.120,27 mp**. Această valoare reprezintă 60% din suprafața incintei parcelată pentru servicii, comerț, logistică. Pe fiecare lot se vor asigura locurile de parcare necesare, fără afectarea viitorului domeniu public.

Aria construită desfășurată maximă va fi de maxim **297.067,60mp**, aferentă unui **C.U.T. maxim propus 2,00**.

Regimul de înălțime maxim propus este de P+3E.

S teren totală	= 159.000,00mp
S construită totală	= 89.120,27 mp (maxim)
S desfășurată totală	= 297.067,60mp (maxim)
P.O.T. existent	= 0,00%
C.U.T. existent	= 0,00
P.O.T. maxim propus	= 60,00 % (pe parcelele propuse)
C.U.T. maxim propus	= 2,00 (pe parcelele propuse)

INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN INCINTA STUDIATĂ, PE FIECARE ZONĂ FUNCȚIONALĂ		EXISTENT	PROPUȘ
01.	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) - Z1 – servicii și comerț - Z2 – logistică, depozite	0,00 % 0,00 %	60,00 % 60,00 %
02.	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.) - Z1 – servicii și comerț - Z2 – logistică, depozite	0,00 0,00	2,00 2,00

BILANȚ TERITORIAL AL TERENULUI STUDIAT

TEREN AFERENT		EXISTENT		PROPUȘ	
		mp	%	mp	%
1	Arabil in extravilan	159.000,00	100,00	-	-
2	Zona servicii si comerț			96.130,00	60,46
	Construcții	-	-	57.678,00	60,00
	Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	33.645,50	35,00
	Zone verzi	-	-	4.806,50	5,00
2.1	Parcela 1			12.181,00	7,66
	Construcții	-	-	7.308,60	60,00
	Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	4.263,35	35,00
	Zone verzi	-	-	609,05	5,00
2.2	Parcela 2			12.309,00	7,74
	Construcții	-	-	7.385,40	60,00
	Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	4.308,15	35,00
	Zone verzi	-	-	615,45	5,00
2.3	Parcela 3			12.288,00	7,73
	Construcții	-	-	7.372,80	60,00
	Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	4.300,80	35,00
	Zone verzi	-	-	614,40	5,00
2.4	Parcela 4			29.548,00	18,58
	Construcții	-	-	17.728,80	60,00
	Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	10.341,80	35,00
	Zone verzi	-	-	1.477,40	5,00
2.5	Parcela 5			29.804,00	18,75
	Construcții	-	-	17.882,40	60,00
	Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	10.431,40	35,00
	Zone verzi	-	-	1.490,20	5,00
3	Zona logistica			51.260,00	32,23
	Construcții	-	-	30.756,00	60,00
	Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	10.252,00	20,00
	Zone verzi	-	-	10.252,00	20,00
3.6	Parcela 6			18.308,00	11,51
	Construcții	-	-	10.984,80	60,00
	Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	33.638,82	20,00
	Zone verzi	-	-	3.661,60	20,00
3.7	Parcela 7			18.095,00	11,38
	Construcții	-	-	10.857,00	60,00
	Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	3.619,00	20,00
	Zone verzi	-	-	3.619,00	20,00
3.8	Parcela 8			14.857,00	9,34
	Construcții	-	-	8.914,20	60,00
	Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	2.971,40	20,00
	Zone verzi	-	-	2.971,40	20,00
4	Drumuri de incinta	-	-	6.432,50	4,05
5	Circulații pietonale	-	-	1384,50	0,87
6	Zone verzi	-	-	3.793,00	2,39
TOTAL GENERAL		159.000,00	100,00	159.000,00	100,00

REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT		EXISTENT	PROPUS
01.	Amplasare	Extravilan Arad	Intravilan Arad
02.	Proprietate	Terenuri proprietate privată, conform extrase C.F. nr. 330019, 339629, 339631, 339632, 339635, 339636, 339625, 329999 Arad	

4.3.1. SISTEMATIZAREA VERTICALĂ

Amplasamentul analizat reprezintă o zonă teren arabil în extravilan, mărginit la nord, est și vest terenuri arabile, la sud de zona de protecție a DN7.

Zona nu prezintă diferențe de nivel semnificative. Sistemizarea terenului va urmări egalizarea cotei acestuia, cu păstrare unei ușoare pante spre DN7.

CTN variază între cotele 110,15 și 110.73 NMN , iar CTS preconizat este 110,50 NMN.

4.3.2. CRITERII COMPOZIȚIONALE ȘI FUNCȚIONALE

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la realizarea unei zone servicii, comerț și logistică. Proiectul propune realizarea de drumuri de incintă și parcelarea terenului delimitat de acestea, pentru a corespunde cerinței funcțiunii propuse.

Mobilarea finală a loturilor propuse se va realiza conform prevederilor prezentului PUZ și RLU, în funcție de destinația construcțiilor admise pentru autorizare directă, și se va concretiza la faza de autorizatie de construire.

Conform planșa anexă – 03A Reglementări urbanistice, se disting două zone funcționale diferite:

- **Z1 – zonă servicii și comerț**, însumând **parcelele 1,2,3,4,5**, cu retragere minimă față de limita de proprietate de la stradă de 10,00m și față de limitele laterale și posterioară de 5,00m (dar nu mai puțin decât H/2) și regim de înălțime P+3E (în zona actualelor extrase C.F. 330019, 339629, 339631, 339632, 339635, 339636 Arad).

▪ **ZONA 1. Servicii / comerț**

-ISco – Servicii / comerț, regim de înălțime maxim P+3E

Se permite amplasarea următoarelor funcțiuni:

A. Construcțiile care se pot autoriza direct vor avea următoarele destinații

A.I. Construcții ce acomodează următoarele funcțiuni:

- 1) comerț cu amănuntul al produselor alimentare și nealimentare, comerț en-gros de produse alimentare și nealimentare
- 2) alimentație publică – baruri, restaurante (inclusive tip fast-food, pizzeria, etc.), cofetării, vinoteci
- 3) servicii pentru produse artizanale (în domeniul activităților profesionale, tehnice: spații pentru ateliere – produse artizanale, și servicii profesionale în acest domeniu).
- 4) servicii și comerț specializat (activități dedicate, tehnice: zone expunere și comercializare produse (exemplu: autoturisme, instalații, utilaje, piese mecanice, electronice, sisteme, mobilier), reprezentanțe / showroom brand-uri consolidate, spații pentru ateliere – produse, și servicii profesionale).

A.II. Construcții de agrement:

- 1). Locuri de joacă

A.III. Dotări ale incintelor propuse:

- 1). Spații de protecție și aliniament în incinte
- 2). Platforme circulației auto și pietonale în incinte, parking-uri
- 3). Construcții și instalații tehnico edilitare necesare incintei studiate

B. Construcții care se pot autoriza în urma elaborării și aprobării unui PUZ:

- 1) Construcții comerciale de tip hypermarket
- 2) Construcții exclusiv administrative pentru sedii de birouri
- 3) Construcții de cultură: expoziții, săli de reuniune
- 4) Construcții de turism: Hotel 3 stele, Motel 1-3 stele

C. Construcții cu funcțiuni interzise în zonă:

- 1) Servicii de tip industrial, producție poluantă și nepoluantă (industrie de produse pentru construcții, produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare).
- 2) Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare
- 3) Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice
- 4) Funcțiunii de depozitare deșeuri.

-TE – tehnico-edilitare (Conducta de aducțiune apă potabilă, gospodărie de apă, rețea de distribuție a apei potabile, Stație de pompare tip cheson, canal colector ape menajere, rețea de canalizare menajeră, Rețea de canalizare pluvială, stație de pompare ape pluvială, Rețea de gaze naturale de presiune redusă, Posturi de transformare, rețele de alimentare cu energie electrică, construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei).

-Pred – zona de protecție LEA 20 kv

-Cp – Căi de comunicație carosabilă din domeniul public (acces din DN7)

-Cc– Căi de comunicație carosabilă ,drumuri colectoare, prospect 12,00 m-

(Trama stradală formată din drumuri interioare cu zonele aferente: trotuare, zone verzi și plantatii de aliniament, de protecție).

-Cci – Căi de comunicație carosabilă de incintă , circulație auto în loturile noi create, parcuri, platforme) :

Cci 1 – platforme auto și pietonale de incintă

-P – Platformă parcaje amenajate la sol

-SP – Zone verzi amenajate

-SP1 – Zone verzi de aliniament

-PRtg – Zona de protecție conductă Transgaz

Condiții de conformare și construire prevăzute în regulament:

1. Față de aliniamentul nou propus se va realiza o retragere de 10,00m
2. Pentru parcelele propuse (1,2,3,4,5) se vor respecta retrageri de minim 5,00m față de limitele de proprietate posterioară și laterale, dar nu mai puțin de H/2;
3. În cazul în care retragerile menționate anterior sunt mai mici decât h/2 din înălțimea construcțiilor, se va respecta o retragere corespunzătoare la h/2 din înălțimea construcțiilor
4. Distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte;
5. Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;

6. 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);
7. 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);
8. Se vor respecta condițiile privind amplasarea si retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare, din avizele anexate

▪ **Z2 – zonă logistică**, cuprinzând **parcelele 6,7,8** , regim maxim de înălțime **P +3E**

Subunități:

- **I Lo - Zonă logistică, depozitare**, regim maxim de înălțime P +3E

Se permite amplasarea următoarelor funcțiuni:

A. Construcțiile care se pot autoriza direct vor avea următoarele destinații

A.I. Construcții pentru depozitare

- 1). construcții / antrepozite destinate stocării de mărfuri sau materiale, a produselor alimentare și nealimentare, destinate comerțului en-gros și en detail.
- 2). construcții destinate activităților privind asigurarea transportului de pasageri si de marfuri, pe baza de grafic sau fara, precum si activitatile anexe, precum manipularea incarcaturii, depozitarea etc. inclusiv cele efectuate de terminale si parcar, inchirierea echipamentului de transport cu conducator sau operator.
- 3). construcții destinate desfășurării activitatilor poștale și de curierat;

A.II. Construcții de agrement:

- 1). Zone verzi, amenajări destinate personalului

A.III. Dotări ale incintelor propuse:

- 1). Spații de protecție și aliniament în incinte
- 2). Platforme circulații auto și pietonale în incinte, parking-uri
- 3). Construcții și instalații tehnico edilitare necesare incintei studiate

B. Construcții care se pot autoriza în urma elaborării și aprobării unui PUZ:

- 1) Construcții comerciale de tip hypermarket
- 2) Construcții exclusiv administrative pentru sedii de birouri
- 3) Construcții de cultură: expoziții, săli de reuniune
- 4) Construcții de turism: Hotel 3 stele, Motel 1-3 stele

C. Construcții cu funcțiuni interzise în zonă:

- 1) Construcții ce acomodează activități de tip industrial poluante sau nepoluante (producție pentru construcții, depozitarea de produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare).
- 2) Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare
- 3) Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice
- 4) Funcțiunii de depozitare deșeuri.

-TE – tehnico-edilitare (Conducta de aductiune apa potabila, gospodarie de apa, retea de distributie a apei potabile, Statie de pompare tip cheson, canal colector ape menajere, retea de canalizare menajera, Retea de canalizare pluviala, statie de pompare ape pluvial, Retea de gaze naturale de presiune redusa, Posturi de transformare, retele de alimentare cu energie electrica, construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei).

-Pred – zona de protecție LEA 20 kv

-Cp – Căi de comunicație carosabilă din domeniul public (acces din DN7)

-Cc– Căi de comunicație carosabilă ,drumuri colectoare, prospect 12,00 m-

(Trama stradala formata din drumuri interioare cu zonele aferente: trotuare, zone verzi si plantatii de aliniament, de protecție).

-Cci – Căi de comunicație carosabilă de incintă , circulație auto în loturile noi create, parări, platforme) :

Cci 1 – platforme auto și pietonale de incintă

-P – Platformă parcaje amenajate la sol

-SP – Zone verzi amenajate

-SP1 – Zone verzi de aliniament

-PRtg – Zona de protecție conductă Transgaz

Condiții de conformare și construire prevăzute în regulament:

1. Față de aliniamentul nou propus se va realiza o retragere de 10,00m
2. Pentru parcelele propuse (6,7,8) se vor respecta retrageri de minim 5,00m față de limitele de proprietate posterioară si laterale, dar nu mai puțin de H/2;
3. În cazul în care retragerile menționate anterior sunt mai mici decât h/2 din înălțimea construcțiilor, se va respecta o retragere corespunzătoare la h/2 din înălțimea construcțiilor
4. Distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte;
5. Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
6. 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);
7. 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);
8. Se vor respecta condițiile privind amplasarea si retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare, din avizele anexate

Criteriile compoziționale și funcționale enumerate vor fi detaliate în cadrul Regulamentul Local de urbanism.

Construcțiile nou propuse vor avea suprafața construită de maxim 297.067,60mp, cu un P.O.T. de maxim 60% și un C.U.T. de maxim 2,00.

Retragere minimă față de limita de proprietate de la stradă de 10,00m și față de limitele laterale și posterioară de 5,00m (dar nu mai puțin decât H/2) și regim de înălțime P+3E.

Adițional se vor respecta prevederile Codului Civil referitoare la dispunerea gurilor, retragerile față de vecini, scurgerea apelor pluviale.

4.3.3. REGIMUL DE ALINIERE

Retragerea obiectivelor construite se dispune la 50,00 m față de limita carosabilului DN 7.

În interiorul loturilor se va respecta o retragere minimă de 10,00m față de limita de proprietate de la frontul stradal. Față de limita de proprietate posterioară se va respecta o retragere minimă de 5,00m, dar nu mai puțin de H/2.

Alte retrageri minime sunt față de limitele laterale – 5,00m dar nu mai puțin de H/2.

Construcțiile propuse vor respecta prevederile Codului Civil referitoare la dispunerea golurilor, retragerile față de vecini, scurgerea apelor pluviale.

Regimul de aliniere va fi detaliat în Regulamentul Local de Urbanism

4.3.4. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME

Regimul maxim propus pentru construcții este de P+3E, adică înălțime maximă la cornișă de 15,00m, înălțimea maximă totală este de 18m.

4.3.5. MODUL DE UTILIZARE A TERENULUI

Au fost stabilite valori maxime pentru procentul de ocupare al terenului și de utilizare a terenului pentru parcelele propuse:

- P.O.T. 60%
- C.U.T. 2,00

4.3.6. PLANTAȚII

Se vor amenaja spații verzi înierbate de-a lungul drumurilor de incintă.

Având în vedere învecinarea cu DN7 se vor respecta zonele de protecție ale acestuia. Pe zona de interdicție de construire aferentă vor fi amenajate spații verzi și plantații de copaci, pentru diminuarea zgomotului provenit dinspre aceasta.

Se vor amenaja spații verzi înierbate în suprafață de minim 20% în zona 2 – logistică, iar în zona 1, cu destinație de servicii și comerț minim 5% .

În zona parcarilor se vor amenaja insule de verdeață, cu arbori de înălțime mică / medie pentru umbră.

4.4. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

4.4.1. ALIMENTAREA CU APĂ:

- **Sistemul centralizat de alimentare**

Apă potabilă necesară pentru obiectivul studiat va fi folosită în special pentru asigurarea nevoilor de apă pentru consum menajer.

Ca și sursă de apă potabilă pentru obiectivul studiat se propune a fi conducta de apă existentă în apropierea amplasamentului PE-ID, Dn 300mm. Astfel pentru obiectivul studiat se propune o conductă de serviciu din polietilenă de diametru minim DN 100mm care va prelua necesarul de apă de la conducta de apă PE-ID Dn 300mm existentă în apropierea amplasamentului.

Obiectivele care compun zona studiată se vor racorda la rețeaua de distribuție propusă prin cămine de apometre dispuse de preferință în zona frontului stradal, la limita fiecărei parcele în parte. Acestea vor fi dimensionate corespunzător.

În varianta asigurării debitului pentru stingerea incendiilor din sursă de alimentare în sistem centralizat, rețeaua de incendiu propusă se va realiza din conducte subterane PE-ID DN 150mm montate în zona verde în apropierea conductei de distribuție apă potabilă, conform planului de situație. În această situație, pe rețeaua de incendiu stradală propusă se vor monta hidranți de incendiu supraterani DN100mm dispuși pe zona verde, care vor asigura un debit de 5,00l/s.

Volumul de apă intangibil necesar stingerii incendiului pentru zona studiată va fi asigurat printr-o gospodărie de incendiu propusă, amplasată în partea sud-estică a zonei conform planului de situație, aceasta fiind compusă dintr-un rezervor de stocare cu capacitate de aprox. 150mc și stația de pompare care vor respecta specificațiile P118-2013.

Astfel gospodăria de incendiu propusă va asigura un debit de incendiu exterior pentru fiecare parcelă în parte de 20 l/s pentru un timp teoretic de funcționare a hidranților exterior de 120 minute conform P118-2013. Zona fiind sub 150 ha se consideră un număr de un incendiu simultan pe zonă, conform P118-2013.

Consumurile de apă brută estimate sunt:

Scop	Cerința de apă în sistemul centralizat de alimentare:					
	Q orar max		Q zi med		Q zi max	
	<mc./h>	< l/sec>	<mc./zi>	< l/sec>	<mc./zi>	< l/sec>
Menajer	12,21	3,39	81,37	0,94	97,65	1,13

Debitul necesar de apă la sursă:

$$Q_{\text{sursă}} = 3.39 + 5,00 = 8,39 \text{ l/s}$$

- **Sistemul propriu de alimentare (foraje)**

Necesarul de apă exclusiv pentru **întreținerea spațiilor verzi și a spălării platformelor carosabile** individuale din incintele fiecărei parcele în parte se va asigura prin foraje individuale de mică adâncime echipate corespunzător cu pompe auto aspirante prevăzute cu hidrofoare.

Apa rezultată din foraje nu se va utiliza în alte scopuri, precum uz menajer sau fluxuri tehnologice.

Deasemenea, fiecare foraj în parte va fi echipat cu contor pentru determinarea volumelor de apă prelevate din subteran, amplasat în cabina puțului forat.

În varianta asigurării stingerii incendiului din sursă proprie, individual, pentru fiecare parcelă în parte în funcție de specificul activității, pe rețeaua de distribuție stradală se vor amplasa hidranți de incendiu stradali supraterani DN 80mm, în zona verde, la o distanță de 100m unul fata de celălalt conform P118-2013 care vor asigura debitul de 5,00l/s.

Consumurile de apă brută estimate din foraje sunt:

Scop	Sistemul propriu de alimentare (apă din foraje)			
	Q zi med		Q zi max	
	<mc./zi>	< l/sec>	<mc./zi>	< l/sec>
Udare spații verzi	27,87	0,33	33,44	0,39
Spălare platforme	51,29	0,59	61,56	0,71
TOTAL:	79,16	0,92	95,00	1,10

În acest caz, debitul necesar de apă la sursă:

$$Q_{\text{sursă}} = 3.39 + 1,74 = 5,13 \text{ l/s}$$

Referitor la instalațiile fixe private de aprovizionare cu apă se va respecta O.M.S. nr. 275 / 2012 privind reglementarea sanitară pentru punerea pe piață a produselor, materialelor, substanțelor chimice/amestecurilor și echipamentelor utilizate în contact cu apa potabilă, având în vedere protejarea sănătății populației.

4.4.2. CANALIZARE MENAJERĂ

Pentru zona studiată se propune o rețea de canalizare menajeră sub presiune care va prelua apele uzate menajere care vor fi pompate de pe fiecare parcelă în parte și le va evacua în rețeaua de canalizare în sistem centralizat existentă pe strada **Calea Zimandului** din PVC, Dn 300mm. Conducta sub presiune propusă va avea un diametru minim Dn 150mm și se va realiza din PE-HD (polietilenă de înaltă densitate), cu respectarea prevederilor NP 133/2013.

Apele uzate menajere rezultate de pe fiecare parcelă în parte vor fi colectate prin intermediul colectoarelor menajere de incintă și evacuate în stații de pompare individuale amplasate pe fiecare parcelă în parte.

Sursa	Debite de ape uzate estimate:					
	Q orar max		Q zi med		Q zi max	
	<mc./h>	< l/sec>	<mc./zi>	< l/sec>	<mc./zi>	< l/sec>
Ape uzate fecaloid-menajere	10,59	2,94	70,62	0,82	84,74	0,98

4.4.3. CANALIZAREA PLUVIALĂ

Apele pluviale potențial impurificate de pe platformele carosabile, parcaje, străzi de la fiecare incintă, sunt preluate și trecute prin separatoare de hidrocarburi, după care **sunt evacuate în canalele de desecare existente în apropiere, sau în sistemul de canalizare pluvială municipală.**

4.4.4. ALIMENTARE CU GAZE NATURALE / ENERGIE TERMICĂ

Alimentarea cu energie termică se va realiza prin intermediul unor pompe de căldură electrice, amplasate în exteriorul clădirilor, circulația aerului făcându-se prin tubulaturi.

4.4.5. ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

Pentru alimentarea cu energie electrică a noilor obiective propuse a se construi în zona studiată este necesară amplasarea a 4 posturi de transformare 20/0,4 kV în anvelopă și alimentarea acestora din linia aeriană de medie tensiune existentă în zonă cu un cablu subteran LES20kV.Distributia energiei electrice la consumatori se va realiza pe joasa tensiune cu cabluri subterane LES 0,4kV.In acest fel se da posibilitatea consumatorilor de a incheia contracte de furnizare individuale.S-a luat in considerare reglementarea interna a companiei de distributie a EE de a limita posturile de transformare publice la maxim 630kVA.

La stabilirea necesarului de putere prezumat pentru obiective s-a luat in considerare un consum mediu unitar de 0,11 kVA/mp util de constructie pentru servicii-comert si 0,04 pentru depozite, un coefficient de utilizare 0,8 si un coefficient de simultaneitate la nivel de post trafo 0,85 (conform 1RE-ITI-07).

Astfel, bilantul puterilor maxime prezumate a fi absorbite este urmatorul :

Post trafo PT1 : $8450\text{mp} \times 0,11\text{kVA/mp} \times 0,8 = 745 \text{ kVA}$

Post trafo PT2 : $8450\text{mp} \times 0,11\text{kVA/mp} \times 0,8 = 745 \text{ kVA}$

Post trafo PT3 : $4960\text{mp} \times 0,11\text{kVA/mp} \times 0,8 \times 0,85 = 370 \text{ kVA}$

Post trafo PT4 : $12240\text{mp} \times 0,04\text{kVA/mp} \times 0,8 \times 0,85 = 333 \text{ kVA}$

TOTAL PUTERE PREZUMATA : 2193 kVA.

Din posturile PT3 si PT4 se mai alimenteaza utilitatile commune ale platformei precum si statia de pompare la incendiu SPI (daca va exista).Dupa caz, aceasta va putea fi echipata si cu sursa de alimentare de rezerva (grup electrogen).

Alimentarea interioara cu energie electrică a consumatorilor se va face de la tabloul general de joasă tensiune amplasat în zona tehnică a clădirii, direct sau prin intermediul tablourilor secundare. Coloanele de alimentare ale tablourilor electrice se vor executa cu cabluri ignifuge cu conductoare din cupru masiv, montate pe jgheaburi metalice pentru cabluri, acestea urmând a fi instalate: pe orizontală – sub plafoanele nivelelor (deasupra tavanelor false), iar pe verticală – în ghene speciale pentru instalații electrice.

Consumatorii de energie electrică sunt constituiți în principal din: iluminatul normal și de siguranță al spațiilor interioare, iluminatul exterior al platformelor de parcare, circuite de prize monofazate și trifazate pentru utilizare generală, instalații pentru alimentarea utilajelor din spațiile tehnice ale clădirilor (centrale de ventilație-climatizare, încălzire, pompă apă-canal etc.), alimentarea sistemelor de siguranță (antiincendiu, antiefracție, control acces, supraveghere etc.).

Toate obiectivele vor fi dotate cu instalații de protecție: instalații de împământare generală, echipotentializare și de protecție contra loviturilor de trăsnet.

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

Condiții și restricții impuse de avizatori:

Nu se vor amplasa nici un fel de construcții în culoarul Liniei 20kv (12,00m).

Nu se vor amplasa nici un fel de construcții în zona de protecție drum national.

4.4.6. GOSPODĂRIE COMUNALĂ

Clădirile propuse vor avea amenajată o zonă 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.

4.4.7. TRANSPORT ÎN COMUN, PARCAJE

În zonă este asigurat transportul în comun cu ajutorul tramvaielor, având stații de oprire la cca. 1.000 m vest față de incinta cu propuneri.

În incinta cu propuneri vor fi amenajate la sol parcaje pentru fiecare parcelă în parte, care să deservească spațiile comerciale existente. Normarea locurilor de parcare este descrisă în cadrul capitolului 4.2. Modernizarea circulației.

4.4.8. 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.

4.4.9. 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, PSI - 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 sunt racordați la sistemul orășenesc de distribuție a apei potabile (aviz Compania de apă Arad).

Poluarea aerului, fonică sau prin emisii de gaze este posibilă doar în zonele cu trafic auto intens – DN 7 – dar se asigură și monitorizează încadrarea în limitele legal admise.

4.4.10. PREVENIREA PRODUCERII DE RISCURI NATURALE

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

4.4.11. APELE UZATE

Apele uzate din clădirile propuse în incintă se colectează în rețeaua de canalizare menajeră ce deservește toată zona și trimise prin intermediul unei stații de pompare spre canalizarea menajeră publică, conform avizului Companiei de apă Arad și proiectelor de specialitate.

4.4.12. 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 de la producător pe principalele tipuri de deșeuri urbane - vegetale, hârtie, sticlă, plastic, etc.

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

4.4.13. TERENURI DEGRADATE

Nu există terenuri degradate în zona studiată.

4.4.14. PERDELE DE PROTECȚIE

Nu se propun perdele de protecție în zona studiată.

4.4.15. BUNURI DE PATRIMONIU

În zonă nu există valori de patrimoniu. Zona nu are potențial balnear și turistic. Nu există prevederi în acest sens pentru zona studiată prin prezentul P.U.Z.

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.

4.4.16. ÎNCADRAREA ÎN PREVEDERILE P.U.G.

Zona studiată nu este reglementată prin PUG aprobat, deoarece nu face parte din intravilanul localității.

4.4.17. SOLUȚII PROPUSE PENTRU ELIMINAREA SAU DIMINUAREA DISFUNCTIVITĂȚILOR

Se vor respecta impunerile de retragere prevăzute în cadrul avizului de amplasament nr. 34526 / 1136 / 21.07.2017 emis de către Societatea Transgaz S.A: Mediaș.

De asemenea s-a implementat în soluția urbanistică retragerea de 50 m generată de proximitatea arterei de interes național DN7.

4.5. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Se propune un drum interior zonei studiate care să asigure accesul public la subzonele funcționale și la parcelele învecinate.

Nu se propun intervenții la dotările de interes public existente.

Nu se propun 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.

5. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

5.1. Înscrierea în prevederile PUG

Din cele prezentate în capitolele precedente rezultă fără echivoc că propunerile pentru acest P.U.Z. se încadrează în direcția generală de dezvoltare a zonei.

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

- realizarea bransamentelor și rețelelor de incintă necesare funcționării curente a ansamblului ;
- dotări de interes local – parcaje, tehnico-edilitare.

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

Enumerarea prezentată nu este obligatorie și ca priorități de intervenție - ele fiind dictate evident de sursele de finanțare pentru diversele lucrări dar obligatorie este în toate situațiile asigurarea cu toate utilitățile a tuturor obiectivelor înainte de punerea lor în funcțiune. Accesul carosabil la incintă și extinderea utilităților necesare se vor realiza din fonduri alocate de către beneficiar.

5.3. Aprecieri ale elaboratorului PUZ

Ca elaborator al documentației, considerăm că ea reflectă posibilitățile și cerințele zonei, respectiv municipiului, asigurând în caz de finalizare o completare a serviciilor oferite în zonă. 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;
- impunerea - prin regulamente, caiete de sarcini, certificate de urbanism și autorizații de construire - a unor soluții arhitecturale care să nu deprecieze fondul construit existent.

Întocmit,

Arh. Raluca TOMESCU M. R.U.R.

Verificat,

Arh. Gheorghe SECULICI R.U.R.



FOAIE DE CAPĂT

DENUMIREA LUCRĂRII: PLAN URBANISTIC ZONAL
**ZONĂ SERVICII, COMERȚ, LOGISTICĂ, AMENAJARE ACCESE
DIN DN7**

AMPLASAMENT: Jud. Arad, mun. Arad, teren arabil extravilan, intersecție DN7 cu
DN 79, conform C.F. nr. 330019, 339629, 339631, 339632,
339635, 339636, 339625, 329999 Arad

BENEFICIAR: **LUCA PETRU ADRIAN ȘI LUCA ANA**

PROIECTANT GENERAL: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.
Arad, str. Ioan Alexandru, nr.15, jud. Arad
tel.: 0357.430.030, e-mail: office@proarhitecturarad.ro



PROIECTANT: S.C. PLASIS S.R.L.
Timișoara, str. Tigrului, nr.50, jud. Timiș
tel.: 0765/256.949, e-mail: plasistm@gmail.ro



NUMĂR PROIECT: 123/2017

DATA ELABORĂRII: sept 2017

FAZA PROIECTARE: R.L.U. - PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z. ZONĂ SERVICII, COMERT, LOGISTICĂ, AMENAJARE ACCESE DIN DN7

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul R.L.U.

Regulile generale de urbanism constituie un ansamblu de principii urbanistice cu un caracter de largă generalitate, prin care se stabilește modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor și a amenajărilor, în acord cu prevederile legale.

Acestea au fost stabilite prin planșa 02A Reglementări urbanistice – zonificare și 05A Regulamentul local de urbanism.

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

- Legi și acte normative privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor;
 - Norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și siguranței în exploatare a acestora;
 - Reguli proprii domeniului urbanismului și a amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile de dezvoltare durabilă;
 - Configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor, etc.
- Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor Planului Urbanistic General referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor în zona studiată, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism.
- Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe terenul care face obiectul prezentului proiect.
- Modificarea Regulamentului Local de urbanism se poate face numai în spiritul actualului regulament. Aprobarea unor modificări se poate face numai cu respectarea filierei de avizare-approbare pe care a urmat-o și documentația inițială. Eventualele derogări se vor propune de către Consiliul Local, după care se vor putea opera modificările respective la condițiile de amplasare, conformare și echipare a construcțiilor precum și la indicii de ocupare a terenului.

2. Baza legală elaborării R.L.U.

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Legea nr.50/1991 actualizată în 2014
- Legea Fondului Funciar nr. 18/1991 republicată 1998
- Legea administrației locale nr. 215/2001
- Legea privind circulația juridică a terenului nr. 54/1998
- Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare nr. 7/1996 actualizată 2015
- Legea privind calitatea în construcții nr. 10/1995 actualizată 2015
- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997
- Legea apelor nr. 107/1996 actualizată 2015
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998
- HGR 525/1996 modificată pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Codul Civil actualizat 2015
- Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind mediul de viață al populației
- HG 1076/2004 al Ministerului apelor, pădurilor și protecției mediului la planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000
- Normele de aplicare a legii 50/1991/2005 conform Ordinului nr. 839/2009
- Legea nr. 350/2001 republicată
- Norme metodologice de aplicare a Legii 350/2001

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

Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe categoriile de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan.

Zonificarea funcțională propusă prin PUZ asigură compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă din zonă (comerț, servicii) și este prezentată în planșa de Reglementări urbanistice - zonificare. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale.

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru incinta studiată care face parte din extravilanul municipiului Arad, zona intersecției DN7 cu DN79, având destinația de teren agricol – arabil.

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

- Introducerea în intravilan a terenurilor corespunzătoare celor opt extrase C.F. – 330019, 339629, 339631, 339632, 339635, 339636, 339625, 329999 Arad

- Stabilirea categoriilor de folosință admise în incinta studiată, și anume de zonă servicii, comerț logistică.

Destinațiile propuse sunt în concordanță cu cele deja prezente în zonă, la sud de incinta studiată aflându-se intravilanul municipiului Arad, cu UTR nr. 56, zonă reglementată prin PUG Arad, cu funcțiunea dominantă de comerț și prestări servicii.

- Studiarea acceselor și relațiile cu vecinătățile

Zona studiată are suprafața de **302.763,00 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la amenajare acces din DN7 care va asigura accesele la incinta studiată, și realizarea unor drumuri colectoare care vor traversa vecinătățile (V-E). Intervențiile din afara incintei se referă la racorduri la rețelele edilitare.

Incinta cu propuneri are suprafața de **159.000,00mp**. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la: parcelarea terenului, realizarea de zone de servicii, comerț și logistică, cu regim maxim de înălțime P+3E, realizarea de alei pietonale, drumuri de incintă, platforme pentru parcare și amenajare spațiu verde.

Incinta va fi împărțită în două subzone – una pentru comerț și servicii și una pentru logistică. Adicional spațiului verde cu o lățime de 3,00m din cadrul profilului stradal, zona de interdicție de construire de 50,00m față de DN7 va fi păstrată ca zonă verde de protecție față de drumul.

Se vor extinde rețelele edilitare existente în zonă pentru a deservi viitoarele construcții propuse.

Funcțiunea dominantă a zonei în prezent:

- Zonă servicii și comerț, aferentă U.T.R. 56, la sud de incinta studiată
- Stații distribuție carburanți, la sud-est de incintă, la intersecția DN7 cu DN79
- Zonă agricolă, la vest și nord de incintă (terenuri arabile în extravilan)

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
- Reglementări Urbanistice
- 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 vor respecta condițiile impuse prin avizele în curs de obținere.

3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

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

3.1. Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale (însorire, iluminat natural, confort psihologic).

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 canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri sau ale instalații ori construcții de acest gen

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 permise 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.

Utilizări interzise

Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare afectează buna desfășurare, organizare și dirijare a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor. În acest sens se interzice amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de 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.

3.5. Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

3.7. Amplasarea față de aliniament

Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin regulamentul local de urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor, prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (aliniamentul stradal, axul străzii, limita trotuarului, alinierea fațadelor existente, împrejurimi, etc.)

Conform planșa anexă – 03A Reglementări urbanistice, se deosebesc două zone funcționale diferite:

- Z1 – zonă comerț și servicii, regim maxim de înălțime P+3E (zona apropiată de DN7)
- Z2 – zonă logistică, regim maxim de înălțime P+3E (zona mai depărtată de DN7)

Retragerile minime pentru zona Z1 sunt:

- Față de limita de proprietate de la drum se va realiza o retragere de 10,00m
- Față de limita de proprietate posterioară se va respecta o retragere de minim 5,00m
- Față de limitele de proprietate laterale se va respecta o retragere de minim 5,00m
- În cazul în care retragerile menționate anterior sunt mai mici decât h/2 din înălțimea construcțiilor, se va respecta o retragere corespunzătoare la h/2 din înălțimea construcțiilor

Retragerile minime pentru subzona Z2 sunt:

- Față de limita de proprietate de la drum se va realiza o retragere de 10,00m
- Față de limita de proprietate posterioară se va respecta o retragere de minim 5,00m
- Față de limitele de proprietate laterale se va respecta o retragere de minim 5,00m
- În cazul în care retragerile menționate anterior sunt mai mici decât h/2 din înălțimea construcțiilor, se va respecta o retragere corespunzătoare la h/2 din înălțimea construcțiilor

Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

- Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform codului Civil
- Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri
- Distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00m
- Accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri aglomerate), precum și accesul autocisternelor la intrările existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole – copertine mari, piloni înalți, parcaje auto). În cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua fațadă nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție) prin treceri pietonale cu lățime minimă de 1,50m și înălțime de 2,00m
- Se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de zonele de protecție ale drumurilor, rețelelor tehnico-edilitare din zonă

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.

Elemente geometrice

- Deservirea rutieră a parcelelor studiate urmează a se asigura din drumul național DN 7 Arad – Nădlac km 544+680 dreapta prin amenajarea unei intersecții în „T” cu intrare la obiectiv din drumul național doar pentru sensul de circulație Deva - Nădlac (cu viraj la stânga interzis) și cu posibilitate de revenire în drumul național cu viraj la dreapta și la stânga. Pentru intrarea la obiectivul studiat de pe sensul de mers Nădlac - Deva, intrarea cu viraj la stânga va fi interzisă pentru că există posibilitatea de întoarcere în intersecția tip giratie de la km 544+292 și apoi intrarea la obiectiv cu viraj la dreapta.

Pentru deservirea obiectivului proiectat ce face obiectul prezentei documentații, pentru accesul din drumul național DN 7 Arad – Nădlac, km 544+680 dreapta s-au prevăzut a se executa următoarele:

- amenajarea accesului rutier se va realiza în conformitate cu prevederile buletinului tehnic AND 600-2010 (Normativ pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice), privind amenajarea intersecțiilor la nivel din afara localităților. Amenajarea accesului a ținut cont de intersecția de tip giratie dintre drumul național DN 7 Arad - Nădlac și drumul național DN 79 Arad – Oradea de la km 544+292;
 - lucrările rutiere amenajate constau în principal din următoarele:
 - amenajarea unei benzi pentru decelerare în lungime totală de 105,00 m, alcătuită dintr-o bandă de decelerare cu lungimea de 70,00 m și lățimea părții carosabile cuprinse între 3,50-5,50 m, racordată la drumul de acces din incintă printr-un arc de cerc cu raza de 25,00 m; respectiv racord la drumul național printr-o pană de racordare cu lungimea de 35,00 m, bandă amenajată conform tabel 14 din AND 600-2010;
 - pentru virajul la dreapta din incintă, pe sensul de mers Deva – Nădlac, s-a amenajat o bandă de accelerare cu lungimea de 155,00 m, alcătuită dintr-o bandă de accelerare cu lungimea de 120,00 m și lățimea părții carosabile cuprinse între 5,50-3,50 m, racordată la drumul de acces din incintă printr-un arc de cerc cu raza de 25,00 m, respectiv racord la drumul național printr-o pană de racordare cu lungimea de 35,00 m, bandă amenajată conform tabel 15 din AND 600-2010;
 - pentru virajul la stânga din drumul de acces și încadrarea în fluxul curent de circulație de pe drumul național sensul Nădlac - Deva, s-a propus amenajarea unei benzi suplimentare de tip buzunar cu lungimea totală de 95,00 m, alcătuită dintr-o bandă de revenire cu lungimea de 60,00 m și lățimea părții carosabile de 3,50 m, respectiv o pană de racordare la drumul național cu lungimea de 35,00 m;
 - amenajarea în zona accesului a unor insule din pavaj sub formă triunghiulară ce va delimita intrarea în incintă din banda pentru decelerare respectiv ieșirea din incintă prin banda de accelerare, de banda curentă a drumului național DN 7 Arad – Nădlac, retrasă la 1,00 m față de marginea părții carosabile curente a DN 7;
 - 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 național DN7 Arad – Nădlac;
 - refacerea acostamentelor și a benzilor de încadrare afectate de lărgirea carosabilului existent;
 - Amenajarea benzilor de decelerare și de accelerare se va realiza prin lărgire doar pe partea dreaptă a părții carosabile existente și se va face cu o structura rutieră identică cu structura rutieră existentă pe drumul național DN 7 Arad – Nădlac.
- Pentru a nu permite intrarea cu viraj la stânga din drumul național DN 7 atât la obiectivul studiat cât și la obiectivul de pe partea stângă, care are un acces rutier doar cu viraj la dreapta în prezent, se propune montarea unui parpet din beton pe lungimea de 30 m, pe mijlocul insulei din marcaj rutier proiectată, pentru separarea celor 2 sensuri de circulație în zona accesului rutier proiectat.
- Mutarea indicatoarelor rutiere existente afectate de lucrările de amenajare a acceselor rutiere se va face pe cheltuiala beneficiarului.
 - Propunerile de mobilare a parcelelor studiate respectă distanțele legale față de drumul național DN 7 Arad - Nădlac de 50,00 m, neafectându-se zona de siguranță a traseului existent.

Parcaje

Se vor amenaja parcaje, în funcție de destinația construcției.

Pentru construcțiile de comerț, servicii, logistică vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- Un loc de parcare la 200,00mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400,00mp
 - Un loc de parcare la 100,00 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400,00-600,00mp
 - Un loc de parcare la 50,00mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600,00 – 2.000,00 mp
 - Un loc de parcare la 40,00mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000mp
- Pentru construcții ce înglobează spații cu destinații diferite, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Utilizări permise

Construcțiile ale căror accese carosabile (directe sau prin servitute) respectă normele de siguranță și fluentă a traficului, în condițiile avizului administratorului drumului.

Utilizări permise 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 accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- Alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului
- Platforme de depozitare și accese mașini de utilaje separat de alei carosabile destinate consumatorilor

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, sau realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, 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.

Soluțiile de echipare în sistem individual care respecta normele sanitare și de protecția mediului, se vor realiza către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime după caz.

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.

Alimentarea cu apă potabilă

Apă potabilă necesară pentru obiectivul studiat va fi folosită în special pentru asigurarea nevoilor de apă pentru consum menajer.

Ca și sursă de apă potabilă pentru obiectivul studiat se propun a fi conducta de apă existentă în apropierea amplasamentului PE-ID, Dn 300mm. Astfel pentru obiectivul studiat se propune o conductă de serviciu din polietilenă de diametru minim DN 100mm care va prelua necesarul de apă de la conducta de apă PE-ID Dn 300mm existentă în apropierea amplasamentului.

Obiectivele care compun zona studiată se vor racorda la rețeaua de distribuție propusă prin cămine de apometre dispuse de preferință în zona frontului stradal, la limita fiecărei parcele în parte. Acestea vor fi dimensionate corespunzător.

Referitor la instalațiile fixe private de aprovizionare cu apă se va respecta O.M.S. nr. 275 / 2012 privind reglementarea sanitară pentru punerea pe piață a produselor, materialelor, substanțelor chimice/amestecurilor și echipamentelor utilizate în contact cu apa potabilă, având în vedere protejarea sănătății populației.

În varianta asigurării debitului pentru stingerea incendiilor din sursă de alimentare în sistem centralizat, rețeaua de incendiu propusă se va realiza din conducte subterane PE-ID DN 150mm montate în zona verde în apropierea conductei de distribuție apă potabilă, conform planului de situație. În această situație, pe rețeaua de incendiu stradală propusă se vor monta hidranți de incendiu supraterani DN100mm dispuși pe zona verde, care vor asigura un debit de 5,00l/s.

Volumul de apă intangibil necesar stingerii incendiului pentru zona studiată va fi asigurat printr-o gospodărie de incendiu propusă, amplasată în partea sud-estică a zonei conform planului de situație, aceasta fiind compusă dintr-un rezervor de stocare cu capacitate de aprox. 150mc și stația de pompare care vor respecta specificațiile P118-2013.

Astfel gospodăria de incendiu propusă va asigura un debit de incendiu exterior pentru fiecare parcelă în parte de 20 l/s pentru un timp teoretic de funcționare a hidranților exterior de 120 minute conform P118-2013. Zona fiind sub 150 ha se consideră un număr de un incendiu simultan pe zonă, conform P118-2013.

Sistemul propriu de alimentare (foraje)

Necesarul de apă utilizată exclusiv pentru **întreținerea spațiilor verzi și a spălării platformelor carosabile** individuale din incintele fiecărei parcele în parte se va asigura prin foraje individuale de mică adâncime echipate corespunzător cu pompe auto aspirante prevăzute cu hidrofoare.

Apa rezultată din foraje nu se va utiliza în alte scopuri, precum uz menajer sau fluxuri tehnologice.

Deasemenea, fiecare foraj în parte va fi echipat cu contor pentru determinarea volumelor de apă prelevate din subteran, amplasat în cabina puțului forat.

În varianta asigurării stingerii incendiului din sursă proprie, individual, pentru fiecare parcelă în parte în funcție de specificul activității, pe rețeaua de distribuție stradală se vor amplasa hidranți de incendiu stradali supraterani DN 80mm, în zona verde, la o distanță de 100m unul față de celălalt conform P118-2013 care vor asigura debitul de 5,00l/s.

Canalizarea menajeră

Pentru zona studiată se propune o rețea de canalizare menajeră sub presiune care va prelua apele uzate menajere care vor fi pompate de pe fiecare parcelă în parte și le va evacua **în rețeaua de canalizare în sistem centralizat existentă pe strada Calea Zimandului** din PVC, Dn 300mm. Conducta sub presiune propusă va avea un diametru minim Dn 150mm și se va realiza din PE-HD (polietilenă de înaltă densitate), cu respectarea prevederilor NP 133/2013. Apele uzate menajere rezultate de pe fiecare parcelă în parte vor fi colectate prin intermediul colectoarelor menajere de incintă și evacuate în stații de pompare individuale amplasate pe fiecare parcelă în parte.

Canalizarea pluvială

Apele pluviale potențial impurificate de pe platformele carosabile, parcaje, străzi de la fiecare incintă, sunt preluate și trecute prin separatoare de hidrocarburi, după care **sunt evacuate în canalele de desecare existente în apropiere, sau în sistemul de canalizare pluvială municipală.**

Gazele naturale/ Energie termică

Alimentarea cu energie termică se va realiza prin intermediul unor pompe de căldură electrice, amplasate în exteriorul clădirilor, circulația aerului făcându-se prin tubulaturi.

Alimentarea cu energie electrică

Pentru alimentarea cu energie electrică a noilor obiective propuse a se construi în zona studiată este necesară amplasarea a 4 posturi de transformare 20/0,4 kV în anvelopă și alimentarea acestora din linia aeriană de medie tensiune existentă în zonă cu un cablu subteran LES20kV. Distribuția energiei electrice la consumatori se va realiza pe joasă tensiune cu cabluri subterane LES 0,4kV. În acest fel se da posibilitatea consumatorilor de a încheia contracte de furnizare individuale. S-a luat în considerare reglementarea internă a companiei de distribuție a EE de a limita posturile de transformare publice la maxim 630kVA.

La stabilirea necesarului de putere prezumat pentru obiective s-a luat în considerare un consum mediu unitar de 0,11 kVA/mp util de construcție pentru servicii-comert și 0,04 pentru depozite, un coeficient de utilizare 0,8 și un coeficient de simultaneitate la nivel de post trafo 0,85 (conform 1RE-ITI-07).

Astfel, bilanțul puterilor maxime prezumate a fi absorbite este următorul :

Post trafo PT1 : $8450\text{mp} \times 0,11\text{kVA/mp} \times 0,8 = 745\text{ kVA}$
Post trafo PT2 : $8450\text{mp} \times 0,11\text{kVA/mp} \times 0,8 = 745\text{ kVA}$
Post trafo PT3 : $4960\text{mp} \times 0,11\text{kVA/mp} \times 0,8 \times 0,85 = 370\text{ kVA}$
Post trafo PT4 : $12240\text{mp} \times 0,04\text{kVA/mp} \times 0,8 \times 0,85 = 333\text{ kVA}$
TOTAL PUTERE PREZUMATA : 2193 kVA.

Din posturile PT3 și PT4 se mai alimentează utilitățile comune ale platformei precum și stația de pompare la incendiu SPI (dacă va exista). După caz, aceasta va putea fi echipată și cu sursa de alimentare de rezervă (grup electrogen).

Alimentarea interioară cu energie electrică a consumatorilor se va face de la tabloul general de joasă tensiune amplasat în zona tehnică a clădirii, direct sau prin intermediul tablourilor secundare. Coloanele de alimentare ale tablourilor electrice se vor executa cu cabluri ignifuge cu conductoare din cupru masiv, montate pe jgheaburi metalice pentru cabluri, acestea urmând a fi instalate: pe orizontală – sub plafoanele nivelelor (deasupra tavanelor false), iar pe verticală – în ghene speciale pentru instalații electrice.

Consumatorii de energie electrică sunt constituiți în principal din: iluminatul normal și de siguranță al spațiilor interioare, iluminatul exterior al platformelor de parcare, circuite de prize monofazate și trifazate pentru utilizare generală, instalații pentru alimentarea utilajelor din spațiile tehnice ale clădirilor (centrale de ventilație-climatizare, încălzire, pompare apă-canal etc.), alimentarea sistemelor de siguranță (antiincendiu, antifracție, control acces, supraveghere etc.).

Toate obiectivele vor fi dotate cu instalații de protecție: instalații de împământare generală, echipotențializare și de protecție contra loviturilor de trăsnet.

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

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice 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 bransare 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

Parcelarea

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 6 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legate de igienă și de protecția mediului.

Pentru a fi construibile, terenurile parcelate trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- Asigurarea accesului la drumul public (direct sau prin servitute)
- Asigurarea echipării tehnico – edilitare necesare
- Forme și dimensiuni adecvate

Conform parcelării propuse vor rezulta un număr maxim de 8 loturi.

Mobilarea finală a loturilor propuse se va realiza conform prevederilor prezentului PUZ și RLU, în funcție de destinația construcțiilor admise pentru autorizare directă, și se va concretiza la faza de autorizație de construire.

Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei. Diferența de înălțime să nu depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

Regimul de înălțime:

Subzona Z1 – maxim P+3E

H_{max} = 18,00m

H_{cornișă} = 15,00m

Subzona Z2 – maxim P+3E

H_{max} = 18,00m

H_{cornișă} = 15,00m

Stabilirea înălțimii construcțiilor va ține cont de :

- Protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent
- Respectarea regulilor de compoziție arhitectural – urbanistică a zonei sau ansamblului urban
- Respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare

În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

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. Clădirile propuse vor fi proiectate cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală: compoziție, volumetrie, conformare, amplasare goluri, materiale de construcție, finisaje, culori etc.

Procentul de ocupare al terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului să nu depășească limita superioară.

Procentul maxim de ocupare al terenului se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția, astfel:

- Z1 – subzona ISco – zonă comerț, servicii, P.O.T. maxim 60%, C.U.T. maxim 2,00
- Z2 – subzona ILo – zonă logistică, P.O.T. maxim 60%, C.U.T. maxim 2,00

Amprenta la sol a construcțiilor se va încadra în limita de construibilitate și zona edificabilă marcate pe planșa de Regulament local de urbanism, limite care nu vor fi depășite la autorizarea construcțiilor atât în plan cât și ca regim de înălțime, cu respectarea P.O.T. și C.U.T. prevăzut în P.U.Z. Reglementări urbanistice.

7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii

Spații verzi

Autorizarea de construire va conține condiția menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției. Realizarea plantării de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcția, sub aspectul stabilității.

Au fost prevăzute spații verzi de-a lungul drumului propus în incintă, precum și pe zona de protecție față de DN7, cu o lățime de 3,00m, care cumulate ajung la suprafața de 15.739,50mp.

Pe fiecare parcelă va fi asigurat spațiu verde, după cum urmează:

- în proporție de minim 5% din suprafața parcelei pentru zona Z1, subzona ISco – zonă comerț, servicii;
- minim 20,00% din suprafața parcelei pentru zona Z2 – subzona ILo – zonă logistică.

În cazul în care pe aceeași parcelă se află mai multe tipuri de funcțiuni, se va asigura necesarul de spațiu verde conform funcțiunii care impune o suprafață mai mare.

Împrejurimi

- Împrejuririle realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente, cu o înălțime maximă de 1,80m și soclul, acolo unde este realizat, cu înălțimea de 0,60m.
- Împrejuririle realizate pe limitele laterale și posterioare a clădirilor pot fi opace; înălțimea minimă va fi de 1,80m
- Se recomandă ca împrejuririle cu caracter temporar să fie realizate din materiale rezistente bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale și vopsite în culori distincte
- Toate tipurile de împrejuriri pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Unități și subunități funcționale conform 03A – Reglementări urbanistice – zonificare

Z1 – Zonă comerț și servicii

Subunități:

- ISco – Servicii / comerț, regim de înălțime maxim P+3E

Se permite amplasarea următoarelor funcțiuni:

A. Construcțiile care se pot autoriza direct vor avea următoarele destinații:

A.I. Construcții ce acomodează următoarele funcțiuni:

- 1) comerț cu amănuntul al produselor alimentare și nealimentare, comerț en-gros de produse alimentare și nealimentare
- 2) alimentație publică – baruri, restaurante (inclusive tip fast-food, pizzeria, etc.), cofetării, vinoteci
- 3) servicii pentru produse artisanale (în domeniul activităților profesionale, tehnice: spații pentru ateliere – produse artisanale, și servicii profesionale în acest domeniu).
- 4) servicii și comerț specializat (activități dedicate, tehnice: zone expunere și comercializare produse (exemplu: autoturisme, instalații, utilaje, piese mecanice, electronice, sisteme, mobilier), reprezentanțe / showroom brand-uri consolidate, spații pentru ateliere – produse, și servicii profesionale).

A.II. Construcții de agrement:

- 1). Locuri de joacă

A.III. Dotări ale incintelor propuse:

- 1). Spații de protecție și aliniament în incinte
- 2). Platforme circulații auto și pietonale în incinte, parking-uri
- 3). Construcții și instalații tehnico edilitare necesare incintei studiate

B. Construcții care se pot autoriza în urma elaborării și aprobării unui PUZ:

- 1) Construcții comerciale de tip hypermarket
- 2) Construcții exclusiv administrative pentru sedii de birouri
- 3) Construcții de cultură: expoziții, săli de reuniune
- 4) Construcții de turism: Hotel 3 stele, Motel 1-3 stele

C. Construcții cu funcțiuni interzise în zonă:

- 1) Servicii de tip industrial, producție poluantă și nepoluantă (industrie de produse pentru construcții, produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare).
- 2) Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare
- 3) Funcțiunii de depozitare deșeuri.
- 4) Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice

- **TE – tehnico-edilitare** (Conducta de aducțiune apă potabilă, gospodărie de apă, rețea de distribuție a apei potabile, Stație de pompare tip cheson, canal colector ape menajere, rețea de canalizare menajeră, Rețea de canalizare pluvială, stație de pompare ape pluvial, Rețea de gaze naturale de presiune redusă, Posturi de transformare, rețele de alimentare cu energie electrică, construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei).

- **Pred** – zona de protecție LEA 20 kv

- **Cp** – Căi de comunicație carosabilă din domeniul public (acces din DN7)

- **Cc**– Căi de comunicație carosabilă ,drumuri colectoare, prospect 12,00 m-(Trama stradala formata din drumuri interioare cu zonele aferente: trotuare, zone verzi si plantatii de aliniament, de protecție).

- **Cci** – Căi de comunicație carosabilă de incintă , circulație auto în loturile noi create, parcuri, platforme) :

Cci 1 – platforme auto și pietonale de incintă

- **P** – Platformă parcaje amenajate la sol

- **SP** – Zone verzi amenajate

- **SP1** – Zone verzi de aliniament

Condiții de conformare și construire prevăzute în regulament:

1. Față de aliniamentul nou propus se va realiza o retragere de 10,00m
2. Pentru parcelele propuse (1,2,3,4,5) se vor respecta retrageri de minim 5,00m față de limitele de proprietate posterioară și laterale, dar nu mai puțin de H/2;
3. În cazul în care retragerile menționate anterior sunt mai mici decât h/2 din înălțimea construcțiilor, se va respecta o retragere corespunzătoare la h/2 din înălțimea construcțiilor
4. Distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte;
5. Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
6. 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);
7. 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);
8. Se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare, din avizele anexate

▪ **Z2 – Zonă logistică**, cuprinzând **parcelele 6,7,8** , regim maxim de înălțime **P +3E**

Subunități:

- ILo - Zonă logistică, depozitare, regim maxim de înălțime P +3E

Se permite amplasarea următoarelor funcțiuni:

A. Construcțiile care se pot autoriza direct vor avea următoarele destinații:

A.I. Construcții pentru depozitare / logistică

- 1). construcții / antrepozite destinate stocării de mărfuri sau materiale, a produselor alimentare și nealimentare, destinate comerțului en-gros și en detail.
- 2). construcții destinate activităților privind asigurarea transportului de pasageri și de marfuri, pe baza de grafic sau fara, precum și activitățile anexe, precum manipularea incarcaturii, depozitarea etc. inclusiv cele efectuate de terminale și parcare, inchirierea echipamentului de transport cu conducator sau operator.
- 3). construcții destinate desfășurării activităților poștale și de curierat;

A.II. Construcții de agrement:

- 1). Zone verzi, amenajări destinate personalului

A.III. Dotări ale incintelor propuse:

- 1). Spații de protecție și aliniament în incinte
- 2). Platforme circulații auto și pietonale în incinte, parking-uri
- 3). Construcții și instalații tehnico edilitare necesare incintei studiate

B. Construcții care se pot autoriza în urma elaborării și aprobării unui PUZ:

- 1) Construcții comerciale de tip hypermarket
- 2) Construcții exclusiv administrative pentru sedii de birouri
- 3) Construcții de cultură: expoziții, săli de reuniune
- 4) Construcții de turism: Hotel 3 stele, Motel 1-3 stele

C. Construcții cu funcțiuni interzise în zonă:

- 1) Servicii de tip industrial, producție poluantă și nepoluantă (industrie de produse pentru construcții, produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare).
- 2) Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice
- 3) Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare
- 4) Funcțiuni de depozitare deșeuri.

- **TE – tehnico-edilitare** (Conducta de aducțiune apă potabilă, gospodărie de apă, rețea de distribuție a apei potabile, Stație de pompare tip cheson, canal colector ape menajere, rețea de canalizare menajera, Rețea de canalizare pluvială, stație de pompare ape pluvial, Rețea de gaze naturale de presiune redusă, Posturi de transformare, rețele de alimentare cu energie electrică, construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei).

- **Pred** – zona de protecție LEA 20 kv

- **Cp – Căi de comunicație carosabilă din domeniul public (acces din DN7)**

- **Cc– Căi de comunicație carosabilă ,drumuri colectoare, prospect 12,00 m-(Trama stradala formata din drumuri interioare cu zonele aferente: trotuare, zone verzi si plantatii de aliniament, de protecție).**

- **Cci** – **Căi de comunicație carosabilă de incintă** , circulație auto în loturile noi create, parcuri, platforme) :

Cci 1 – platforme auto și pietonale de incintă

- **P** – Platformă parcaje amenajate la sol

- **SP** – Zone verzi amenajate

- **SP1** – Zone verzi de aliniament

- **PRtg** – Zona de protecție conductă Transgaz

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

BILANȚ TERITORIAL:

	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUȘ	
		mp	%	mp	%
1	Arabil in extravilan	159.000,00	100,00	-	-
2	Zona servicii si comert			96.130,00	60,46
	Constructii	-	-	57.678,00	60,00
	Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	33.645,50	35,00
	Zone verzi	-	-	4.806,50	5,00
2.1	Parcela 1			12.181,00	7,66
	Constructii	-	-	7.308,60	60,00
	Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	4.263,35	35,00
	Zone verzi	-	-	609,05	5,00
2.2	Parcela 2			12.309,00	7,74
	Constructii	-	-	7.385,40	60,00
	Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	4.308,15	35,00
	Zone verzi	-	-	615,45	5,00
2.3	Parcela 3			12.288,00	7,73
	Constructii	-	-	7.372,80	60,00
	Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	4.300,80	35,00
	Zone verzi	-	-	614,40	5,00
2.4	Parcela 4			29.548,00	18,58
	Constructii	-	-	17.728,80	60,00
	Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	10.341,80	35,00
	Zone verzi	-	-	1.477,40	5,00
2.5	Parcela 5			29.804,00	18,75
	Constructii	-	-	17.882,40	60,00
	Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	10.431,40	35,00
	Zone verzi	-	-	1.490,20	5,00
3	Zona logistica			51.260,00	32,23
	Constructii	-	-	30.756,00	60,00
	Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	10.252,00	20,00
	Zone verzi	-	-	10.252,00	20,00
3.6	Parcela 6			18.308,00	11,51
	Constructii	-	-	10.984,80	60,00
	Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	33.638,82	20,00
	Zone verzi	-	-	3.661,60	20,00
3.7	Parcela 7			18.095,00	11,38
	Constructii	-	-	10.857,00	60,00
	Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	3.619,00	20,00
	Zone verzi	-	-	3.619,00	20,00
3.8	Parcela 8			14.857,00	9,34
	Constructii	-	-	8.914,20	60,00
	Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	2.971,40	20,00
	Zone verzi	-	-	2.971,40	20,00
4	Drumuri de incinta	-	-	6.432,50	4,05
5	Circulatii pietonale	-	-	1384,50	0,87
6	Zone verzi	-	-	3 793,00	2,39
	TOTAL GENERAL	159.000,00	100,00	159.000,00	100,00

Z1 – Zonă comerț și servicii, regim de înălțime P+3E

1. Generalități

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei este de comerț și servicii.

Art. 3. Funcțiuni complementare admise zonei sunt dotări, spații verzi amenajate, agrement, accese carosabile, pietonale, parcaje, rețele tehnico-edilitare și construcții aferente.

2. Utilizare funcțională

Art. 4. Utilizări permise

Clădiri destinate funcțiunii comerț, servicii, construcții pentru circulația auto, staționări auto și circulație pietonală, amenajări de spații verzi și de agrement, pentru recreere și protecție, dotări pentru funcționarea zonei.

Art. 5. Utilizări admise cu condiții

Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului necesar în zonă, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.

Art. 6. Interdicții temporare

Nu este cazul.

Art. 7. Interdicții definitive

Construcții industriale poluante sau nepoluante.
Depozite de deșeuri.

3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Art. 8. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea execuției construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale (însorire, iluminat natural, confort psihologic). Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației nr. 119/2014.

Amplasarea față de drumurile publice

Autorizarea execuției construcțiilor este permisă cu respectarea zonelor de protecție.

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
- Conduite 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 sau construcții de acest gen

Amplasarea față de aliniament

Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin regulamentul local de urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor, prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (aliniamentul stradal, axul străzii, limita trotuarului, alinierea fațadelor existente, împrejurimi etc.) Retragerea construcțiilor față de aliniament se face din rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecția zgomotului și nocivităților).

Retragerea față de aliniamentul stradal este de 10,00m. Acest aliniament nu include împrejurimile, construcțiile tehnico-edilitare și elementele de signalistică. Este admisă edificarea pe retragerea față de aliniamentul stradal de 5,00m, cât timp construcția ia forma și destinația unei cabine poartă, copertină.

Amplasarea în interiorul parcelei

Se vor respecta următoarele condiții de amplasare:

- Față de limita de proprietate posterioară se va respecta o retragere de minim 5,00m
- Față de limitele de proprietate laterale se va respecta o retragere minimă de 5,00m
- În cazul în care retragerile menționate anterior sunt mai mici decât $h/2$ din înălțimea construcțiilor, se va respecta o retragere corespunzătoare la $h/2$ din înălțimea construcțiilor
- Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri
- Distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00 m

Art. 9. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile și pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Deservirea rutieră a parcelelor studiate urmează a se asigura din drumul național DN 7 Arad – Nădlac km 544+680 dreapta prin amenajarea unei intersecții în „T” cu intrare la obiectiv din drumul național doar pentru sensul de circulație Deva - Nădlac (cu viraj la stânga interzis) și cu posibilitate de revenire în drumul național cu viraj la dreapta și la stânga. Pentru intrarea la obiectivul studiat de pe sensul de mers Nădlac - Deva, intrarea cu viraj la stânga va fi interzisă pentru că există posibilitatea de întoarcere în intersecția tip giraj de la km 544+292 și apoi intrarea la obiectiv cu viraj la dreapta.

Pentru deservirea obiectivului proiectat ce face obiectul prezentei documentații, pentru accesul din drumul național DN 7 Arad – Nădlac, km 544+680 dreapta s-au prevăzut a se executa următoarele:

- amenajarea accesului rutier se va realiza în conformitate cu prevederile buletinului tehnic AND 600-2010 (Normativ pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice), privind amenajarea intersecțiilor la nivel din afara localităților. Amenajarea accesului a ținut cont de intersecția de tip giratie dintre drumul național DN 7 Arad - Nădlac și drumul național DN 79 Arad – Oradea de la km 544+292;
- lucrările rutiere amenajate constau în principal din următoarele:
 - amenajarea unei benzi pentru decelerare în lungime totală de 105,00 m, alcătuită dintr-o bandă de decelerare cu lungimea de 70,00 m și lățimea părții carosabile cuprinse între 3,50-5,50 m, racodată la drumul de acces din incintă printr-un arc de cerc cu raza de 25,00 m; respectiv racord la drumul național printr-o pană de racordare cu lungimea de 35,00 m, bandă amenajată conform tabel 14 din AND 600-2010;
 - pentru virajul la dreapta din incintă, pe sensul de mers Deva – Nădlac, s-a amenajat o bandă de accelerare cu lungimea de 155,00 m, alcătuită dintr-o bandă de accelerare cu lungimea de 120,00 m și lățimea părții carosabile cuprinse între 5,50-3,50 m, racodată la drumul de acces din incintă printr-un arc de cerc cu raza de 25,00 m, respectiv racord la drumul național printr-o pană de racordare cu lungimea de 35,00 m, bandă amenajată conform tabel 15 din AND 600-2010;
 - pentru virajul la stânga din drumul de acces și încadrarea în fluxul curent de circulație de pe drumul național sensul Nădlac - Deva, s-a propus amenajarea unei benzi suplimentare de tip buzunar cu lungimea totală de 95,00 m, alcătuită dintr-o bandă de revenire cu lungimea de 60,00 m și lățimea părții carosabile de 3,50 m, respectiv o pană de racordare la drumul național cu lungimea de 35,00 m;
 - amenajarea în zona accesului a unor insule din pavaj sub formă triunghiulară ce va delimita intrarea în incintă din banda pentru decelerare respectiv ieșirea din incintă prin banda de accelerare, de banda curentă a drumului național DN 7 Arad – Nădlac, retrasă la 1,00 m față de marginea părții carosabile curente a DN 7;
 - 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 național DN7 Arad – Nădlac;
 - refacerea acostamentelor și a benzilor de încadrare afectate de lărgirea carosabilului existent;
 - Amenajarea benzilor de decelerare și de accelerare se va realiza prin lărgire doar pe partea dreaptă a părții carosabile existente și se va face cu o structura rutieră identică cu structura rutieră existentă pe drumul național DN 7 Arad – Nădlac.

Pentru a nu permite intrarea cu viraj la stânga din drumul național DN 7 atât la obiectivul studiat cât și la obiectivul de pe partea stângă, care are un acces rutier doar cu viraj la dreapta în prezent, se propune montarea unui parpet din beton pe lungimea de 30 m, pe mijlocul insulei din marcaj rutier proiectată, pentru separarea celor 2 sensuri de circulație în zona accesului rutier proiectat.

- Mutarea indicatoarelor rutiere existente afectate de lucrările de amenajare a acceselor rutiere se va face pe cheltuiala beneficiarului.
- Propunerile de mobilare a parcelelor studiate respectă distanțele legale față de drumul național DN 7 Arad - Nădlac de 50,00 m, neafectându-se zona de siguranță a traseului existent.

Art. 10. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existente

Construcțiile se vor amplasa astfel încât să se asigure posibilitatea racordării tuturor obiectivelor deservite la rețelele publice de echipare edilitară: electricitate, gaz, alimentare cu apă, canalizare menajeră, canalizare pluvială, telecomunicații. Lucrările de drumuri se vor executa, de preferință, după terminarea lucrărilor tehnicoedilitare, fiind nerecomandabile desfacerea ulterioară ale carosabilului. Execuția drumurilor se va face pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalații.

Realizarea de rețele 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.

Soluțiile de echipare în sistem individual care respecta normele sanitare și de protecția mediului, se vor realiza către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime după caz.

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.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice 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 bancare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrație publice specializate.

Art. 11. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor conform cap. II, pct. 6 din R.L.U.

Art. 12. Înălțimea construcțiilor, regimul maxim de înălțime propus pentru zona iedificabilă este de P+3E. La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere respectarea normativelor legale de asigurare a înșoririi construcțiilor (conform Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul înșoririi acestora. Înălțimea maximă a construcțiilor este de 18,00m iar înălțimea la cornișă este de maxim 15,00m.

Art. 13. Aspectul exterior al construcțiilor

Clădirile vor fi proiectate cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală: compoziție, volumetrie, conformare, amplasare goluri, materiale de construcție, finisaje, culori etc. Fațadele posterioare și, în cazul existenței lor, cele laterale, vor fi tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de bransament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor și/sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau al zonei înconjurătoare.

Vor fi prevăzute spații pentru depozitarea pubelelor pentru gunoi, integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor.

Art. 14. Procentul de ocupare al terenului (P.O.T). maxim admis pentru această zonă este de 60%. Nu este admisă edificarea de construcții pe zona de spațiu verde și agrement.

Art. 15. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurire

Parcaje

Se vor asigura spații de parcare și garare, în funcție de destinația construcțiilor și de numărul de utilizatori, conform HG 525/1996, în garaje sau pe platforme, în interiorul parcelei, după cum urmează:

- Un loc de parcare la 200,00mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400,00mp
- Un loc de parcare la 100,00 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400,00-600,00mp
- Un loc de parcare la 50,00mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600,00 – 2.000,00 mp
- Un loc de parcare la 40,00mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000mp

Spații verzi și plantate

Va fi asigurat necesarul de spații verzi și plantate, în funcție de destinație și capacitate, precum și de reconstrucție ecologică după încheierea lucrărilor de construcție.

Spațiul verde din cadrul zonei este de două tipuri: de aliniament (în cadrul profilului stradal și pe zona de protecție față de DN87) și pe parcelă (corespunzător fiecărui lot în parte).

Spațiul verde corespunzător fiecărei parcele va fi amenajat și întreținut de proprietarul acesteia. Acesta va în procent de minim 20% din suprafața parcelei.

- Împrejuririle realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente
 - Împrejuririle realizate pe limitele laterale și posterioare a clădirilor pot fi opace; înălțimea minimă va fi de 1,80m
 - Se recomandă ca împrejuririle cu caracter temporar să fie realizate din materiale rezistente bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale și vopsite în culori distincte
- Toate tipurile de împrejuriri pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.

Z2 – Zonă logistică, regim de înălțime P+3E

1. Generalități

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei este de logistică, depozitare

Art. 3. Funcțiuni complementare admise zonei sunt dotări, spații verzi amenajate, agrement, accese carosabile, pietonale, parcaje, rețele tehnico-edilitare și construcții aferente.

2. Utilizare funcțională

Art. 4. Utilizări permise

Clădiri destinate funcțiunii logistică, construcții pentru circulația auto, staționări auto și circulație pietonală, amenajări de spații verzi și de agrement, pentru recreere și protecție, dotări pentru funcționarea zonei.

Art. 5. Utilizări admise cu condiții

Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului necesar în zonă, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.

Art. 6. Interdicții temporare

Nu este cazul.

Art. 7. Interdicții definitive

Construcții industriale poluante sau nepoluante.
Depozite de deșeuri.

3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Art. 8. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea execuției construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale (însorire, iluminat natural, confort psihologic). Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației nr. 119/2014.

Amplasarea față de drumurile publice

Autorizarea execuției construcțiilor este permisă cu respectarea zonelor de protecție.

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 sau construcții de acest gen;

Amplasarea față de aliniament

Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin regulamentul local de urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor, prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (aliniamentul stradal, axul străzii, limita trotuarului, alinierea fațadelor existente, împrejurimi etc.)

Retragerea construcțiilor față de aliniament se face din rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecția zgomotului și nocivităților).

Retragerea față de aliniamentul stradal este de 10,00m. Acest aliniament nu include împrejuririle, construcțiile tehnico-edilitare și elementele de signalistică. Este admisă edificarea pe retragerea față de aliniamentul stradal de 5,00m, cât timp construcția ia forma și destinația unei cabine poartă.

Amplasarea în interiorul parcelei

Se vor respecta următoarele condiții de amplasare:

- Față de limita de proprietate posterioară se va respecta o retragere de minim 5,00m
- Față de limitele de proprietate laterale se va respecta o retragere minimă de 5,00m
- În cazul în care retragerile menționate anterior sunt mai mici decât h/2 din înălțimea construcțiilor, se va respecta o retragere corespunzătoare la h/2 din înălțimea construcțiilor
- Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri
- Distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00 m

Art. 9. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile și pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Drumurile interioare, precum și drumul colector propus prin prezentul P.U.Z., vor avea un profil stradal de 12,00 m, cu două benzi de circulație cu lățime părții carosabile de 7,00 m, încadrate de borduri denivelate din beton, zone verzi cu lățimea de 2,50 m / 1 m și trotuare pietonale cu lățimea de 1,50 m.

Art. 10. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existente

Construcțiile se vor amplasa astfel încât să se asigure posibilitatea racordării tuturor obiectivelor deservite la rețelele publice de echipare edilitară: electricitate, gaz, alimentare cu apă, canalizare menajeră, canalizare pluvială, telecomunicații. Lucrările de drumuri se vor executa, de preferință, după terminarea lucrărilor tehnicoedilitare, fiind nerecomandabile desfacerea ulterioară ale carosabilului. Execuția drumurilor se va face pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalații.

Realizarea de rețele 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.

Soluțiile de echipare în sistem individual care respecta normele sanitare și de protecția mediului, se vor realiza către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime după caz.

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.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice 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 bancare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrație publice specializate.

Art. 11.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor conform cap. II, pct. 6 din R.L.U.

Art. 12. Înălțimea construcțiilor, regimul maxim de înălțime propus pentru zona iedificabilă este de P+3E. La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere respectarea normativelor legale de asigurare a înșoririi construcțiilor (conform Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul înșoririi acestora. Înălțimea maximă a construcțiilor este de 18,00m iar înălțimea la cornișă este de maxim 15,00m.

Art. 13. Aspectul exterior al construcțiilor

Clădirile vor fi proiectate cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală: compoziție, volumetrie, conformare, amplasare goluri, materiale de construcție, finisaje, culori etc. Fațadele posterioare și, în cazul existenței lor, cele laterale, vor fi tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.
Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de bransament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor și/sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau al zonei înconjurătoare. Vor fi prevăzute spații pentru depozitarea pubelelor pentru gunoi, integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor.

Art. 14. Procentul de ocupare al terenului (P.O.T). maxim admis pentru această zonă este de 60%. Nu este admisă edificarea de construcții pe zona de spațiu verde și agrement.

Art. 15. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurire

Parcaje

Se vor asigura spații de parcare și garare, în funcție de destinația construcțiilor și de numărul de utilizatori, conform HG 525/1996, în garaje sau pe platforme, în interiorul parcelei, după cum urmează:

- Un loc de parcare la 200,00mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400,00mp
- Un loc de parcare la 100,00 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400,00-600,00mp
- Un loc de parcare la 50,00mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 600,00 – 2.000,00 mp
- Un loc de parcare la 40,00mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de peste 2.000mp

Va fi asigurat necesarul de spații verzi și plantate, în funcție de destinație și capacitate, precum și de reconstrucție ecologică după încheierea lucrărilor de construcție.

Spațiul verde din cadrul zonei este de două tipuri: de aliniament (în cadrul profilului stradal și pe zona de protecție față de DN7) și pe parcelă (corespunzător fiecărui lot în parte).

Spațiul verde corespunzător fiecărei parcele va fi amenajat și întreținut de proprietarul acesteia. Acesta va în procent de minim 20% din suprafața parcelei.

Împrejuriri

- Împrejuririle realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente
 - Împrejuririle realizate pe limitele laterale și posterioare a clădirilor pot fi opace; înălțimea minimă va fi de 1,80m
 - Se recomandă ca împrejuririle cu caracter temporar să fie realizate din materiale rezistente bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale și vopsite în culori distincte
- Toate tipurile de împrejuriri pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.

V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

S-a stabilit o singură Unitate Teritorială de Referință pe zona funcțională, denumită U.T.R. Nr. 56/b, care după aprobarea prezentului P.U.Z. va face parte integrantă din U.T.R. nr. 56 a P.U.G.-ului avizat.

Întocmit,

Arh. Raluca TOMESCU M. R.U.R.

Verificat,

Arh. Gheorghe SECULICI R.U.R.



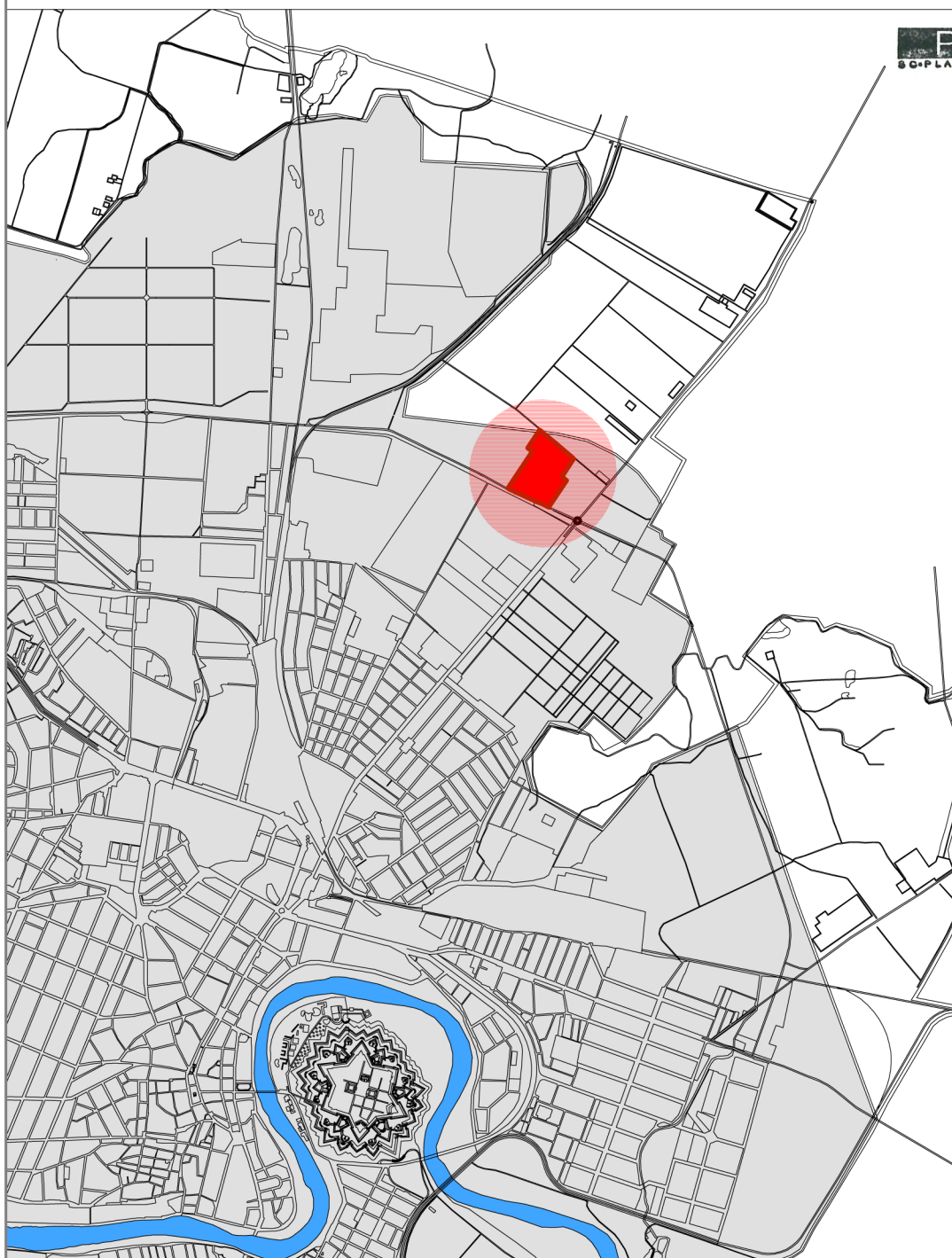
PUZ

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONĂ SERVICII, COMERT, LOGISTICA SI AMENAJARE ACCESE DIN DN7

1 INCADRAREA IN ZONA

ETAPA 3



PLASIS
S.C. PLASIS S.R.L. TIMISOARA ROMANIA



INCINTA STUDIATA

PROIECTANT GENERAL		BENEFICIAR:		PR. NR.:
				123 / 2017
SPECIFICATIE		AMPLASAMENT:		FAZA:
NUME		TITLU PROIECT:		P.U.Z. / E.2
COORDONATOR URBANISM		DENUMIRE PLANSA:		01
arh. Gheorghe SECULICI		INCADRAREA IN ZONA		
arh. Raluca TOMESCU				
arh. Raluca TOMESCU				



PUZ

PLAN
URBANISTIC
ZONAL

ZONĂ SERVICII, COMERT, LOGISTICA SI AMENAJARE ACCESE DIN DN7

2 SITUATIA EXISTENTA

ETAPA 3



LIMITE

- LIMITA ZONĂ STUDIATA, S=302.763mp
- LIMITA PROPRIETATE, S=159.000mp

CIRCULATII

- DRUMURI NATIONALE
- LINIE TRAMVAI

ZONIFICAREA FUNCTIONALA

- TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN
- ZONE VERZI DE PROTECTIE A CAROSABILULUI
- CANALE
- ZONE COMERT SI SERVICII EXISTENTE

ZONE DE PROTECTIE / INTERDICTIE

- ZONA DE PROTECTIE DRUM NATIONAL 50.00M DE LA IMBRACAMINTEA ASFALTICA
- ZONA DE PROTECTIE SI SIGURANTA LINIE ELECTRICA 20KV - 12.00M

ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMANIA
4753
Raluca Simona I. TOMESCU
arhitect
cu drept de semnatura



PROIECTANT GENERAL		BENEFICIAR:		PR. NR.:
PRO.ARHITECTURA ARHITECTURA URBANISM RESTAURARE CONSULTANTA S.C. PRO.ARHITECTURA S.R.L. Arad, str. Ioan Alexandru, nr.15, jud. Arad tel.: 0357.430.030, e-mail: office@proarhitectura.ro		PLASIS S.C. PLASIS S.R.L. Timisoara, str. Topala, nr.50, jud. Timis tel.: 0765/256.945, e-mail: plasism@gmail.ro		123 / 2017
SPECIFICATIE		SEMNATURA		FAZA:
COORDONATOR URBANISM		Scara:		P.U.Z.
arh. Gheorghe SECULICI		1:2000		
INTOCMIT		sept. 2017		
arh. Raluca TOMESCU		A2+ 420/640		
DESEINAT		SITUATIA EXISTENTA		02
arh. Raluca TOMESCU				

PUZ

PLAN
URBANISTIC
ZONAL

ZONĂ SERVICII, COMERT, LOGISTICA SI AMENAJARE ACCESE DIN DN7

3 REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

ETAPA 3



LEGENDA:

LIMITE

- LIMITA ZONĂ STUDIATĂ, S=302.763mp
- LIMITA PROPRIETATE, S=159.000mp
- LIMITA PARCELA PROPUSE
- LIMITA EDIFICABILĂ A CLADIRILOR DIN INCINTĂ
- CONSTRUCTII DE SERVICII SI COMERT POSIBILA MOBILARE

CIRCULATII

- DRUMURI NATIONALE
- DRUMURI DE INCINTA
- CIRCULATII PIETONALE
- CAROSABIL PLATFORME SI PARCARI AUTOCAMIOANE
- ACCESSE AUTO SI PIETONALE
- ACCESSE AUTO - INTRARE SI IESIRE (DIN DN7 SI DN9)
- LINIE TRAMVAI

ZONIFICAREA FUNCTIONALA

- TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN
- ZONA SERVICII SI COMERT EXISTENTA
- ZONA CONSTRUCTII COMERT PROPUSE
- ZONA CONSTRUCTII LOGISTICA PROPUSE
- VERZI DE PROTECTIE A CAROSABILULUI
- ZONE VERZI PROPUSE

ZONE DE PROTECTIE / INTERDICTIE

- ZONA DE PROTECTIE DRUM NATIONAL 50.00M DE LA IMBRACAMINTEA ASFALTICA
- ZONA DE PROTECTIE SI SIGURANTA LINIE ELECTRICA 20KV - 12.00M
- ZONA DE PROTECTIE TRANSGAZ CONDUCTA Dn400 Racord SRM Arad 3 CET 20m cladiri / 6m platforme

BILANT TERITORIAL:

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUSE	
	mp	%	mp	%
1 Arabil in extravilan	159.000,00	100,00	-	-
2 Zona servicii si comert	-	-	96.130,00	60,46
2.1 Parcela 1	-	-	57.678,00	60,00
2.2 Parcela 2	-	-	33.645,50	35,00
2.3 Parcela 3	-	-	4.806,50	5,00
2.4 Parcela 4	-	-	12.181,00	7,66
2.5 Parcela 5	-	-	7.308,60	60,00
3 Zona logistica	-	-	4.263,35	35,00
3.6 Parcela 6	-	-	609,05	5,00
3.7 Parcela 7	-	-	12.309,00	7,74
3.8 Parcela 8	-	-	7.385,40	60,00
4 Drumuri de incinta	-	-	4.308,15	35,00
5 Circulatii pietonale	-	-	615,45	5,00
6 Zone verzi	-	-	12.288,00	7,73
TOTAL GENERAL	159.000,00	100,00	159.000,00	100,00

Ilo	LOGISTICA/DEPOZITARE MAX.P+3
ISco	SERVICII/COMERT MAX.P+3
Cp	CAI DE COMUNICATIE CAROSABILA DIN DOMENIUL PUBLIC (ACCES DIN DN 7)
Cc	CAI DE COMUNICATIE CAROSABILA, DRUMURI COLECTOARE, PROSPECT 12,00m
Cci	CAI DE COMUNICATIE - CAROSABILA DE INCINTA, (circulate auto in parcelele noi ,parcari,platforme)
Cci1	PLATFORME AUTO SI PIETONALE DE INCINTA
P	PLATFORMA PARCAJE AUTOTURISME
SP	ZONE VERZI AMENAJATE
SP1	ZONE VERZI DE ALINIAMENT
PRed	ZONE DE PROTECTIE LINII ELECTRICE AERIENE 20kV, 110kV, 400kV
PRtg	ZONE DE PROTECTIE TRANSGAZ

ZONA FUNCTIONALA Z1

ISco
ZONA SERVICII SI COMERT,BIROURI, REPREZENTANTE AUTO
S spatiu verde : min 5% pentru fiecare parcela
Parcela 1, 2, 3, 4, 5
P.O.T.MAXIM max. 60%
C.U.T.MAXIM max. 2,00
P+3E, H_{max} = 18,00m, H_{terre} = 15,00m

ZONA FUNCTIONALA Z2

Ilo
LOGISTICA, DEPOZITE
S spatiu verde : min 20% pentru fiecare parcela
Parcela 6, 7, 8
P.O.T.MAXIM max. 60%
C.U.T.MAXIM max. 2,00
P+3E, H_{max} = 18,00m, H_{terre} = 15,00m



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

ORDINUL ARHITECTURII
SER ROMANIA
4753
Raluca Simona
TOMESCU
Arhitect
cu drept de semnatura

REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA
RUR
Raluca Simona I.
TOMESCU
arhitect
D.E.

PROIECTANT GENERAL
SUBPROIECTANT
BENEFICIAR:
PR. NR.:

PRO.ARHITECTURA
ARHITECTURA URBANISM RESTAURARE CONSULTANTA
S.C. PRO.ARHITECTURA S.R.L.
Arad, str. Ionel Alexandru nr.35, sed. Arad
tel: 0257.430.030, e-mail: office@proarhitectura.ro

PLASIS
S.C. PLASIS S.R.L.
Timisoara, str. Tighila nr.50, sed. Timis
tel: 0755.255.943, e-mail: plasism@gmail.com

LUCA PETRU ADRIAN SI LUCA ANA

AMPLASAMENT:
extravilan mun. Arad, centura intersetie DN 7 cu DN 79

FAZA:
P.U.Z.

COORDONATOR
URBANISM
INTOCMIT
DESENAT

arh. Gheorghe SECULICI

arh. Raluca TOMESCU

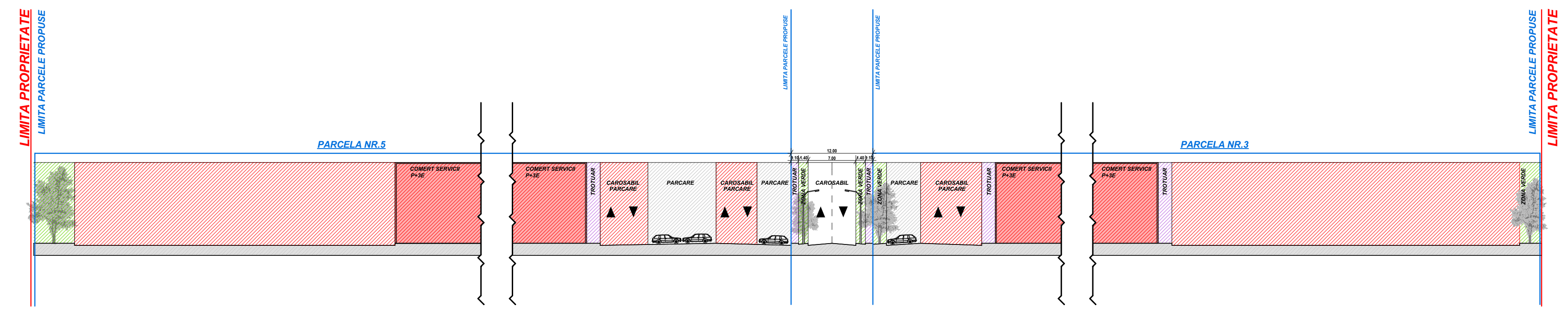
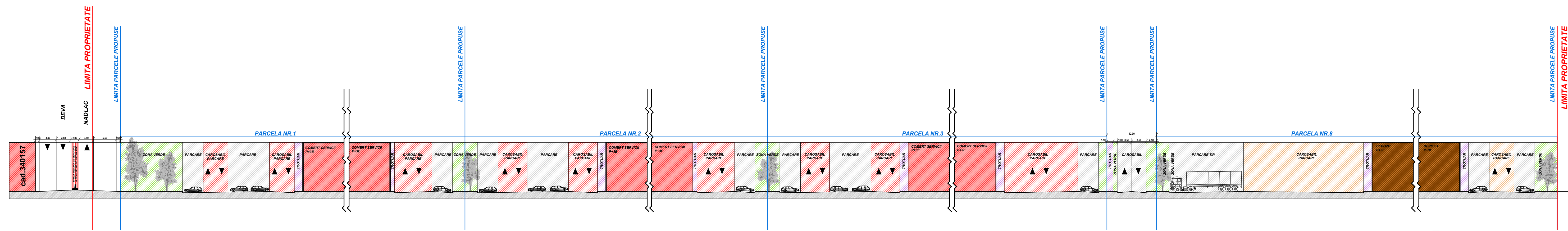
arh. Raluca TOMESCU

SEMNATURA
1:2000
sept. 2017
A2+
420/810

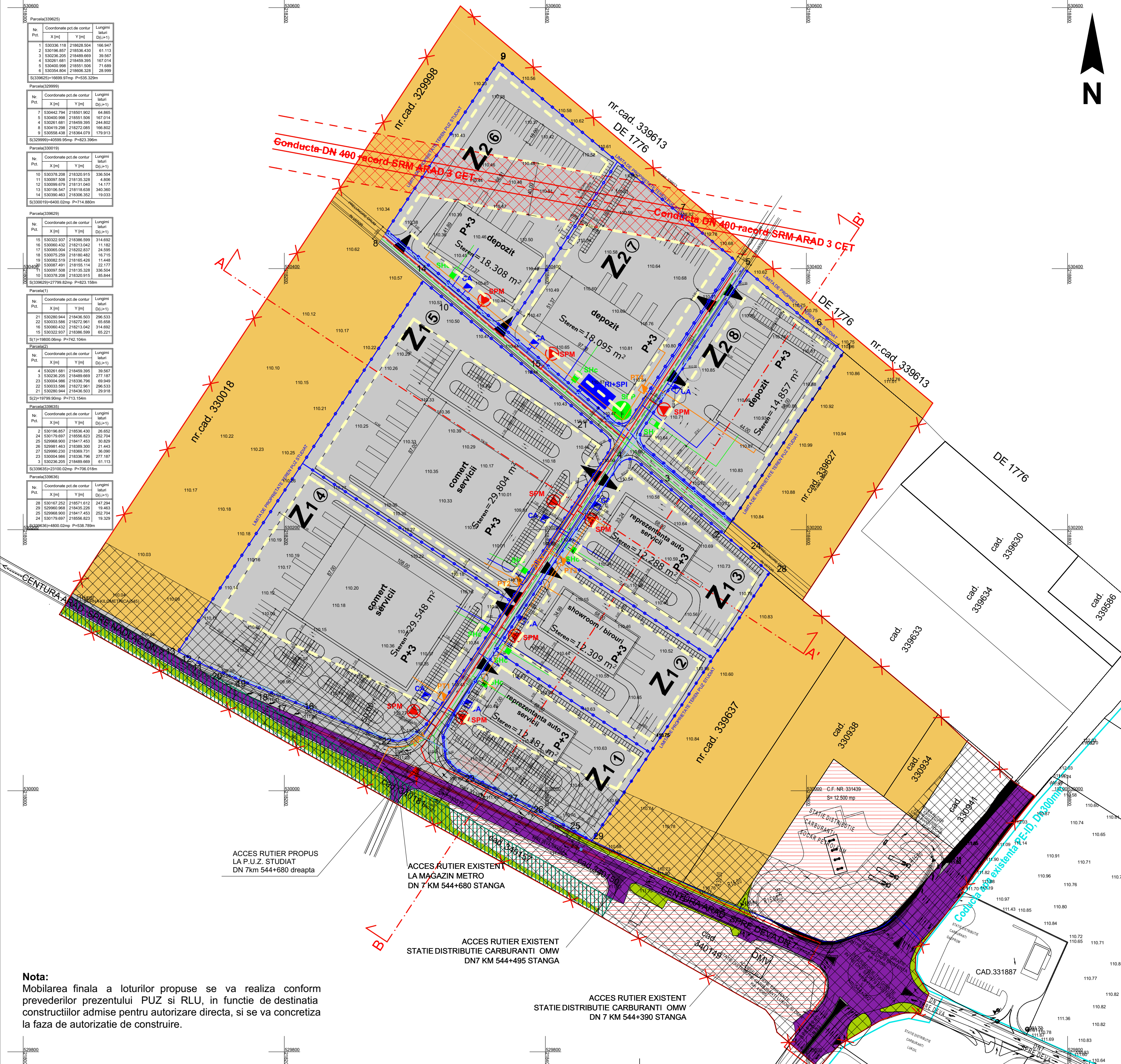
DENUMIRE PLANSA:
REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

PLANSA NR.:

03



PROIECTANT GENERAL	SUBPROIECTANT	BENEFICIAR:	PR. NR.:
PRO.ARHITECTURA ARHITECTURA URBANISM RESTAURARE CONSULTANTA S.C. PRO.ARHITECTURA S.R.L. Avea 46, Intr. Andrei, nr. 15, Jud. Arad Tel: 0367 430 030, e-mail: office@proarhitectura.ro	P.L.A.S.I.S. S.C. P.L.A.S.I.S. S.R.L. Societate cu capital 100% de stat Timpul nr. 50, Jud. Timisoara	LUCA PETRU ADRIAN SI LUCA ANA	123 / 2017
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:
COORDONATOR URBANISM	arh. Gheorghe SECULICI		1:500
INTOCMIT	arh. Raluca TOMESCU	sept. 2017	
DESENAT	arh. Raluca TOMESCU		A3++ 800/297
TITLU PROIECT:		FAZA:	
ZONA SERVICII, COMERT, LOGISTICA, AMENAJARE ACCES DIN DN7		P.U.Z.	
DENUMIRE PLANSĂ:		PLANSĂ NR.:	
REGLEMENTĂRI URBANISTICE SECTIUNI AMPLASAMENT		04	

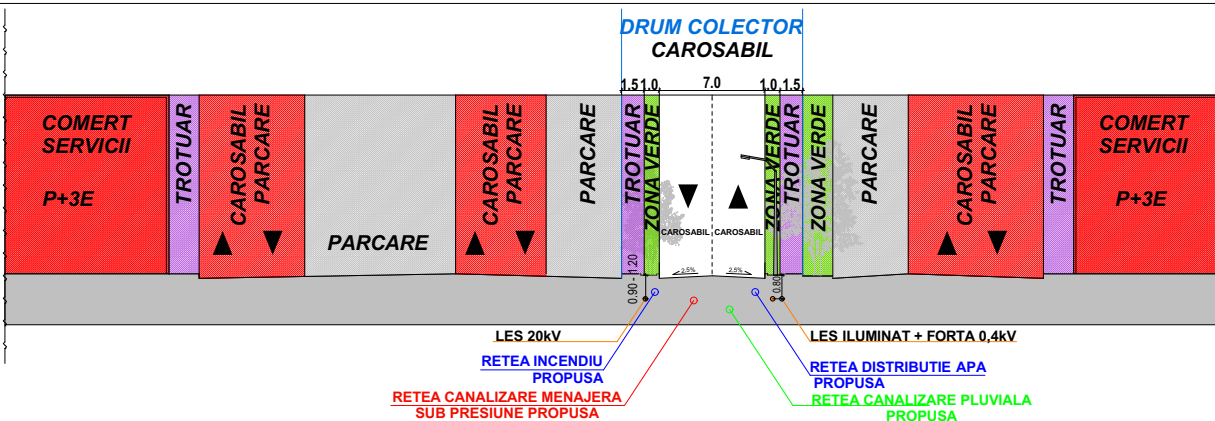


Nota:
Mobilierul final a loturilor propuse se va realiza conform prevederilor prezentului PUZ si RLU, in functie de destinatia constructiilor admise pentru autorizare directa, si se va concretiza la faza de autorizatie de construire.

BILANT TERITORIAL:

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
1 Arabil in extravilan	159.000,00	100,00	-	-
2 Zona servicii si comert	-	-	96.130,00	60,46
2.1 Constructii	-	-	57.678,00	60,00
2.2 Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	33.645,50	35,00
2.3 Zone verzi	-	-	4.806,50	5,00
2.4 Parcela 1	-	-	12.181,00	7,66
2.5 Constructii	-	-	7.308,60	60,00
2.6 Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	4.263,35	35,00
2.7 Zone verzi	-	-	609,05	5,00
2.8 Parcela 2	-	-	12.309,00	7,74
2.9 Constructii	-	-	7.385,40	60,00
2.10 Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	4.308,15	35,00
2.11 Zone verzi	-	-	615,45	5,00
2.12 Parcela 3	-	-	12.288,00	7,73
2.13 Constructii	-	-	7.372,80	60,00
2.14 Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	4.300,80	35,00
2.15 Zone verzi	-	-	614,40	5,00
2.16 Parcela 4	-	-	29.548,00	18,58
2.17 Constructii	-	-	17.728,80	60,00
2.18 Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	10.341,80	35,00
2.19 Zone verzi	-	-	1.477,40	5,00
2.20 Parcela 5	-	-	29.804,00	18,75
2.21 Constructii	-	-	17.882,40	60,00
2.22 Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	10.431,40	35,00
2.23 Zone verzi	-	-	1.490,20	5,00
3 Zona logistica	-	-	51.260,00	32,23
3.1 Constructii	-	-	30.756,00	60,00
3.2 Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	10.252,00	20,00
3.3 Zone verzi	-	-	10.252,00	20,00
3.4 Parcela 6	-	-	18.308,00	11,51
3.5 Constructii	-	-	10.984,80	60,00
3.6 Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	33.638,82	20,00
3.7 Zone verzi	-	-	3.661,60	20,00
3.8 Parcela 7	-	-	18.095,00	11,38
3.9 Constructii	-	-	10.857,00	60,00
3.10 Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	3.619,00	20,00
3.11 Zone verzi	-	-	3.619,00	20,00
3.12 Parcela 8	-	-	14.857,00	9,34
3.13 Constructii	-	-	8.914,20	60,00
3.14 Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	2.971,40	20,00
3.15 Zone verzi	-	-	2.971,40	20,00
4 Drumuri de incinta	-	-	6.432,50	4,05
5 Circulatii pietonale	-	-	1.384,50	0,87
6 Zone verzi	-	-	3.793,00	2,39
TOTAL GENERAL	159.000,00	100,00	159.000,00	100,00

SECTIUNEA A-A SC 1: 500



LEGENDA : RETELE SI INSTALATII EDILITARE PROPUSE:

- CONDUCTA DE ADUCTIUNE EXISTENTA
- RETEA DE CANALIZARE MENAJERA SUB PRESIUNE PROPUS
- RETEA DE CANALIZARE PLUVIALA PROPUS
- RETEA DE ALIMENTARE CU APA POTABILA PROPUS
- RETEA DE INCENDIU PROPUS
- CA CAMINE DE APOMETRU PROPUSE
- RI+SPI REZERVOAR DE INCENDIU + STATIE POMPARE INCENDIU PROPUS
- SPM STATII DE POMPARE APE MENAJERE DE INCINTA PROPUSE
- SHc SEPARATORE DE NAMOL SI HIDROCARBURI DE INCINTA PROPUSE
- SPP STATIE DE POMPARE APE PLUVIALE PROPUS
- POST TRAFU PROPUS
- LES 20KV PROPUS
- LES 0,4KV PROPUS
- LES ILLUMINAT PROPUS
- STALP ILLUMINAT PROPUS

PUZ

PLAN
URBANISTIC
ZONAL

ZONĂ SERVICII, COMERT, LOGISTICA SI AMENAJARE ACCESE DIN DN7

5 REGLEMENTĂRI EDILITARE

ETAPA 3



LEGENDA:

LIMITE

- LIMITA ZONĂ STUDIATA, S=302.763mp
- LIMITA PROPRIETATE, S=159.000mp
- LIMITA PARCELA PROPUS
- LIMITA EDIFICABILA A CLADIRILOR DIN INCINTA

ZONIFICAREA FUNCTIONALA

- TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN
- ZONA SERVICII SI COMERT EXISTENTA
- Z1 ZONA CONSTRUCTII COMERT PROPUS
- Z2 ZONA CONSTRUCTII LOGISTICA PROPUS
- ZONA VERZI DE PROTECTIE A CAROSABILULUI
- ZONA VERZI PROPUSE

CIRCULATII

- DRUMURI NATIONALE
- DRUMURI DE INCINTA
- CIRCULATII PIETONALE
- CAROSABIL PLATFORME SI PARCARI AUTOCAMIOANE
- ACCESSE AUTO SI PIETONALE
- ACCESSE AUTO - INTRARE SI IESIRE (DIN DN7 SI DN9)
- LINIE TRAMVAI

ZONE DE PROTECTIE / INTERDICTIE

- ZONA DE PROTECTIE DRUM NATIONAL 50.00M DE LA IMBRACAMINTEA ASFALTICA
- ZONA DE PROTECTIE SI SIGURANTA LINIE ELECTRICA 20KV - 12.00M
- ZONA DE PROTECTIE TRANSGAZ CONDUCTA Dn400 Racord SRM Arad 3 CET 20m cladiri / 6m platforme



PROIECTANT GENERAL	SUBPROIECTANT	BENEFICIAR:	PR. NR.:
PRO.ARHITECTURA PLASIS	PRO.ARHITECTURA PLASIS	LUCA PETRU ADRIAN SI LUCA ANA	123 / 2017
S.C. PRO.ARHITECTURA S.R.L. Arh. arh. Alexandru, nr. 15, jud. Arad tel: 0357.430.030, e-mail: office@proarhitectura.ro	S.C. PLASIS S.R.L. Timisoara, str. Tighis, nr. 50, jud. Timis tel: 0765.255.945, e-mail: plasistr@gmail.ro	AMPLASAMENT: extravilan mun. Arad, centura intersetie DN 7 cu DN 79	FAZA: P.U.Z.
SPECIFICATIE	NUME	SEMINATURA	Scara:
COORDONATOR URBANISM	arh. Gheorghe SECULICI		1:2000
INTOCMIT	arh. Raluca TOMESCU	sept. 2017	DENUMIRE PLANSĂ:
DESENAT	arh. Raluca TOMESCU	A2+ 420/810	REGLEMENTARI EDILITARE PROPUNERI INSTALATII HIDROEDILITARE SI ELECTRICE
			PLANSĂ NR.: 05



PUZ

PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONĂ SERVICII, COMERT, LOGISTICA SI AMENAJARE ACCESE DIN DN7

6 PROPUNERI DE MOBILARE URBANISTICĂ ETAPA 3



LEGENDA:

- LIMITE**
 - x— LIMITA ZONĂ STUDIATĂ, S=302.763mp
 - o— LIMITA PROPRIETATE, S=159.000mp
 - +— LIMITA PARCELA PROPUSE
- DOMENIU PUBLIC**
 - TERENURI DIN DOMENIUL PUBLIC AL MUNICIPALITĂȚII
 - TEREN DIN DOMENIU PUBLIC AL STATULUI
- PROPRIETATE PRIVATA**
 - TERENURI PROPRIETATE PRIVATAA PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE



PROJECTANT GENERAL		SUBPROJECTANT		BENEFICIAR:		PR. NR.:
 PRO.ARHITECTURA ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ S.C. PRO.ARHITECTURA S.R.L. Arad, str. Ioan Alexandru, nr.15, Jud. Arad tel.: 0357.430.030, e-mail: office@proarhitecturaad.ro		PLASIS S.C. PLASIS S.R.L. Timișoara, str. Tighului, nr.50, Jud. Timiș tel.: 0765.256.949, e-mail: plasism@gmail.ro		LUCA PETRU ADRIAN SI LUCA ANA		123 / 2017
AMPLASAMENT:				extravilan mun. Arad, centura intersetie DN 7 cu DN 79		
SPECIFICATIE		NUME		SEMNATURA		FAZA:
COORDONATOR URBANISM		arh. Gheorghe SECULICI		Scara: 1:2000		P.U.Z.
INTOCMIT		arh. Raluca TOMESCU				PLANSĂ NR.: 06
DESENAT		arh. Raluca TOMESCU		 A2+ 420/620		
CIRCULATIA TERENURILOR						

PUZ

PLAN
URBANISTIC
ZONAL

ZONĂ SERVICII, COMERT, LOGISTICA SI AMENAJARE ACCESE DIN DN7

7 ILUSTRARE URBANISTICA

ETAPA 3



LEGENDA:

LIMITE

- LIMITA ZONĂ STUDIATĂ, S=302.763mp
- LIMITA PROPRIETATE, S=159.000mp
- LIMITA PARCELA PROPUSE
- LIMITA EDIFICABILĂ A CLĂDIRILOR DIN INCINTĂ

ZONIFICAREA
FUNCTIONALA

- TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN
- ZONA SERVICII SI COMERT EXISTENTA
- CONSTRUCTII COMERT PROPUSE
- CONSTRUCTII LOGISTICA PROPUSE
- ZONE VERZI DE PROTECTIE A CAROSABILULUI
- ZONE VERZI PROPUSE

CIRCULATII

- DRUMURI NATIONALE
- DRUMURI DE INCINTA
- CIRCULATII PIETONALE
- CAROSABIL PLATFORME SI PARCARI AUTOCAMIOANE
- ACCESSE AUTO SI PIETONALE
- ACCESSE AUTO - INTRARE SI IESIRE (DIN DN7 SI DN9)
- LINIE TRAMVAI

ZONE DE PROTECTIE /
INTERDICTIE

- ZONA DE PROTECTIE DRUM NATIONAL 50.00M DE LA IMBRACAMINTEA ASFALTICA
- ZONA DE PROTECTIE SI SIGURANTA LINIE ELECTRICA 20KV - 12.00M
- ZONA DE PROTECTIE TRANSGAZ CONDUCTA Dn400 Racord SRM Arad 3 CET 20m cladiri / 6m platforme

BILANT TERITORIAL:

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUSE	
	mp	%	mp	%
1 Arabil in extravilan	159.000,00	100,00	-	-
2 Zona servicii si comert	-	-	96.130,00	60,46
2.1 Parcela 1	-	-	57.678,00	60,00
2.2 Parcela 2	-	-	33.645,50	35,00
2.3 Parcela 3	-	-	4.806,50	5,00
2.4 Parcela 4	-	-	12.181,00	7,66
2.5 Parcela 5	-	-	7.308,60	60,00
3 Zona logistica	-	-	4.263,35	35,00
3.6 Parcela 6	-	-	609,05	5,00
3.7 Parcela 7	-	-	12.309,00	7,74
3.8 Parcela 8	-	-	7.385,40	60,00
4 Drumuri de incinta	-	-	4.308,15	35,00
5 Circulatii pietonale	-	-	615,45	5,00
6 Zone verzi	-	-	12.288,00	7,73
TOTAL GENERAL	159.000,00	100,00	159.000,00	100,00

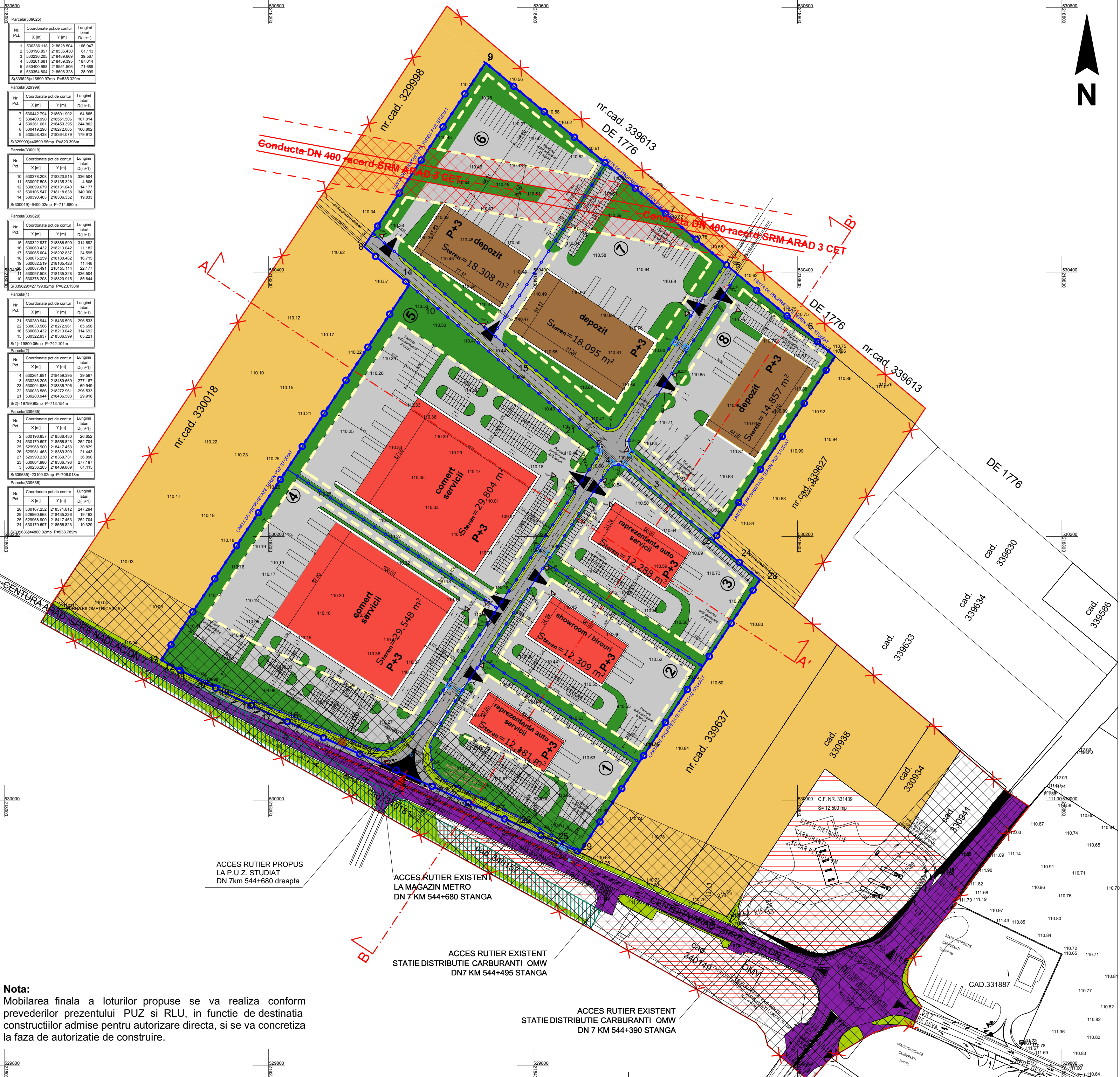
Ilo	LOGISTICA/DEPOZITARE MAX.P+3
ISco	SERVICII/COMERT MAX.P+3
Cp	CAI DE COMUNICATIE CAROSABILA DIN DOMENIUL PUBLIC (ACCES DIN DN 7)
Cc	CAI DE COMUNICATIE CAROSABILA, DRUMURI COLECTOARE, PROSPECT 12,00m
Cci	CAI DE COMUNICATIE - CAROSABILA DE INCINTA, (circulate auto in parcelele noi ,parcari,platforme)
Cci1	PLATFORME AUTO SI PIETONALE DE INCINTA
P	PLATFORMA PARCAJE AUTOTURISME
SP	ZONE VERZI AMENAJATE
SP1	ZONE VERZI DE ALINIAMENT
PRed	ZONE DE PROTECTIE LINII ELECTRICE AERIENE 20kV, 110kV, 400kV
PRtg	ZONE DE PROTECTIE TRANSGAZ

ZONA FUNCTIONALA Z1

ISco
ZONA SERVICII SI
COMERT,BIROURI,
REPREZANTANTE AUTO
S spatiu verde : min 5%
pentru fiecare parcela
Parcela 1, 2, 3, 4, 5
P.O.T.MAXIM max. 60%
C.U.T.MAXIM max. 2,00
P+3E, H_{max} = 18,00m, H_{terreje} = 15,00m

ZONA FUNCTIONALA Z2

Ilo
LOGISTICA, DEPOZITE
S spatiu verde : min 20%
pentru fiecare parcela
Parcela 6, 7, 8
P.O.T.MAXIM max. 60%
C.U.T.MAXIM max. 2,00
P+3E, H_{max} = 18,00m, H_{terreje} = 15,00m



Nota:
Mobilarea finala a loturilor propuse se va realiza conform prevederilor prezentului PUZ si RLU, in functie de destinatia constructiilor admise pentru autorizare directa, si se va concretiza la faza de autorizatie de construi.

PROIECTANT GENERAL	SUBPROIECTANT	BENEFICIAR:	PR. NR.:
		LUCA PETRU ADRIAN SI LUCA ANA	123 / 2017
SPECIFICATIE		AMPLASAMENT:	FAZA:
NUME		extravilan mun. Arad, centura intersetie DN 7 cu DN 79	P.U.Z.
COORDONATOR URBANISM		Scara:	DENUMIRE PLANSĂ:
arh. Gheorghe SECULICI		1:2000	ILUSTRARE URBANISTICA
INTOCMIT		sept. 2017	PLANSĂ NR.:
arh. Raluca TOMESCU		A2+ 420/810	07
DESENAT			
arh. Raluca TOMESCU			

