ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Â R E A Nr. 501
din 13 decembrie 2018
privind aprobarea documentaţiei de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) şi a Regulamentului Local de Urbanism aferent (RLU): „Funcțiuni mixte: servicii și comerț, amenajare parcare securizată cu nivel minim 4 lacăte, amenajare accese și împrejmuire”, Județul Arad, extravilan Municipiul Arad, Autostrada A1; km 36+200 – km 36+640, conform C.F. nr. 349187 - Arad și C.F. nr. 349188 – Arad, beneficiar: S.C. Park Autoband Expres S.R.L.

Având în vedere iniţiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Expunerea de motive nr. 80762 din 02.11.2018,

Analizând raportul informării şi consultării publicului nr.79014 din 29.10.20178, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale şi Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism,

Luând în considerare raportul de specialitate nr. 80231 din 01.11.2018 al Arhitectului Şef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană şi Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal,

Analizând avizul tehnic al Arhitectului Şef nr.14 din 01.11.2018,

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

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

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

Ţinând seama de Ghidul privind metodologia de elaborare şi conţinutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ G.M. 010 – 2000,

Îndeplinirea procedurilor prevăzute de Legea nr. 52/2003 privind transparenţa decizională în administraţia publică, republicată,

Având în vedere adoptarea hotărârii în unanimitate de voturi (19 consilieri prezenți din totalul de 23),

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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD
H O T Ă R Ă Ş T E

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal şi Regulamentul Local de Urbanism aferent obiectivului de investiție „Funcțiuni mixte: servicii și comerț, amenajare parcare securizată cu nivel minim 4 lacăte, amenajare accese și împrejmuire”, Județul Arad, extravilan Municipiul Arad, Autostrada A1; km 36+200 – km 36+640, conform C.F. nr. 349187 - Arad și C.F. nr. 349188 - Arad, conform documentaţiei anexate care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condiţiilor impuse prin avize și cu următoarele date generale:

1. Beneficiar: S.C. Park Autoband Expres S.R.L.
2. Elaborator: S.C. Pro Arhitectura S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Gheorghe Seculici, proiect nr. 418/2017

3. Suprafața aferentă lotului reglementat prin prezentul P.U.Z. este de de 120.758 mp, identificată prin:
-C.F. nr. 349187 – Arad, în suprafață de 113.531 mp, având categoria de folosinţă arabil în extravilan, proprietari Samu Matei şi Samu Gizella;
-C.F. nr. 349188 – Arad, în suprafață de 7.227 mp, de având categoria de folosinţă arabil în extravilan, proprietari Samu Matei şi Samu Gizella;
Art 2. Se aprobă următoarele condiții de construire:
1. Funcţiunea principală: funcțiuni mixte: servicii şi comerţ, amenajare parcare securizată cu nivel minim 4 lacăte, amenajare accese și împrejmuire parcelele identificate prin C.F. nr. 349187 - Arad și C.F. nr. 349188 - Arad;
2. POT max = 30%;
3. CUT max = 2,10;
4. Regimul de înălțime P+6E, Hmax = 30,00 m;
5. Zonă verde:
-pentru parcela cu C.F. nr. 349187 – Arad (zona servicii şi comerţ): min 10%;
-pentru parcela cu C.F. nr. 349188 – Arad (drum propus): min 5%;
6. Dimensiunile accesului nou creat, cât și a drumurilor din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi executate conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice, pe cheltuiala investitorilor. Pe cheltuiala lor exclusivă, beneficiarii vor executa drumul de serviciu pentru autostradă, deviat la limita parcării securizate, conform avizului administratorului autostrăzii A1. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.
7. Construcțiile vor fi executate după stabilirea obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați. Se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitori interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.
8. Pe cheltuiala investitorului se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice și de gaze naturale necesare funcționării noii zone cu funcțiuni mixte: servicii și comerț, urmând ca după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul. Totodată, beneficiarul va realiza rețeaua de evacuare a apelor rezultate după ieșirea din stația de epurare și din separatoarele de hidrocarburi, care se vor scurge gravitațional în stația de pompare propusă și de unde vor fi refulate la distanța aproximativă de 1240 m până în Canalul Mureșul Mort.
Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa, vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

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

Art. 4. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiar S.C. Park Autoband Expres S.R.L. şi se comunică celor interesaţi de către Serviciul Administraţie Publică Locală.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ
Roxana TABUIA

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETARUL MUNICIPIULUI ARAD
Lilioara STEPANESCU

Red./Dact. SML/SML Verif. C.M.
1 ex. Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente
1 ex. Instituția Prefectului-Județul Arad
1 ex. Dosar ședință CLMA 13.12.2018 Cod PMA -S4-02

ROMÂNIA
JUDEŢUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

Proiect

AVIZAT:
SECRETAR
Cons. jr. Stepanescu Lilioara

Nr. 380/2.11.2018

HOTĂRÂREA Nr. _____
din_____
privind aprobarea documentaţiei de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) şi a Regulamentului Local de Urbanism aferent (RLU): **„Funcțiuni mixte: servicii și comerț, amenajare parcare securizată cu nivel minim 4 lacăte, amenajare accese și împrejmuire", Județul Arad, extravilan Municipiul Arad, Autostrada A1; km 36+200 – km 36+640, conform C.F. nr. 349187 - Arad și C.F. nr. 349188 – Arad, beneficiar: S.C. Park Autoband Expres S.R.L.**

Având în vedere iniţiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Expunerea de motive nr. 80762 din 02.11.2018,

Analizând raportul informării şi consultării publicului nr.79014 din 29.10.20178, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale şi Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism,

Luând în considerare raportul de specialitate nr. 80231 din 01.11.2018 al Arhitectului Şef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană şi Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal,

Analizând avizul tehnic al Arhitectului Şef nr.14 din 01.11.2018,

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

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

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

Ţinând seama de Ghidul privind metodologia de elaborare şi conţinutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ G.M. 010 – 2000,

Îndeplinirea procedurilor prevăzute de Legea nr. 52/2003 privind transparenţa decizională în administraţia publică, republicată,

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

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

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal şi Regulamentul Local de Urbanism aferent obiectivului de investiție **„Funcțiuni mixte: servicii și comerț, amenajare parcare securizată cu nivel minim 4 lacăte, amenajare accese și împrejmuire", Județul Arad, extravilan Municipiul Arad, Autostrada A1; km 36+200 – km 36+640, conform C.F. nr. 349187 - Arad și C.F. nr. 349188 - Arad,** conform documentaţiei anexate care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condiţiilor impuse prin avize și cu următoarele date generale:

1. Beneficiar: S.C. Park Autoband Expres S.R.L.
2. Elaborator: S.C. Pro Arhitectura S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Gheorghe Seculici, proiect nr. 418/2017
3. Suprafața aferentă lotului reglementat prin prezentul P.U.Z. este de de 120.758 mp, identificată prin:

-C.F. nr. 349187 – Arad, în suprafață de 113.531 mp, având categoria de folosinţă arabil în extravilan, proprietari Samu Matei și Samu Gizella;

-C.F. nr. 349188 – Arad, în suprafață de 7.227 mp, de având categoria de folosinţă arabil în extravilan, proprietari Samu Matei și Samu Gizella;

Art 2. Se aprobă următoarele condiții de construire:
1. Funcţiunea principală: funcțiuni mixte: servicii și comerț, amenajare parcare securizată cu nivel minim 4 lacăte, amenajare accese și împrejmuire parcelele identificate prin C.F. nr. 349187 - Arad și C.F. nr. 349188 - Arad;
2. POT max = 30%;
3. CUT max = 2,10;
4. Regimul de înălțime P+6E, Hmax = 30,00 m;
5. Zonă verde:
-pentru parcela cu C.F. nr. 349187 – Arad (zona servicii și comerț): min 10%;
-pentru parcela cu C.F. nr. 349188 – Arad (drum propus): min 5%;
6. Dimensiunile accesului nou creat, cât și a drumurilor din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi executate conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr.82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice, pe cheltuiala investitorilor. Pe cheltuiala lor exclusivă, beneficiarii vor executa drumul de serviciu pentru autostradă, deviat la limita parcării securizate, conform avizului administratorului autostrăzii A1. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

7. Construcțiile vor fi executate după stabilirea obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați. Se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitori interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.
8. Pe cheltuiala investitorului se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice și de gaze naturale necesare funcționării noii zone cu funcțiuni mixte: servicii și comerț, urmând ca după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul. Totodată, beneficiarul va realiza rețeaua de evacuare a apelor rezultate după ieșirea din stația de epurare și din separatoarele de hidrocarburi, care se vor scurge gravitațional în stația de pompare propusă și de unde vor fi refulate la distanța aproximativă de 1240 m până în Canalul Mureșul Mort.
Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa, vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

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

Art.4. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiar S.C. Park Autoband Expres S.R.L. şi se comunică celor interesaţi de către Serviciul Administraţie Publică Locală.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ SECRETAR

Serviciul Dezvoltare Urbană şi Protejare Monumente
Red/Verif. L.F./S.D.

Cod:PMA-S4-01

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
PRIMAR
Nr.80762/02.11.2018

EXPUNERE DE MOTIVE

referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) şi a Regulamentului Local de Urbanism (RLU): **„Funcțiuni mixte: servicii și comerț, amenajare parcare securizată cu nivel minim 4 lacăte, amenajare accese și împrejmuire", Județul Arad, extravilan Municipiul Arad, Autostrada A1; km 36+200 – km 36+640, conform C.F. nr. 349187 - Arad și C.F. nr. 349188 - Arad**

1. Beneficiar: S.C. Park Autoband Expres S.R.L.;
2. Elaborator: S.C. Pro Arhitectura S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Gheorghe Seculici, proiect nr. 418/2017;
3. Suprafața aferentă lotului reglementat prin prezentul P.U.Z. este de de 120.758 mp, identificată prin:

-C.F. nr. 349187 – Arad, în suprafață de 113.531 mp, având categoria de folosinţă arabil în extravilan, proprietari Samu Matei și Samu Gizella;

-C.F. nr. 349188 – Arad, în suprafață de 7.227 mp, de având categoria de folosinţă arabil în extravilan, proprietari Samu Matei și Samu Gizella;

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 76352/17.10.2018, de către S.C. PARK AUTOBAND S.R.L., cât și a completărilor solicitate depuse prin adresa nr. 80226/01.11.2018;
- raportul de specialitate nr.80231/01.11.2018, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană şi Protejare Monumente din cadrul Direcţiei Arhitect-Şef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal;
- raportul informării şi consultării publicului nr.79014/29.10.2018, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană şi Protejare Monumente din cadrul Direcţiei Arhitect-Şef;
- avizul tehnic nr.14/01.11.2018 al Arhitectului –Şef;

Documentaţia de urbanism fiind întocmită conform legislaţiei în vigoare şi având îndeplinite condiţiile impuse prin certificatul de urbanism nr. 184 din 14 februarie 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. Funcţiunea principală: funcțiuni mixte: servicii și comerț, amenajare parcare securizată cu nivel minim 4 lacăte, amenajare accese și împrejmuire parcelele identificate prin C.F. nr. 349187 - Arad și C.F. nr. 349188 - Arad;
2. POT max = 30%;
3. CUT max = 2,10;
4. Regimul de înălțime P+6E, Hmax = 30,00 m;
5. Zonă verde:
   -pentru parcela cu C.F. nr. 349187 – Arad (zona servicii și comerț): min 10%;
   -pentru parcela cu C.F. nr. 349188 – Arad (drum propus): min 5%;
6. Dimensiunile accesului nou creat, cât și a drumurilor din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi conform Ordonanței de Guvern nr.43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr.82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi pe cheltuiala

investitorilor. De asemenea, beneficiarii, pe cheltuiala lor vor executa drumul de serviciu pentru autostradă, deviat la limita parcării securizate, conform avizului administratorului autostrăzii A1. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.
7. Construcțiile vor fi executate după stabilirea obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați. Astfel se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitori interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.
8. Pe cheltuiala investitorului se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice și de gaze naturale necesare funcționării noii zone cu funcțiuni mixte: servicii și comerț, urmând ca după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul. Totodată, beneficiarul va realiza rețeaua de evacuare a apelor rezultate după ieșirea din stația de epurare și din separatoarele de hidrocarburi, care se vor scurge gravitational în stația de pompare propusă și de unde vor fi refulate la distanța aproximativă de 1240 m până în Canalul Mureșul Mort.
Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

P R I M A R
Ing. Gheorghe Falcă

Serviciul Dezvoltare Urbană şi Protejare Monumente
Red/Verif. L.F./S.D.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
ARHITECT-ŞEF
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ŞI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 80231 din 01.11.2018

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea documentaţiei de urbanism P.U.Z. „Funcțiuni mixte: servicii și comerț, amenajare parcare securizată cu nivel minim 4 lacăte, amenajare accese și împrejmuire”, Județul Arad, extravilan Municipiul Arad, Autostrada A1; km 36+200 – km 36+640, conform C.F. nr. 349187 - Arad și C.F. nr. 349188 - Arad

- beneficiar: S.C. Park Autoband Expres S.R.L.;
- elaborator: S.C. Pro Arhitectura S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Gheorghe Seculici, proiect nr. 418/2017;

Încadrarea în localitate

Zona luată în studiu este situată în partea de vest a municipiului Arad în extravilan, adiacent Autostrăzii A1, km 36+200 – km 36+640.

Situaţia juridică a terenului

Suprafața aferentă lotului reglementat prin prezentul P.U.Z. este de 120.758 mp, identificată prin:
-C.F. nr. 349187 – Arad, în suprafață de 113.531,00 mp, având categoria de folosinţă arabil în extravilan, proprietari Samu Matei și Samu Gizella;
-C.F. nr. 349188 – Arad, în suprafață de 7.227,00 mp, de având categoria de folosinţă arabil în extravilan, proprietari Samu Matei și Samu Gizella;

Situația existentă

Conform PUG al municipiului Arad parcela este nereglementată din punct de vedere urbanistic.

Suprafața identificată prin C.F. nr. 349187 - Arad și C.F. nr. 349188 - Arad, are următoarele vecinătăți:

- vest: teren agricol și drum;
- nord: drum de pământ, canal și autostrada A1;
- sud: drum, canal și teren agricol;
- est: teren agricol.

Descrierea soluţiei propuse

Obiectul PUZ constă în rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de modificare a folosinței parcelor cu C.F. nr. 349187 - Arad și C.F. nr. 349188 - Arad, din teren având categoria de folosință arabil în extravilan, în zonă destinată pentru funcțiuni mixte: servicii și comerț, amenajare parcare securizată cu nivel minim 4 lacăte, amenajare accese și împrejmuire.

Reglementări urbanistice propuse:

1. Funcţiunea principală: funcțiuni mixte - servicii și comerț, amenajare parcare securizată cu nivel minim 4 lacăte, amenajare accese și împrejmuire parcelele identificate prin C.F. nr. 349187 - Arad și C.F. nr. 349188 - Arad;
2. POT max = 30%;
3. CUT max = 2,10;
4. Regimul de înălțime P+6E, Hmax = 30,00 m;
5. Zonă verde:

-pentru parcela cu C.F. nr. 349187 – Arad (zona servicii și comerț): min 10%;
-pentru parcela cu C.F. nr. 349188 – Arad (drum propus): min 5%.

6. Dimensiunile accesului nou creat, cât și a drumurilor din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi conform Ordonanței de Guvern nr.43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr.82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi pe cheltuiala investitorilor. De asemenea, beneficiarii, pe cheltuiala lor vor executa drumul de serviciu pentru autostradă, deviat la limita parcării securizate, conform avizului administratorului autostrăzii A1. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

7. Construcțiile vor fi executate după stabilirea obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați. Astfel se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitori interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

8. Pe cheltuiala investitorului se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone cu funcțiuni mixte: servicii și comerț, urmând ca după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul. Totodată, beneficiarul va realiza rețeaua de evacuare a apelor rezultate după ieșirea din stația de epurare și din separatoarele de hidrocarburi, care se vor scurge gravitational în stația de pompare propusă și de unde vor fi refulate la distanța aproximativă de 1240 m până în Canalul Mureșul Mort.

Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

Retrageri ale construcţiilor faţă de limitele de proprietate ale parcelei:

-retragerea minimă față de aliniament (autostradă): min 50,00 m;
-retrageri minime față de limitele laterale stânga: H/2, dar nu mai puțin de 5,00 m;
-retrageri minime față de limitele laterale dreapta: H/2, dar nu mai puțin de 5,00 m;
-retrageri minime față de limitele posterioare: H/2, dar nu mai puțin de 5,00 m.

Circulaţia: accesul carosabil și pietonal la parcela reglementată se va realiza din Autostrada A1, prin intersecții amenajate conform avizului administratorului Autostrăzii A1. Accesul la parcele și drumurile de incintă vor fi modernizate pe cheltuiala beneficiarilor.

Locurile de parcare, vor fi amplasate în incintă și vor fi dimensionate conform normativelor în vigoare, iar numărul lor conform funcțiunilor, și vor fi amplasate în afara zonei edificabile.

Se propun platforme de parcare pentru 290 camioane.

Utilităţi: Echiparea tehnico-edilitară: puț forat, canalizare menajeră și pluvială, stație epurare, branșament electric. Acestea se vor executa în varianta de amplasare subterană, conform condițiilor din avizele și acordurile obținute. Apele rezultate după ieșirea din stația de epurare și din separatoarele de hidrocarburi, se vor scurge gravitational în stația de pompare propusă și de unde vor fi refulate la distanța aproximativă de 1240 m până în Canalul Mureșul Mort.

Prezenta documentaţie este întocmită în baza certificatului de urbanism nr. 184 din 14 februarie 2017, Ghidului privind metodologia de elaborare şi conţinutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000 și conține următoarele avize:

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. şi data aviz	Termen valabilitate avize
	E-distribuție	195080879/25.09.2017	14.02.2019
	Agenţia pentru Protecţia Mediului Arad	9775/19.06.2018 13374/14.08.2018 17532/29.10.2018	-
	Inspectoratul pentru Situaţii de Urgentă"Vasile Goldiş" al Judeţului Arad – P.S.I.	843/17/SU-AR/20.09.2017	-
	Inspectoratul pentru Situaţii de Urgentă"Vasile Goldiş" al Judeţului Arad – P.C.	936/17/SU-AR/20.09.2017	-
	Direcţia de Sănătate Publică a jud. Arad	785/08.08.2017	-
	A.N.I.F. Arad	126/08.08.2018	08.08.2019
	APELE ROMÂNE	86/26.09.2018	26.09.2020
	S.C. Compania de Apă Arad S.A.	17878/13.10.2017	-
	TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.	425/19.09.2018	19.09.2019
	I.G.P.-Brigada Autostrăzi și Misiuni Speciale	423679/05.12.2017	-
	O.C.P.I. Arad	PV recepţie 1485/2017	-
	AUTORIT. AERONAUTICĂ CIVILĂ ROMÂNĂ	26822/1203/06.11.2017 30507/01.11.2018	06.11.2018
	M.A.D.R. -pentru 113.531 mp -lipsă pentru 7.227 mp	290082/290456/ 26.02.2018 26308/22.10.2018	-
	M.A.I.-Direcția Generală Logistică	4287276/11.09.2017	-
	S.R.I.	54.123/23.08.2018	23.08.2019
	M.A.N	DT/5241/30.08.2017	-
	Direcția Județeană pentru Cultură Arad	229/U/11.08.2017	-
	C.J. Arad – Arhitect Șef	14/09.10.2018	14.02.2019
	Delgaz Grid	705/04.10.2017	14.02.2019
	TRANSGAZ S.A.	ETA/3636/06.08.2018	06.08.2019
	P.M.Arad-D.T.-Serv. într. şi rep. căi de com. ter.	48832/T6/10.07.2018	-
	C.N.A.I.R.	34931/23.05.2018	23.05.2019
	TRANSELECTRICA S.A.	89/10.08.2017	14.02.2019
	Acord proprietari pentru PUZ-încheiere de autentificare	-236/15.02.2018	-

În urma analizării documentaţiei de urbanism în cadrul şedinţei Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului şi Urbanism din data de 25.10.2018, cât și a completărilor solicitate depuse cu nr. 80226/01.11.2018, s-a emis Avizul tehnic nr.14 din 01.11.2018.

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

Arhitect şef,
arh. Radu Drăgan

Şef Serviciu,
arh. Sandra Dinulescu

Consilier,
ing. Laurenţiu Florescu

VIZA JURIDIC

ROMÂNIA
Judeţul Arad
Primăria Municipiului Arad

Arhitect-şef

Ca urmare a cererii adresate de S.C. Park Autoband Expres S.R.L., cu sediul în municipiul Arad, str. Izlazului nr.10, înregistrată cu nr.76352/17.10.2018, cât şi a completărilor solicitate depuse cu nr.80226/01.11.2018, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 14 Din 01.11.2018

pentru Planul Urbanistic Zonal şi Regulamentul Local de Urbanism afferent **„Funcțiuni mixte: servicii și comerț, amenajare parcare securizată cu nivel minim 4 lacăte, amenajare accese și împrejmuire", Județul Arad, extravilan Municipiul Arad, Autostrada A1; km 36+200 – km 36+640, conform C.F. nr. 349187 - Arad și C.F. nr. 349188 – Arad,** generat de imobilul cu suprafața totală de 120.758 mp, identificată prin:
-C.F. nr. 349187 – Arad, în suprafață de 113.531 mp, având categoria de folosinţă arabil în extravilan, proprietari Samu Matei și Samu Gizella;
-C.F. nr. 349188 – Arad, în suprafață de 7.227 mp, de având categoria de folosinţă arabil în extravilan, proprietari Samu Matei și Samu Gizella;
Inițiator: S.C. Park Autoband Expres S.R.L.;
Proiectant: S.C. Pro Arhitectura S.R.L.;
Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Gheorghe Seculici.

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

Zona luată în studiu este situată în partea de vest a municipiului Arad în extravilan, adiacent Autostrăzii A1, km 36+200 – km 36+640, suprafața totală a zonei studiate 360.284 mp.

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

Conform PUG al municipiului Arad parcela este nereglementată din punct de verdere urbanistic.

Suprafața identificată prin C.F. nr. 349187 - Arad și C.F. nr. 349188 - Arad, are următoarele vecinătăți:

- vest: teren agricol și drum;
- nord: drum de pământ, canal și autostrada A1;
- sud: drum, canal și teren agricol;
- est: teren agricol.

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

Obiectul PUZ constă în rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de modificare a folosinței parcelor cu C.F. nr. 349187 - Arad și C.F. nr. 349188 - Arad, din teren având categoria de folosință arabil în extravilan, în zonă destinată pentru funcțiuni mixte: servicii și comerț, amenajare parcare securizată cu nivel minim 4 lacăte, amenajare accese și împrejmuire.

Reglementări urbanistice propuse:

1. Funcţiunea principală: funcțiuni mixte - servicii și comerț, amenajare parcare securizată cu nivel minim 4 lacăte, amenajare accese și împrejmuire parcelele identificate prin C.F. nr. 349187 - Arad și C.F. nr. 349188 - Arad;
2. POT max = 30%;
3. CUT max = 2,10;
4. Regimul de înălțime P+6E, Hmax = 30,00 m;
5. Zonă verde:
   -pentru parcela cu C.F. nr. 349187 – Arad (zona servicii și comerț): min 10%;
   -pentru parcela cu C.F. nr. 349188 – Arad (drum propus): min 5%;

6. Dimensiunile accesului nou creat, cât și a drumurilor din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi conform Ordonanței de Guvern nr.43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr.82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi pe cheltuiala investitorilor. De asemenea, beneficiarii, pe cheltuiala lor vor executa drumul de serviciu pentru autostradă, deviat la limita parcării securizate, conform avizului administratorului autostrăzii A1. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.
7. Construcțiile vor fi executate după stabilirea obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați. Astfel se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitori interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.
8. Pe cheltuiala investitorului se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice și de gaze naturale necesare funcționării noii zone cu funcțiuni mixte: servicii și comerț, urmând ca după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul. Totodată, beneficiarul va realiza rețeaua de evacuare a apelor rezultate după ieșirea din stația de epurare și din separatoarele de hidrocarburi, care se vor scurge gravitational în stația de pompare propusă și de unde vor fi refulate la distanța aproximativă de 1240 m până în Canalul Mureșul Mort. Documentațiile ce se vor întocmi și aproba, cât și lucrările ce se vor executa vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

Retrageri ale construcţiilor faţă de limitele de proprietate ale parcelei:
-retragerea minimă față de aliniament (autostradă): min 50,00 m;
-retrageri minime față de limitele laterale stânga: H/2, dar nu mai puțin de 5,00 m;
-retrageri minime față de limitele laterale dreapta: H/2, dar nu mai puțin de 5,00 m;
-retrageri minime față de limitele posterioare: H/2, dar nu mai puțin de 5,00 m.

Circulaţia: accesul carosabil și pietonal la parcela reglementată se va realiza din Autostrada A1, prin intersecții amenajate conform avizului administratorului Autostrăzii A1. Accesul la parcele și drumurile de incintă vor fi modernizate pe cheltuiala beneficiarilor.
Locurile de parcare, vor fi amplasate în incintă și vor fi dimensionate conform normativelor în vigoare, iar numărul lor conform funcțiunilor, și vor fi amplasate în afara zonei edificabile.

Se propun platforme de parcare pentru 290 camioane.

Utilităţi: Echiparea tehnico-edilitară: puț forat, canalizare menajeră și pluvială, stație epurare, branșament electric. Acestea se vor executa în varianta de amplasare subterană, conform condițiilor din avizele și acordurile obținute. Apele rezultate după ieșirea din stația de epurare și din separatoarele de hidrocarburi, se vor scurge gravitational în stația de pompare propusă și de unde vor fi refulate la distanța aproximativă de 1240 m până în Canalul Mureșul Mort.

În urma şedinţei Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului şi urbanism din data de 25.10.2018, cât și a completărilor solicitate depuse cu nr. 80226/01.11.2018 se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal şi Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planşa de reglementări anexată şi vizată spre neschimbare.

Elaboratorul şi beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor şi 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 şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare.

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 184 din 14 februarie 2017 emis de Primăria Municipiului Arad.

Arhitect-şef
Arh. Radu Drăgan

LF/SD PMA –A6 – 14

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECTIA ARHITECT SEF
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANA SI PROTEJARE MONUMENTE
NR.79014 /A6/29.10.2018

RAPORTUL INFORMĂRII ŞI CONSULTĂRII PUBLICULUI

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

Plan Urbanistic Zonal şi Regulament Local de Urbanism aferent –
Funcțiuni mixte: servicii și comerț, amenajare parcare securizată cu nivel minim 4 lacăte, amenajare accese și împrejmuire

Iniţiatorii documentaţiei– **SC PARK AUTOBAND EXPRES SRL, Samu Matei și Gisela**
Amplasament – extravilan municipiul Arad
Proiectant – SC PRO ARHITECTURA SRL, arh. RUR Gh.Seculici
Responsabilitatea privind informarea şi consultarea publicului : Serviciul Dezvoltare Urbană şi Protejare Monumente din cadrul Direcţiei Arhitect-Şef

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

1.Datele şi locurile tuturor întâlnirilor la care cetăţenii au fost invitaţi să dezbată propunerea solicitantului:

La etapa 1 - intenţia de elaborare a documentaţiei P.U.Z

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 15424/10.03.2017, beneficiarii solicită demararea procedurii de informare şi consultare a publicului privind intenţia de elaborare P.U.Z.
- întocmire anunţ privind intenţia de elaborare P.U.Z. şi postat pe site-ul www.primariaarad.ro în data de 20.03.2017.
- anunţul de intenţie a fost afişat în data de 20.03.2017 pe panou amplasat pe parcela studiată, la dosar fiind depuse fotografii care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană şi Protejare Monumente până în data de 30.03.2017 şi să facă observaţii, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

Nu au fost depuse reclamaţii sau sesizări cu privire la intenţia de elaborare P.U.Z.

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

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 49625/27.03.2017, beneficiarii solicită demararea procedurii de informare şi consultare a publicului privind consultarea propunerilor P.U.Z. şi R.L.U.
- întocmire anunţ privind consultarea asupra propunerilor preliminare şi postarea acestuia pe site-ul www.primariaarad.ro şi afişare la sediu în data de 04.08.2017.
- anunţul privind consultarea documentaţiei a fost afişat în data de 04.08.2017 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal şi în zona studiată, la dosar fiind depuse fotografii care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentaţia depusă Serviciul Dezvoltare Urbană şi Protejare Monumente până în data de 18.08.2017 şi să facă observaţii, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

2. Conţinutul, datele de transmitere prin poştă şi numărul trimiterilor poştale

Au fost identificate părţile potenţial interesate, care pot fi afectate de prevederile documentaţiei de urbanism.

Au fost trimise scrisori de notificare către aceştia, privind posibilitatea consultării documentaţiei PUZ la Serviciul Dezvoltare Urbană şi Protejare Monumente, pentru a putea sesiza probleme legate de propunerea din plan.

3. Localizarea rezidenţilor, proprietarilor şi părţilor interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise

Au fost notificati vecinii direct afectati de propunerile PUZ, proprietarii parcelelor învecinate: Fodor Mihai și Kozma Magdalena, Csipai Magdalena, Lazar Loghin, Stațiunea de Cercetare –Dezvoltare pentru Creșterea Bovinelor Arad, Stefan Rodica.

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

Documentaţia disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană şi Protejare Monumente a fost consultată de d-na Stefan Rodica la data de 17.08.2017 și de dl.Fodor Mihai la data de 18.08.2017.

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

Prin adresa înregistrată cu nr.54428/18.08.2017 dl.Fodor Mihai ne aduce la cunoștință faptul că nu este de acord cu construcția planificată deoarece va scadea valoarea terenului proprietatea dânsului.

Sesizarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației la data de 22.08.2017 pentru a raspunde motivat.

Prin adresa inregistrată cu nr.55978/25.08.2017 elaboratorul documentației SC PRO ARHITECTURA SRL transmite următorul răspuns:

"Realizarea proiectului de investiție mai sus menționat, crește valoarea imobilului/imobilelor învecinate deoarece:

- se face trecerea în intravilan, unde se preconizează a se realiza investiția, rețelele de utilități fiind apropiate de terenurile învecinate, fapt care duce la creșterea automată a valorii terenurilor învecinate;
- atragerea investițiilor asupra terenurilor învecinate, datorită realizării și dezvoltării proiectului de investiție"

Răspunsul a fost transmis contestatarului la data de 28.08.2017.

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuire planurilor de urbanism şi amenajarea teritoriului aprobat prin HCLM Arad nr. 95/28.04.2011 şi va fi adus la cunoştinţă Consiliului Local al Municipiului Arad în scopul fundamentării deciziei de aprobare/neaprobare a documentaţiei.

Arhitect Şef,
arh. Radu Drăgan

Şef Serviciu,
arh.Sandra Dinulescu

Consilier,
Angelica Giura

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei

- NUME PROIECT — **PLAN URBANISTIC ZONAL**
  FUNCȚIUNI MIXTE: SERVICII ȘI COMERȚ, AMENAJARE PARCARE SECURIZATĂ CU NIVEL MINIM 4 LACĂTE, AMENAJARE ACCESE ȘI ÎMPREJMUIRE
- AMPLASAMENT — Județul Arad, extravilan municipiul ARAD; Autostrada A1; conform C.F.nr. 349187 si 349188
- BENEFICIAR — **S.C. PARK AUTOBAND EXPRES S.R.L.**
- PROPRIETAR — **SAMU MATEI ȘI SAMU GISELLA**
- PROIECTANT GENERAL — **S.C. PROARHITECTURA SRL**
- COORDONATOR URBANISM — ARH. GHEORGHE SECULICI
- PROIECTANT DRUMURI — S.c. BAUPLANING s.r.l.
  ING. CSABA IUHASZ
- NUMĂR PROIECT — 418/2017
- DATA ELABORĂRII — Mai. 2018
- FAZA — P.U.Z.

1.2. Obiectul studiului

Prezenta documentaţie de urbanism s-a întocmit la comanda S.C. PARK AUTOBAND EXPRESS S.R.L.cu sediul în jud. Arad, municipiul Arad, Str. Izlazului, nr. 10, în vederea amenajării unei parcări securizate pentru camioane nivel minim 4 lacăte cu spații de servicii și comerț, hotel; amenajări accese și împrejmuire).

Documentaţia are la bază Certificatul de Urbanism nr. 184 din 14.02.2017 eliberat de Primăria Mun. Arad pentru terenul situat în extravilanul Mun. Arad, la sud faţă de Autostrada A1 Arad-Timișoara, km 36+200 – KM36+640, cu acces din drumurile de exploatare existente în zonă, având o suprafaţă totala a terenurilor de 120.758,00 mp conform extraselor de C.F. nr. 349187 (suprafata teren 113531,00 mp) si C.F. nr. 349188 (suprafata teren 7227,00 mp) Arad.

Terenul destinat realizarii acestei investitii Funcțiuni mixte: servicii și comerț, amenajare parcare securizată cu nivel minim 4 lacăte, amenajare accese și împrejmuire, are suprafata de 113531,00mp conform extras CF nr. 349187.

Terenul cu suprafata de 7227,00mp, conform extras CF nr. 349188, este destinat realizarii drumului de serviciu pentru autostrada A1.

Categoriile de lucrări necesare investiţiei vor fi:

a) Construcții noi:
   - Construcții pentru servicii si comert: spații de recreere – bar și facilitate de agreement pentru șoferi, spălătorie de haine, dușuri, vestiare, grupuri sanitare, spatii de cazare, restaurant, statie de distributie carburanti, magazin piese de schimb autocamioane, cu regim de înălțime maxim P+6Etaje;
b) Parcare securizată 4 lacate cuprinde platformă carosabilă cu locuri de parcare pentru autocamioane -290 locuri, circulatie auto si pietonala, spatii verzi si grupuri sanitare pentru soferi;
c) Locuri de parcare autoturisme mici pentru deservirea parcării securizate, parcări destinate serviciilor cu funcțiuni mixte, minim 22 locuri de parcare;
d) Locuri de parcare autocamioane in exteriorul parcarii securizate;
e) Amenajarea accesului;

Tel./Fax: +40 357 430 030 Email: office@proarhitecturarad.ro Web: www.proarhitecturarad.ro Adresa: Str. Corneliu Coposu nr. 24, Arad, România

f) Alei pietonale;
g) Amenajarea spatiilor verzi si plantate; iluminat arhitectural;
h) Racorduri la retelele tehnico-edilitare și rețele de incintă;
i) Drum de serviciu pentru autostrada deviat la limita parcarii securizate
j) Platforme gospodăreşti şi amenajări tehnico-edilitare;
k) împrejmuire perimetrală;
l) Mijloace de publicitate iluminate și neiluminate.
m) Sistematizarea verticală a terenurilor

În jurul clădirilor, în incintă, vor fi amplasate parcaje la sol, spații verzi, alei pietonale și carosabile.

Perimetral, la limita parcarii securizate si a zonei de servicii si comert, se va realiza un drum de serviciu pentru autostrada.

Accesul și ieșirea automobilelor din incintă se vor realiza din autostrada A1, fără a incomoda circulația, conform normativelor în vigoare și conform avizelor eliberate de către autorități.

Terenul are categoria de folosinţă arabil în intravilan.

1.3. Surse de documentare - REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE

A. Planul Urbanistic General al Mun. Arad aprobat

Nu există prevederi ale P.U.G. mun. Arad pentru incinta care face obiectul prezentului studiu.

Documentaţia faza P.U.Z. se elaborează în conformitate cu Metodologia de elaborare şi Conţinutul cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ GM - 010 - 2000.

Documentaţia tehnică se va elabora în conformitate cu Legea nr. 50/1991 rep. şi HGR 525/1996, Codul Civil.

Nu există documentaţii de urbanism care se desfăşoară concomitent cu prezentul P.U.Z.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluţia zonei

Amplasamentul studiat este situat în extravilanul municipiului, in partea de vest, şi constă din 120.758,00 mp, teren arabil în extravilan.

Principalele activități economice ale municipiului Arad sunt industria și comerțul, deoarece orașul este un nod important în transporturile feroviere și rutiere.

Incinta studiata nu este reglementata din punct de vedere urbanistic.

2.2. Încadrarea în localitate

Zona studiată este amplasată la sud de Autostrada A1, Arad-Timișoara, între km 36+200 – KM36+640. Terenul al S.C. PARK AUTOBAND EXPRESS S.R.L are suprafaţa de cca. 13 ha.

La cca. 20 m nord față de limita nordică a incintei reglementate se află Autostrada A1.

Terenul este accesibil dinspre drumul local, prin intermediul drumului de exploatare situat la nord de amplasament.

Vecinătăţile incintei studiate sunt:

- la nord: drum de pământ, canal, Autostrada A1;
- la sud: drum de pământ, canal Cn641-4m (C.F. nr. 333605), proprietate privată C.F. nr. 333625 ;
- la vest: proprietăți private C.F. nr. 333596, 333598, și drum local;
- la est: proprietate privată C.F. nr. 333582.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul studiat este situat în zona vestică a Mun. Arad, la sud de Autostrada A1, într-o zonă plană, specifică Câmpiei Aradului, fără accidente naturale sau antropice. Terenul nu prezintă particularităţi din punct de vedere al reliefului, reţele hidrografice, condiţii geotehnice, riscuri naturale. Din punct de vedere peisagistic, terenul este relativ plan, nicelmentul terenului natural este cuprins între 105,44 MNM și 106,88 MNM . Sistematizarea terenului va urmări egalizarea cotei acestuia.

Zona studiată nu face parte dintr-o arie naturală protejată declarată.

Terenul luat în studiu are destinaţia actuală de teren arabil în extravilanul municipiului Arad, învecinîndu-se cu terenuri cu caracter similar.

Tel./Fax: +40 357 430 030 Email: office@proarhitecturarad.ro Web: www.proarhitecturarad.ro Adresa: Str. Corneliu Coposu nr. 24, Arad, România

Relaţionări între funcţiuni;
Situaţia existentă relevă faptul că amplasamentul este un teren arabil, în extravilanul municipiului Arad, învecinându-se cu terenuri arabile și durmuri.
Gradul de ocupare a zonei cu fond construit;
Zona este liberă de construcţii.
Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine;
În stadiul actual al dezvoltării, zona nu oferă servicii pentru zonele vecine, respectiv pentru autostrada A1.
Asigurarea cu spaţii verzi;
În limita zonei de studiu, spaţiul verde este reprezentat de ampriza autostrăzii A1, de la limita asfaltică a drumului și până la limilta de proprietate a terenului care face obiectul P.U.Z.
Existenţa unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine;
În zona studiată sau în vecinătăţi nu există riscuri naturale.

Principalele disfuncţionalităţi

Principala disfuncţionalitate este faptul că terenul studiat nu este utilizat, deşi potenţialul acestuia este mare.

Învecinarea cu autostrada A1 reprezintă o disfuncționalitate a zonei, datorită zgomotului generat de acestea și a zonelor de interdicție de construire.

Lipsa de spaţii verzi;
perdele de protecţie pentru separarea zonelor cu funcţiuni diferite;

- accese carosabile amenajate pe terenul studiat de pe căile de comunicaţie majoră;
- lipsa unui sistem centralizat de alimentare cu apă potabiă şi canalizare menajeră.

2.3.1. Date ale studiului geotehnic

Din studiul geotehnic preliminar menţionăm:

Amplasamentul cercetat este situat în municipiul Arad, situat pe cursul inferior al râului Mureș, fiind format din convergenţa glaciaţiunilor subcolinare, constituite la bază din nisipuri şi argile, peste care se suprapun pietrişuri şi nisipuri, iar la suprafaţă apar argile şi argile prăfoase sub forma depozitelor aluvial-lenticulare.

Date hidrologice de bază

Conul aluvionar al râului Mureş se desfăşoară spre vest, la ieşirea din culoarul Mureşului

imediat aval de Lipova, având o lungime intre Lipova si Nadlac de cca. 70 km si o lăţime maxima de 59 km pe linia Secusigiu – Grăniceri totalizând o suprafaţa de 2 210 km2, din care 2 040 kmp pe teritoriul României.

Fata de axa Mureşului, se observa o dezvoltare asimetrica in sensul ca sectorul situat la nord de râu ocupa o suprafaţa mult mai mare (1 590 km2) fata de sectorul situat la sud de Mureş (450 km2). De asemenea, in Ungaria, conul ocupa o suprafaţa de aproximativ 170 kmp.

Orizonturile acvifere din con sunt separate in unele sectoare prin intercalaţii lenticulare de argile, argile nisipoase si prafuri argiloase care nu asigura decât parţial izolarea stratului acvifer freatic de straturile acvifere de medie adâncime. Intercalaţiile argiloase sunt in general mai groase si din ce in ce mai numeroase spre extremităţile vestice, nordice si sudice.

Deschiderile de foraje au evidenţiat un important complex acvifer acumulat in principal in

depozite fluvio – lacustre si aluvionare in care, in porţiunile cu strat separator de argila apar doua straturi acvifere: freaticul, pana la 30 m adâncime si cel subiacent, considerat de medie adâncime.

Acviferul freatic este alimentat atât din precipitaţiile căzute pe toata suprafaţa conului aluvionar, cat si din infiltraţii din râul Mureş. Studiile cu foraje ale I.S.P.I.F. (Institutul de Studii si Proiectări pentru Imbunatatiri Funciare) in albia Mureşului au stabilit ca intre Paulis si Arad, pe o lungime de 16 km, râul are un aport de 640 l/s la alimentarea acviferului. Nivelul hidrostatic întâlnit este de regula cuprins intre 2-5 m iar in luncile Mureşului, Ierului si al principalelor canale de desecare de 0-2 m. Aspectul curgerii este in general divergent, reţelele de descărcare drenând freaticul.

Grosimea medie a stratului acvifer freatic, studiat mai aprofundat in lungul frontului nou de captare al municipiului Arad, este de 12-17 m, iar debitele exploatabile pe foraj de 10-14 l/s la denivelări de 0,2 – 2,1 m.

Acviferul de medie adâncime reprezintă cea mai importanta sursa de apa subterana din care se alimentează majoritatea folosinţelor.

Grosimea orizonturilor acvifere sunt cuprinse, pe întreg arealul, intre 20-80 m. Cele mai mari grosimi fiind in zona Arad – Zimandul Nou – Sântana, unde a fost realizata noua captare a municipiului Arad.

Straturile acvifere au caracter ascensional, nivelul piezometric situându-se intre 3–7 m.

Tel./Fax: +40 357 430 030 Email: office@proarhitecturarad.ro Web: www.proarhitecturarad.ro Adresa: Str. Corneliu Coposu nr. 24, Arad, România

La pompările experimentale debitele forajelor au fost apreciabile: Q=25-30 l/s, la denivelări de 1,4 – 4,7 m întâlnindu-se insa si valori mai mari.

Observatiile efectuate asupra nivelurilor hidrostatice din forajele de studii, de exploatare si fantani, conduc la concluzia ca directia generala de curgere a apei subterane este SE – NV sau chiar S - N sau E - V, in functie de zona luata in considerare, iar panta medie este de 0,5 – 1 ‰.

Date hidrogeologice şi hidrochimice

În zona conului aluvionar al Mureşului există un strat freatic, cu nivel liber şi mai multe strate acvifere de medie adâncime şi adâncime, cu nivele ascensionale, separate între ele prin orizonturi argiloase, eu caracter lenticular.

Între stratele acvifere există o serie de comunicări şi interdependenţe, aşa încât am tratat această hidrostructură, ca un tot unitar.

Ca o caracteristică a captărilor de apă din zona conului Mureşului menţionăm că se captează acviferele de la 20 - 35 m în jos, evitându-se captarea freaticului, cu un conţinut extrem de ridicat în azotaţi, caracteristic zonei cu potenţial agricol deosebit.

Resursele de apă subterană calculate de autor şi publicate în volumul ,,Resursele de apă subterană ale României" (Ed. Tehnică 1990), sunt de 11, 1 m3/s, dintre care 8,388 m3/s, în sectorul de nord al râului Mureş, unde se găseşte şi localitatea Pecica.

În sectorul de nord antemenţionat s-a delimitat o subzonă estică între rama munţilor Highiş şi o linie convenţională Arad - Şimand (Resurse de 3,347 m3/s), sectorul central, delimitat spre vest de o linie convenţională Bodrogu Vechi - Iratoşu (Resurse de 2,654 m m3/s) şi zona situată spre vest de linia Bodrogu Vechi - Iratoşu unde resursele de apă subterană totalizează 2,4 m3/s.

Între cele trei zone există aporturi şi pierderi prin subteran, aşa încât, în funcţie de modul de amplasare al unor noi captări şi de exploatare a captărilor existente, trebuie să ţinem seama de potenţialul limită al fiecărei zone.

În zona aferentă localităţii Pecica apa exploatată nu depăşeşte, după părerea noastră 0,3 m3/s (inclusiv apa folosită pentru irigaţii), aşa încât disponibilul de apă existent este apreciabil.

Direcţia de curgere a fluxului acvifer subteran este în genere E – V, cu pante de curgere (i ‰) = 0,48 + 0,50.

Se remarcă de asemenea faptul că, în asemenea context nu ne putem permite existenţa unor surse de poluare, în genere cu caracter ireversibil, care să deterioreze sursa de apă a zonei.

În partea vestică a conului aluvionar, anume în zona Secusigiu - Peregu Mare, autorul a indicat posibilitatea amplasării unui front de captare de 20 km lungime, format din 69 foraje de 70 - 110 m adâncime.

Debitul total estimat este circa 400 l/s.

Captarea acviferului freatic, bine dezvoltat în zonă, poate asigura debite de ordinul a 4 - 5 l/s/puţ, puţul având adâncimea medie de 20 - 22 m.

În forajul 1, executat la Pecica de INMH, s-au obţinut debite la pompări de 2,2 - 6,6 l/s, pentru S = 1,54 - 4,66 m.

Coeficienţii de filtraţie variază între 15,81 - 1,05 m/zi iar transmisivitatea (T) = 79,05 - 105,25 m2/zi; Raza de influenţă variază între 61 - 214 m.

Debitul maxim admisibil este de 4 l/s, iar cel exploatabil de circa 3 l/s/foraj.

Apa este uneori potabilă, în limite admise excepţional, însă datorită vulnerabilităţii foarte mari nu se recomandă realizarea unei captări din freatic.

Din cercetările efectuate rezultă că în zonă funcţionau 11 foraje pentru irigaţii cu adâncimi cuprinse între 13 - 70 m şi cu debite medii exploatare de 1,38 l/s/foraj.

Situaţia actuală, privind exploatarea acestor puţuri, nu mai este cunoscută, dar se pare că majoritatea forajelor nu mai funcţionează.

Captarea acviferului de adâncime, este soluţia recomandată prioritar.

În lungul drumului spre Turnu există staţia de tratare şi frontul de captare al Orașului Pecica format din foraje la 110 m adâncime, situate la 200 m unul de altul, care iniţial au fost exploatate singular, cu un debit estimat informativ, în anul 1992, la 9,2 l/s.

Nu există debite măsurate în zonă, dar debitele de puţ ar fi de circa 7 l/s.

Grosimea stratelor acvifere captate variază între 19,5 – 27,0 m, media grosimii fiind de circa 23,4 m

Forajul 16309, executat de I.G.P. în 1973, a furnizat un debit maxim de 10 l/s, pentru S = 3,3 m (Forajul a fost executat la policlinică grosimea stratelor captate fiind de 10 m, din totalul de 30,5 m (nisipuri cu pietrişuri).

Forajul F 16318, de 125 m adâncime, executat la Pecica – b. zootehnică, a furnizat la pompări debite de 2 - 10 l/s, pentru S = 1,7 - 7,5 m. Coeficientul de filtraţie (K) = 89,8 m/zi.

Tel./Fax: +40 357 430 030 Email: office@proarhitecturarad.ro Web: www.proarhitecturarad.ro Adresa: Str. Corneliu Coposu nr. 24, Arad, România

Forajul F 16311, executat de I.G.P. în 1973 la SMA Pecica (100 m adâncime, M = 15 m), a furnizat la pompări debite de 3,9 - 9 l/s, pentru S = 0,47 – 1,52 m.

Forajul F 16301, Peregu Mare executat de I.G.P. în 1975 (115 m adâncime, M captat = 9,5 m, din totalul de 54 m - nisipuri cu pietrişuri).

Debitul maxim pompat este de 9 l/s, pentru S = 11,5 m, coeficientul mediu de filtraţie fiind de 49,2 m/zi.

Debitele prezentate atestă faptul că acviferul de adâncime (de la 22 - 25 m excepţional 35 m în jos) pot asigura debitele solicitate.

Din punct de vedere **geomorfologic**, amplasamentul cercetat se găseşte într-o zonă de câmpie relativ înaltă (97…98 m), Câmpia Aradului, care reprezintă genetic o deltă cuaternară a Mureşului, construită la ieşirea din defileul Şoimoş-Lipova.

Suprafaţa amplasamentului este relativ plană, cu excepţia unor canale de desecare care străbat amplasamentul de la sud spre nord, având o denivelare de 1,00...1,50 cm. Suprafaţa amplasamentului mai prezintă mici denivelări de aproximativ 1,00m, în care se acumulează apa şi bălteşte un timp mai îndelungat în perioadele cu precipitaţii abundente, ca urmare a existenţei unor straturi de pământuri argiloase din suprafaţă.

Amplasamentul nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să-i pericliteze stabilitatea prin fenomene de alunecare

Din punct de vedere **geologic**, zona aparţine Bazinului Panonic, coloana litologică a acestui areal cuprinzând un etaj inferior afectat tectonic şi o cuvertură posttectonică.

Hidrogeologic, suprafaţa administrativă a judeţului Arad aparţine bazinelor hidrografice a patru mari râuri din vestul ţării: Mureşul, Crişul Alb, Crişul Negru şi Bega. Rețeaua hidrografică este dominată de cele două artere: Mureș și Crișul Alb. Râul cel mai important care străbate județul este Mureșul cu o lungime totală de 761 km pe teritoriul țării din care 220 km pe teritoriul județului Arad, ocupând locul doi ca lungime (după Dunăre) și tot locul doi, ca suprafață hidrografică (cu 27.890 km2). Dintre suprafețele lacustre amintim lacurile naturale de luncă (numeroase pe valea Mureșului) și lacuri antropice (cum ar fi lacul de baraj de la Tauț). De asemenea mai există izvoare termale bicarbonate-sulfurate din zona aferentă bazinului Crișurilor (apele carbogazoase alcaline de la Moneasa), izvoare carbogazoase feruginoase (în dealurile Lipovei), izvoare bicarbonate calcice termale, carbogazoase și sulfuroase sodice (în zona Mureșului).

Seismicitatea: conform Codului de proiectare seismică P100-1/2006, condiţiile locale de teren studiat sunt caracterizate prin valorile perioadei de colţ Tc = 0,7sec, a factorului de amplificare dinamică maximă a acceleraţiei orizontale a terenului β0 = 3,00 şi acceleraţia terenului pentru proiectare ag = 0,16g.

Adâncimea maximă de îngheţ este stabilită conform STAS 6054-77 la 0,70m÷0,80m.

2.4. Circulaţia

Accesul pe amplasamentul studiat se realizează in prezent din drumul comunal, prin intermediul unui drum de exploatare având categoria 4.

Accesul pietonal la parcelă este inexistent datorită poziționării într-o zonă fără trotuare.

Deservirea rutieră a obiectivului proiectat urmează a se asigura din autostrada A1.

2.5. Ocuparea terenurilor

În zona studiată, terenurile au preponderent destinaţia de terenuri arabile, căi de comunicaţie (carosabile) și canale de desecare.

Nu există conflicte semnificative între funcţiunile existente/propuse în zonă, realizarea investiției nu afectează vecinătățile.

În perimetrul zonei studiate nu există fond construit, doar terenuri arabile, drumuri și canale..

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

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

Principala disfuncţionalitate este faptul că terenul studiat nu este utilizat, deşi potenţialul acestuia este mare.

Învecinarea cu autostrada A1 reprezintă o disfuncționalitate a zonei, datorită zgomotului generat de acestea și a zonelor de interdicție de construire.

Lipsa de:

- spaţii verzi;
- perdele de protecţie pentru separarea zonelor cu funcţiuni diferite;
- accese carosabile amenajate pe terenul studiat de pe căile de comunicaţie majoră;

Tel./Fax: +40 357 430 030 Email: office@proarhitecturarad.ro Web: www.proarhitecturarad.ro Adresa: Str. Corneliu Coposu nr. 24, Arad, România

- lipsa unui sistem centralizat de alimentare cu apă potabiă şi canalizare menajeră.

2.7. Echipare edilitară

De-a lungul autostrăzii A1 există un canal care deserveste autostrada. Amplasamentul este delimitat de un canal aflat in administratia Statiunii de cercetare, dezvoltare pentru cresterea bovinelor.

Incinta studiată nu dispune de utilități edilitare.

2.7.1. Alimentarea cu apă

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

2.7.2. Canalizare menajeră

Nu există în zona studiată.

2.7.3. Canalizare pluvială

De-a lungul autostrăzii există un canal pentru canalizare pluvială care deserveste autostrada.

2.7.4. Alimentarea cu gaze naturale

În zona de amplasament nu există conducte de alimentare cu gaze naturale.

2.7.5. Alimentarea cu energie electrică

De-a lungul autostrăzii și a drumului comunal există linii electrice aeriene.

La aproximativ 1,2km in partea de vest a autostrazii, dinspre Nadlac exista o linie aeriana de medie tensiune 20kv.

2.8. Probleme de mediu

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție și nici potential balnear sau turistic. Zona nu este expusă riscurilor naturale, nu este inundabilă, iar terenul are stabilitatea asigurată.

Se va asigura în consecinţă, un balans optim între suprafeţele ocupate de construcţii şi cele rezervate spatiilor verzi.

Disfuncţionalităţile remarcate în zonă din punct de vedere al protecţiei mediului sunt legate de lipsa unui sistem centralizat de alimentare cu apă potabilă şi canalizare menajeră, ceea ce impune găsirea de soluţii tehnico-ediltare punctuale.

Nu se impun probleme deosebite de protecţia mediului, altele decât cele ce se impun în mod curent conform legislaţiei în vigoare. De asemenea nu se constată în acest moment în zonă activităţi poluante care să impună luarea de măsuri speciale.

Lucrările propuse nu influenţează seminificativ regimul apelor de suprafată sau subterane şi nici obiectivele existente şi programate în zonă.

Asigurarea necesarului de apă în scop menajer se va realiza în prima fază printr-un foraj de adancime prevazut cu o cabină puț forat care se va amplasa in incinta goospodărie de apă propusă unde se va instituii regimul de protecție sanitar conform HG 930/2005. Odată cu implementarea rețelei de distribiție apă potabilă în apropierea zonei, obiectivul studiat se va branșa obligatoriu la rețea.

Apele uzate fecaloid – menajere de la cladirile propuse pe amplasament sunt preluate printr-o retea de camine si conducte si vor fi deversate gravitational într-o statie de epurare (SE) biologica cu namol activ, complet automatizata, de 400 persoane si debitul maxim de 50 mc/zi.

Apele uzate menajere inainte de intrarea in statia de epurare, vor respecta prevederile normativului NTPA 002/2002 din HG 188/2002 modificată şi completată prin HG 352/2005.

Apele pluviale provenite de pe acoperisurile cladirilor propuse vor fi preluate prin jgheaburi si burlane si vor fi deversate in reteaua de canalizare pluviala propusa in incinta.

Preluarea apelor pluviale de pe platforme se va realiza prin guri de scurgere (gaigare) cu gratare carosabile si rigole carosabile clasa D400.

Apele pluviale de la gurile de scurgere/rigole vor fi preluate gravitational printr-o rețea de camine si conducte din PVC tip SN8 si vor fi trecute prin separatoare de hidrocarburi, iar in final vor fi pompate la o distanta aproximativa de 1240m pana in canalul Muresul mort.

Atat pentru apele conventional curate provenite de la statia de epurare cat si pentru cele pluviale trecute prin separatorul de hidrocarburi, se va folosi acceasi statie de pompare.

Tel./Fax: +40 357 430 030 Email: office@proarhitecturarad.ro Web: www.proarhitecturarad.ro Adresa: Str. Corneliu Coposu nr. 24, Arad, România

Statia de pompare ape conventional curate este formata din cheson de beton (cu rol de acumulare apa min. 200 mc), 4 pompe complet echipate cu sistem de fixare/ghidaj, robineti si clapete de sens, debitul total pe statie de 800 l/s, complet echipata si automatizata pentru functionarea pompelor in cascada.

De la statia de pompare, evacuarea apelor conventional curate se face prin doua conducte din PEID PE100, montata ingropat paralel cu autostrada pana la gura de varsare in Muresul mort.

Pentru separarea hidrocarburilor si a produselor petroliere se propune montarea a doua separatoare cu debitul total insumat de 800 l/s, cu filtru coalescent (Concentratia de hidrocarburi la iesire: clasa 1 < 5mg/l) conform NTPA 001/2002.

Apele pluviale pompate in canalul Muresul Mort se încadrează în prevederile NTPA 001/2005.

2.9. Opţiuni ale populaţiei

Populaţia din zonă nu este afectată negativ de realizarea investitiei **Funcțiuni mixte: servicii și comerț, amenajare parcare securizată cu nivel minim 4 lacăte, amenajare accese și împrejmuire**.

Realizarea investitiei este oportună, datorită situării amplasamentului în vecinătatea unor căi majore de circulație, iar funcțiunea propusă va oferi servicii de calitate clienților aflați în tranzit.

Solicitările beneficiarului – conform Temei de proiectare – au fost introduse în prezentul P.U.Z. şi adaptate la condiţiile de zonă.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Disfuncționalitățiile observate în zonă sunt:

- existența autostrăzii A1 la nord de incintă, cu restricțiile aferente privind amplasarea constructiilor.
- lipsa unui sistem centralizat de alimentare cu apă potabiă, canalizare menajeră și pluvială.

3.2. Prevederi ale PUG

Nu există prevederi ale P.U.G. mun. Arad pentru incinta care face obiectul prezentului studiu.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona nu are un cadru natural valoros. Terenul aferent investiţiei propuse este liber de construcţii.

3.4. Modernizarea circulaţiei

Accesul rutier la zona de servicii și comerț se va face din autostrada A1, doar cu relația la dreapta, atât la intrare, cât și la ieșire.

Drumul de pamânt existent, paralel cu autostrada, este un drum de serviciu pentru autostrada. Pentru realizarea accesului la incinta studiată, este necesară devierea acestui drum. Devierea durmului se va realiza pe amplasamentul studiat, perimetral zonei cu functiuni mixte servicii si comert (constructii comerciale, servicii, spatii de cazare- hotel, restaurante, baruri, cafenele, statie distributie carburanti destinata alimentarii cu carburant a autovehiciulelor parcate in zona, spatii de recreere si facilitati de agrement pentru soferi, spatii libere pietonale, spatii plantate, scuaruri, parcaje autoturisme, autocare si autocamioane, si functiuni complementare: dotari ale incintelor propuse)

În incinta obiectivului se vor realiza: curculații carosabile, platforme, parcaje și trotuare perimetrale clădirilor.

Circulatia autovehiculelor se organizeaza prin amenajari constructive și marcaje speciale astfel încât să se asigure: acces direct din autostrada spre zonele de servicii si comert; circulatia în incintă; accesul facil a autospecialelor de intervenție în caz de incendiu la oricare din obiectele din incintă și iesire în autostrada

În incinta vor fi amenajate locuri de parcare securizata pentru autocamioane si autoturisme.

Accesul pe teren se va realiza prin racorduri carosabile din autostrada A1.

Astfel se va amenaja o pana de racordare de 75.00 m, o banda de iesire din flux de 75.00 m si o banda de decelarare de 225.00 m cu latimea de 4.25 m. Raza de racordare la iesire la nivelul marginii carosabile va fi de 100.00 m. Dupa parasirea autostarzii participantul la trafic va putea intra in parcarea securizata destinata camioanelor sau isi va putea continua drumul catre zona de servicii si comert dotat cu constructii comerciale, constructii de servicii, spatii de cazare- hotel, restaurante, baruri, cafenele, statie distributie carburanti, spatii de recreere si facilitati de agrement pentru soferi, spatii libere pietonale, spatii plantate, scuaruri, parcaje autoturisme, autocare si autocamioane.

Tel./Fax: +40 357 430 030 Email: office@proarhitecturarad.ro Web: www.proarhitecturarad.ro Adresa: Str. Corneliu Coposu nr. 24, Arad, România

Accesul catre platforma de parcare se va realiza controlat, in cazul in care spatiul de parcare este complet ocupat exista posibilitatea intoarcerii autovehicului catre autostrada si de unde isi poate continua drumul pentru a gasi o alta locatie pentru oprire. Banda de intoarcere va fi amenjata paralel cu gardul de imprejmuire a platformei securizate de parcare si va avea o latime de 5.50 m. In raza de racordare la accesul in breteaua paralela cu autostrada va fi de 15.00 m.

In cadrul spatiului destinat pentru parcarea securizata pentru autocamioane vor fi amenajate platforme de parcare pentru 290 camioane si cai de circulatie interioara. Atat platformele de parcare cat si caile de circulatie interioara vor fi realizate cu o structura rutiera rigida cu imbracaminte din beton de minim 23 cm. Grosimea exacta a dalei de beton si a straturilor de fundatie a structurii rutiere se va determina in urma unui calcul de dimensionare care va tine cont de conditiile de teren.

Caile interioare de cuirculatie pe platforma de parcare vor fi de 7.00 m in cazul in care circulatia este de dublu sens si de 5.50 m in cazul in care circulatia este de sens unic. Razele de racordare la marginea carosabilului cailor interioare de circulatie vor fi de 12.00 m.

Platformele de parcare vor fi marcate corespunzator astfel incat sa se asigure uin spatiu suficient pentru paracre autocamionaelor. Latimea unui loc de parcare va fi de 4.00 m. Parcarile vor fi amenajte oblic cu un unghi de 30 ° pentru a facilita inscrierea autocamioanelor in spatiul destinat parcarii. Circulatia pe paltforma de parcare securizata va fi reglementata prin semnalizare verticala si orizontala, astfel incat deplasare autovehiculelor in interiorul incintei sa se desfasoare reglementat in siguranta.

In interiorul spatiului securizat pentru parcare se prevad si urmatoarele:

- amenajarea unor cladiri destinate soferilor cu functiunea de grupuri sanitare;
- amenajarea unei platforme pentru spalarea autocamioanelor.

Parasirea platformei de paracre securizate se va face controlat dupa achitarea taxei de parcare. Iesirea se face catre breteaua paralela cu autostrada de unde se va asigura accesul la autostrada. Accesul la autostrada se va sigura prin intermediul unei benizi de accelerare de 405.00 m urmata de un sector de intrare in flux de 150.0 m si o pana de racordare de 75.00 m. Raza de racordare la accesul catre autostrada va fi de 100.00 m la nivleul marginii carosabile. Latimea bretelei de acces catre autostrada va fi de 6.00 m. Banda de accelerare va avea o latime de 4.25 m. Atat iesirea din cat si accesul la autostrada se va realiza cu structura rutiera identica cu cea a autostrazii.

Elementele situate la marginea autostrazii (parapete, santuri, rigole, semnalizare verticala) vor fi relocate si realizate corespunzator cu respectarea prevederilor legale in vigoare.

Pentru a asigura continuitatea drumului de serviciu existent al autostrazii acesta se va devia astfel incat aceasta va inconjura spatiul de serviciu propus. Drumul perimetral de seviciu ala autostarzii se va realzia cu structura rutiera din balast si piatra sparta. Suprafata de teren ocupata de acest drum perimetral va fi cedat gratuit in proprietatea adminsitratorului autostrazii prin act notarial.

Accesul catre spatiul de servici va fi presemnalizat pe autostrada corespunzator. Totodata se vor amplasa la distante corespunzatoare panouri de informare a participantilor la trafic despre capacitatea libera a spatiului de parcare securizate. Semnalizarea va fi corespunzatoare normativelor in vigoare si se va face cu acordul administratorului a autostrazii.

Caile de circulatie pe platforma de parcare destinata autoturismelor vor fi amenajate cu o structura rutiera elastica cu imbracaminte asfaltica. Platformele de parcare se vor amenaja cu imbracaminte din dale de beton. Structura rutiera va fi dimensionata corespunzator tinand cont de conditiile de teren.

3.5. Zonificare funcţională – reglementări, bilanţ teritorial, indici urbanistici

Se propune realizarea unei zone cu funcțiuni mixte: servicii si comert, amenajare parcare securizata:

n) Construcții noi:
   - Construcții pentru servicii si comert: spații de recreere – bar și facilitate de agreement pentru șoferi, spălătorie de haine, dușuri, vestiare, grupuri sanitare, spatii de cazare (hotel, motel), restaurant, statie de distributie carburanti, magazin piese de schimb autocamioane, cu regim de înălțime maxim P+6Etaje;

o) Parcare securizată 4 lacate cuprinde platformă carosabilă cu locuri de parcare pentru autocamioane -290 locuri, circulatie auto si pietonala, spatii verzi si grupuri sanitare pentru soferi;

p) Locuri de parcare autoturisme mici pentru deservirea parcării securizate, parcări destinate serviciilor cu funcțiuni mixte, minim 22 locuri de parcare;

q) Locuri de parcare autocamioane in exteriorul parcarii securizate;

r) Amenajarea accesului;

s) Alei pietonale;

t) Amenajarea spatiilor verzi si plantate; iluminat arhitectural;

Tel./Fax: +40 357 430 030 Email: office@proarhitecturarad.ro Web: www.proarhitecturarad.ro Adresa: Str. Corneliu Coposu nr. 24, Arad, România

u) Racorduri la retelele tehnico-edilitare și rețele de incintă;
v) Drum de serviciu pentru autostrada deviat la limita parcarii securizate
w) Platforme gospodăreşti şi amenajări tehnico-edilitare;
x) împrejmuire perimetrală;
y) Mijloace de publicitate iluminate și neiluminate.
z) Sistematizarea verticală a terenurilor

În jurul clădirilor, în incintă, vor fi amplasate parcaje la sol, spații verzi, alei pietonale și carosabile.

Perimetral, la limita parcarii securizate, a zonei de servicii si comert si hotel se va realiza un drum de serviciu pentru autostrada.

Accesul și ieșirea automobilelor din incintă se vor realiza din autostrada A1, fără a incomoda circulația, conform normativelor în vigoare și conform avizelor eliberate de către autorități.

Zona studiată are suprafața de 360,284,00 mp, intervențiile urbanistice în zonă se referă la amenajare accese din Autostrada A1, doar cu relația de dreapta, atât la intrare, cât și la ieșire care vor asigura accesul la incinta studiată, și devierea drumului de serviciu pentru autostradă perimetral zonei de parcări securizate.. Intervențiile din afara incintei se referă la realizarea racordurilor la rețelele edilitare existente în zonă.

Incinta cu propuneri are suprafața de 120.758,00 mp. Intervențiile urbanistice pe amplasamentul cu o suprafata de 113.531,00 mp conform CF nr. 349187 se referă la mobilarea zonei cu parcare securizată pentru camioane și spații de servicii, comerț, hotel și amenajările aferente: drumuri de incintă, platforme pentru parcare, amenajarea de spații verzi, necesare construcțiilor propuse, destinate funcțiunilor comerț/servicii/hotel. Parcela este mobilata asimetric, separând circulația auto de cea pietonală. Intentia este atât de a eficientiza circulația auto și a acomoda un număr suficient de parcaje.

Intervențiile urbanistice pe amplasamentul cu o suprafata de 7.227,00 mp conform CF nr. 349188 se referă la devierea drumul de serviciu pentru autostrada A1.

Intervențiile urbanistice se referă la amenajarea unitară a celor doua parcele conform CF nr.349187 si 349188, fapt ce va genera un ansamblu coerent, atât la nivel funcțional, cât și estetic, volumetric.

Zonificarea funcțională a zonei studiate s-a făcut ținând cont de funcțiunea predominantă propusă și de proximități urbanistice care impuneau constrângeri legate de funcțiuni și/sau indici urbanistici.

Obiectivele principale propuse pentru această investitie sunt:

- Asigurarea accesului la teren, în contextul zonei şi a legăturii acesteia cu celelalte zone funcţionale din vecinătate
- Stabilirea funcţiunilor permise în cadrul acestei zone, stabilirea de reglementari specifice zonei de servicii si comert
- Parcelarea terenului, în 2 loturi destinate zonei de serviciu si comert
- Reglementarea gradului de construibilitate a terenului
- Rezolvarea circulaţiei şi a acceselor carosabile pe teren, stabilirea de reglementări privind parcarile și spațiile verzi.
- Propunerea infrastructurii tehnico- edilitare în vederea realizării zonei de comerț și servicii.

Zonificarea propusa cuprinde 2 zone:

Z1 este o zona cu functiuni mixte: servicii si comert, cu regim de inaltime P+6E. Accesul la aceasta subzona va fi asigurat din autostrada A1.

Z2 este o zona cu functiunea de servicii, realizat perimetral subzonei Z1. Accesul la aceasta subzona va fi asigurat din drumul de serviciu pentru Autostrada A1, existent in partea de sud a autostrazii.

BILANŢ TERITORIAL ÎN INCINTA STUDIATĂ

Propunerea are următoarele suprafețe funcționale amenajate, în interiorul incintei studiate conform extras C.F. nr. 349187 (Z1):

Nr.crt.	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		MP	%	MP	%
1.	**TEREN ARABIL ÎN EXTRAVILAN**	**113.531**	**100**	**0,00**	**0,00**
2.	**ZONĂ SERVICII, COMERȚ ȘI HOTEL PENTRU PARCARE SECURIZATĂ NIVEL MIN. 4 LACĂTE**				

Tel./Fax: +40 357 430 030 Email: office@proarhitecturarad.ro Web: www.proarhitecturarad.ro Adresa: Str. Corneliu Coposu nr. 24, Arad, România

	CONSTRUCȚII SERVICII, COMERT, HOTEL SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	-	-	34.059,30	30,00
	DRUMURI DE INCINTĂ, PLATFORME, PARCĂRI CIRCULAȚII PIETONALE			68.118,60	60,00
	SPAȚII VERZI AMENAJATE	-	-	11.353,10	10,00
	TOTAL	**-**	**-**	**113.531,00**	**100,00**

Conform extras C.F. nr. 349188, in vederea realizarii drumului de serviciu pentru autostrada (Z2):

Nr.crt.	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		MP	%	MP	%
1.	**TEREN ARABIL ÎN EXTRAVILAN**	**7.227,00**	**100**	**0,00**	**0,00**
2.	DRUM	-	-	6.865,65	95,00
3.	SPATII VERZI AMENAJATE			361,35	5,00
	TOTAL	**-**	**-**	**7.227,00**	**100,00**
BILANŢ TERITORIAL ÎN INCINTA STUDIATĂ (Z1 si Z2)					
Nr.crt.	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		MP	%	MP	%
1.	**TEREN ARABIL ÎN EXTRAVILAN**	**120.758,00**	**100**	**0,00**	**0,00**
2.	Z1 Functiuni mixte servicii si comert:	-	-	113.531,00	94,01
3.	Z2 Zona de Servicii			7.227,00	5,99
	TOTAL GENERAL	**-**	**-**	**120.758,00**	**100,00**

***NOTĂ:**

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

Steren conform extras CF nr. 349187= 113.531,00 mp

P.O.T. existent = 0,00%
C.U.T. existent = 0,00
P.O.T. maxim propus = 30,00%
C.U.T. maxim propus = 2,10
Sconstruit maxim= 34.059,30mp
Sdesfășurat maxim=238.415,10 mp

Procent minim spații verzi amenajate: 10,00% pentru incinta cu propuneri în vederea amenajării parcării cu funcțiunile necesare.

Regimul maxim de înălţime propus este de 30,00 m fata de CTS, respectiv parter+6E.

Steren conform extras CF nr. 349188= 7227,00 mp

P.O.T. existent = 0,00%
C.U.T. existent = 0,00
P.O.T. maxim propus = 0,00%

Procent minim spații verzi amenajate: 5,00% pentru incinta cu propuneri în vederea amenajării drumului de serviciu pentru autostrada .

Tel./Fax: +40 357 430 030 Email: office@proarhitecturarad.ro Web: www.proarhitecturarad.ro Adresa: Str. Corneliu Coposu nr. 24, Arad, România

INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN INCINTA REGLEMENTATĂ (indicatori maximi)		EXISTENT	PROPUS
01.	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	0,00 %	30,00 %
02.	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	0,00	2.10

REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT		EXISTENT	PROPUS
01.	Amplasare	Extravilan Mun. Arad	Intravilan Mun. Arad
02.	Proprietate	Teren proprietate privată, conform Extras C.F. nr. 349187 Arad	

REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT		EXISTENT	PROPUS
01.	Amplasare	Arabil Extravilan Mun. Arad	Drum de serviciu pentru autostrada A1
02.	Proprietate	Teren proprietate privată, conform Extras C.F. nr. 349188 Arad	

BILANŢ TERITORIAL ÎN ZONA STUDIATĂ

	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1.	**TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN**	242.331,50	67,26	121.516,21	33,73
2.	**FUNCTIUNI MIXTE: SERVICII SI COMERT**				
	CONSTRUCTII SERVICII, COMERT, HOTEL SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	0,00	0,00	34.059,30	9,45
	DRUMURI DE INCINTA, PLATFORME, PARCARI	0,00	0,00	68.118,60	18,90
	CIRCULATII PIETONALE				
	SPATII VERZI AMENAJATE	0,00	0,00	11.353,10	3,15
3.	**SERVICII**				
	SPATII VERZI AMENAJATE	0,00	0,00	361,35	0,10
	DRUM DE SERVICIU AUTOSTRADA	0,00	0,00	6.865,65	1,90
4.	**DRUM DE ACCES ZONA CU FUNCIUNI MIXTE**	0,00	0,00	511.85	0,15
5.	**DRUM DE SERVICIU AUTOSTRADA**	1.826,30	0,50	991,53	0,27
6.	**DRUM DE EXPLOATARE**	4.434,30	1,24	4.434,30	1,24
7.	**DRUM COMUNAL**	1.976,51	0,55	1.976,51	0,55
8.	**AUTOSTRADA**	43.406,65	12,05	43.406,65	12,05
9.	**SPATII VERZI**	58.728,20	16,30	59.169,95	16,42
10.	**CANALE**	7.580,55	2,10	7.518,99	2,09
	TOTAL	360.284,00	100,00	360.284,00	100,00

3.5.1. Sistematizarea verticală

Amplasamentul studiat este situat în zona vestică a Mun. Arad, la sud de Autostrada A1, într-o zonă plană, specifică Câmpiei Aradului, fără accidente naturale sau antropice. Terenul nu prezintă particularităţi din punct de vedere al reliefului, reţele hidrografice, condiţii geotehnice, riscuri naturale. Din punct de vedere peisagistic, terenul este relativ plan, nicelmentul terenului natural este cuprins între 105,44 MNM și 106,88 MNM . Sistematizarea terenului va urmări egalizarea cotei acestuia.

3.5.2. Criterii compoziţionale şi funcţionale

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la realizarea unei zone de servicii și comerț cu amenajare accese din autostrada A1. Proiectul propune realizarea unor drumuri colectoare care să deservească zona cu functiuni mixte: servicii si comert și realizarea drumului de serviciu pentru autostrada, perimetral zonei cu functiuni mixte.

Zona de servicii cu functiuni mixte : servicii si comert va permite amplasarea urmatoarelor functiuni:

-constructii comerciale, servicii, spatii de cazare- hotel, restaurante, baruri, cafenele, statie distributie carburanti, magazin piese de schimb autocamioane, spalatorie auto, spatii de recreere si facilitati de agrement pentru soferi, spalatorie haine, dusuri, vestiare, grupuri sanitare, bucatarii, spatii libere pietonale, spatii verzi amenajate de aliniament si compacte, scuaruri, parcaje autoturisme, autocare si autocamioane, cai de comunicatie carosabila, circulatie auto , si functiuni complementare: dotari ale incintelor propuse.

Clădirile propuse vor fi construcții realizate din stâlpi şi grinzi de beton armat, structură metalică, cu închideri vitrate combinate cu închideri opace, din cărămizi cu goluri verticale/BCA și panouri metalice termoizolante, în funcţie de destinaţia clădirii. Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor vor fi tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea. Învelitorile construcțiilor vor fi de tip terasă sau șarpantă.

Conform planșa anexă – 02A Reglementări urbanistice, se poate identifica o zonă funcțională, de servicii și comerț cu regimul maxim de înălțime de P+6E si o zona de servicii destinata drumului de serviciu pentru autostrada.

Construcțiile noi propuse din subzona Z1 vor avea suprafața construită de maxim 34.059,30mp si suprafata construita desfășurata maxim=238.415,10 mp, cu un P.O.T. de maxim 30% și un C.U.T. de maxim 2,10.

Pentru parcela din subzona Z2 sunt propuse urmatoarele: drum colector, spatii verzi, rețele edilitare si construcții tehnico edilitare.

Pentru accesul la construcţii se vor realiza alei pietonale. La subsolul acestor construcții vor fi amenajate canale tehnice pentru instalații. În jurul clădirilor se vor amenaja alei pietonale și carosabile cu parcaje. Zona liberă rămasă din suprafața destinată construcțiilor va fi amenajată ca zonă verde, parcaje si constructii tehnico edilitare.

Investitorul intenționează să realizeze pe amplasamentul prezentat, o parcare securizată pentru nivel de minim 4 lacate cu spații de servicii și comerț, hotel, amenajări accese din autostradă și împrejmuire. Această parcare securizata pentru camioane are la baza Proiectele SETPOS (Secure European Truck Parking Operational Services) si LABEL (2008-2010) - securitate și confort.

SETPOS este un proiect pilot inițiat de Comisia Europeană-Directoratul General pentru Energie și Transport și este un răspuns pentru:

- furturile din camioanele cu marfă valoroasă;
- lipsa de spații de parcare cu facilități pentru șoferii de camioane.

Obiectivele SETPOS:

- stabilirea unor standarde pentru securizarea parcărilor de camioane;
- construirea unui număr considerabil de parcări de camioane in jurul vămilor.

LABEL este un proiect european de 2 ani, ca urmare a unui proiect precedent (**SETPOS**).

Obiectivele LABEL:

-să introducă standarde Europene pentru securitatea parcărilor de camioane;

-certificarea unui număr considerabil de parcări securizate in cel puțin 10 țări ale Uniunii Europene.

Evaluarea parcărilor de camioane se concentrează asupra a două aspecte :

I. Securitate

II. Servicii

Măsurile de securitate a parcărilor de camioane acoperă următoarele aspecte:

Perimetrul parcărilor: Îngrădirea perimetrului; Vizibilitatea totală a perimetrului; Sistem de supraveghere digital.

Tel./Fax: +40 357 430 030 Email: office@proarhitecturarad.ro Web: www.proarhitecturarad.ro Adresa: Str. Corneliu Coposu nr. 24, Arad, România

Intrările și ieșirile din parcări: Supravegherea în permanență cu ajutorul camerelor video; Iluminat; Indicatoare care specifică tipurile de autovehicule permise; Indicatoare care specifică personalul autorizat; Verificarea autovehiculelor de către personal autorizat.
Interiorul parcării: Supravegherea completă cu ajutorul camerelor video; Supravegherea aleilor.
Supraveghere cu personal: Prezența paznicilor în permanență la orice intrare; Patrularea perimetrului;Un adăpost pentru paznici; Accesul paznicilor la sistemele de securitate; Sisteme de comunicare pentru personal; Training personal.

Proceduri: Proceduri în caz de incident; Proceduri de înregistrare a autovehiculelor într-un registru; Existența unor surse alternative de electricitate.

Pentru fiecare nivel de securitate există câteva cerințe care trebuie îndeplinite. Cu cât sunt îndeplinite mai multe cerințe, cu atât este mai mare nivelul de securitate.

Există 5 nivele de securitate :

Pentru nivelul de securitate 1 sunt necesare lucruri elementare. Parcarea să fie semnalizată ca parcare și să beneficieze de măsuri de securitate minime.

Pentru nivelul de securitate 2 parcarea trebuie să beneficieze de îngrădirea perimetrului și montarea unui sistem de supraveghere video pe gard și la intrarea și ieșirea din parcare.

Pentru nivelul de securitate 3 este nevoie ca în parcare să fie o vizibilitate bună, gardul să fie menținut în condiții bune, în interiorul parcării să nu aibe acces decât șoferii si personalul parcării, eventualele incidente fiind raportate.

Pentru nivelul de securitate 4 parcarea necesită ca personalul să fie instruit, să se facă înregistrarea fiecărui autovehicul care intra și iese din parcare și să beneficieze de un sistem de rezervare a locurilor în parcare și de posibilitatea ca, in caz de nevoie, porțile să fie închise.

Pentru nivelul de securitate 5 se cere ca perimetrul să fie verificat în permanență de paznici, gardul să fie destul de puternic împotriva străbaterii lui de catre un TIR, ca fiecare persoană care intră în perimetru să fie verificată și toată suprafața parcării să fie supravegheată.

SERVICII

La fel ca în cazul securității, nivelul de servicii are aceleasi caracteristici. Termenul “nivel de servicii” poate fi împărțit în mai multe categorii ***stele***:

1. Confort si demnitate: Toalete curățate zilnic, Dușuri, Facilități de spălare, Adăpost pentru șoferi.
2. Mâncare și cumpărături: Restaurant, Magazin.
3. Siguranță: Siguranța pietonilor în parcare, Banda de decelerare/accelerare la intrarea în parcare, Parcare separată pentru camioane și autoturisme.
4. Alte servicii: Stație de alimentare cu combustibil, Fax/imprimantă/Xerox, Schimb valutar, Internet, Sistem de booking, Spălătorie pentru camioane, Vulcanizare,Spălătorie de haine

Nivelul de servicii are ca simbol o stea. Cu cât parcarea îndeplinește mai multe din criteriile de mai sus cu atât dobândește mai multe stele.

Pentru nivelul de confort 1 ★ se cere ca parcarea să ofere toalete, chiuvete si coșuri de gunoi.

Pentru nivelul de confort 2 ★★ este necesară echiparea parcării cu posiblități de îngrijire a igienei șoferilor.

Pentru nivelul de confort 3 ★★★ parcarea trebuie să ofere dușuri, magazin și stație de alimenatre cu combustibil.

Pentru nivelul de confort 4 ★★★★ parcarea trebuie să conțină spălătorie de haine, vulcanizare, un bar și facilități de agrement pentru șoferi.

Pentru nivelul de confort 5 ★★★★★ este necesar un restaurant, de asemenea o spălătorie de TIR și utilaje de deszăpezire.

Mobilarea finală 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.

Funcțiunea dominantă a unității este de servicii, comerț, parcare securizată, unități de cazare (hotel, motel) și dotări aferente cu regim de înălțime maxim P+6E.

Z1

IsCo - Zonă cu funcțiuni mixte – servicii publice și comerț, parcare securizată, unități de cazare (hotel, motel), parcaje și dotări aferente

Tel./Fax: +40 357 430 030 Email: office@proarhitecturarad.ro Web: www.proarhitecturarad.ro Adresa: Str. Corneliu Coposu nr. 24, Arad, România

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 pluviale, ape uzate, Retea de gaze naturale de presiune redusa, Posturi de transformare, retele de alimentare cu energie electrica, construcţii şi instalaţii tehnico-edilitare necesare zonei).

D – dotari – utilaje si instalatii tehnologice

Cp – Căi de comunicație carosabilă din domeniul public

Cci – Căi de comunicație carosabilă de incintă , circulație auto, parcări, platforme) :

SP – Zone verzi amenajate

Z2 - Is

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, construcţii şi instalaţii tehnico-edilitare necesare zonei).

D – dotari – utilaje si instalatii tehnologice

Cp – Căi de comunicație carosabilă din domeniul public

Cc– Căi de comunicație carosabilă ,drum colector cu zone verzi(drum de serviciu pentru autostrada)

SP – Zone verzi amenajate

Utilizări permise –

- Instituții servicii și echipamente publice
- Stație distribuție carburanți, service auto, spălătorie auto, magazin piese de schimb autocamioane.
- servicii pentru produse artizanale în domeniul activităților profesionale, tehnice, spații pentru ateliere – produse artizanale, și servicii profesionale în acest domeniu
- spații de prezentare și expunere, showroom auto
- Construcții comerciale cu amănuntul de produse alimentare și nealimentare, comerț en-gros de produse alimentare si nealimentare, Alimentație publică - restaurante, inclusiv tip fast-food, pizzerii cafenele, cofetării, patiserii, baruri, vinoteci
- Spații de cazare (Hoteluri, moteluri), agenții de turism
- Parcaje la sol Și multietajate, staționari auto
- spatii de recreere si facilitati de agrement pentru soferi, spalatorie haine, dusuri, vestiare, grupuri sanitare, bucatarii, etc.
- Spații pentru administrare și întreținere, locuințe de serviciu pentru personalul care asigura permanențe sau securitatea unităților).
- Cladiri administrative, birouri
- Sport și recreere in spații acoperite
- dotări ale incintelor propuse (spații de protecție și aliniament în incinte, platforme circulații auto și pietonale în incinte, retea de drumuri interioare, parking-uri, construcii și instalații tehnico-edilitare-bransamente la reteaua de apa, racorduri la canalizarea publica, statii de pompare, alimentare cu energie electrica, alimentare cu gaz, telefonizare, împrejmuiri, agrement, joc și sport, spații verzi, amenajări sportive).

-

Utilizări permise cu condiții

- in zonele invecinate cu traseul autostrazii A1 cu acordul administratorului autostrăzii

Conform Avizului nr. 470/11.08.2017 emis de Ministerul Culturii – Direcția Județeană pentru Cultură Arad, este favorabil cu următoarele condiții:

- Titularul investiției are sarcina ca înainte de autorizarea executării lucrărilor de construire, să se solicite avizul CZMI7 cu îndeplinirea următoarei cerințe – efecturarea supravecherii arheologice pe toată durata executării lucrărilor de săpătură la lucrările de infrastructură, în baza unui contract de servicii care va fi anexat la cererea de solicitare a avizului de specialitate, costurile aferente fiind suportate de către titularul investiției.
- Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortul populației, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.

Tel./Fax: +40 357 430 030 Email: office@proarhitecturarad.ro Web: www.proarhitecturarad.ro Adresa: Str. Corneliu Coposu nr. 24, Arad, România

Conform avizului de gospodăria apelor, nr. 55 din 24.05.2018, la următoare fază de proiectare, faza D.T.A.C., se va solicita Studiul hidrogeologic expertizat pentru realizarea forajului, dacă este cazul, în baza unei documentații tehnice de fundamentare, întocmită conform structurii de conținut a Ordinukui nr. 799/2012 emis de Ministerul Mediului și Pădurilor.

Interdictii temporare

- Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică impune ca dezmembrările și parcelările să nu se facă fără rezervarea suprafețelor de teren necesare.
- Construcții care se pot autoriza în urma elaborării unui PUZ:
  Zone logistice, depozitare
  Industrie nepoluantă

Interdictii definitive

- Este interzisă desfășurarea activităților industriale sau altor tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros neadecvat (industrie de produse pentru construcții, produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare), construcții pentru creșterea animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare.
- Se interzice depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice
- Se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA
- Este interzisă amplasarea de platforme de precolectare a deșeurilor urbane.

3.5.3. Regimul de aliniere

Aliniamente minime obligatorii ale limitei edificabile pentru funcţiunea comerţ/servicii faţă de limitele de proprietate sunt:

- nord (Autostrada): 50,00 m
- vest: H/2, dar nu mai puţin de 5,00 m
- est: H/2, dar nu mai puţin de 5,00 m
- sud: H/2, dar nu mai puţin de 5,00 m

Retragerile construcțiilor față de limitele de proprietate vor fi stabilite astfel încât să fie asigurate prevederile codului civil și gradul de însorire minim admis-durata de minim 1 ½ solstitiu de iarnă.

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.

Este admisă edificarea pe retragerea de 5,00m față de limitele de proprietate laterale, respectiv cea posterioară, cât timp construcția ia forma și destinația unei cabine poartă, copertină, și construcție edilitară.

Este admisa edificarea construcțiilor în zona de protecție de 50,00m a autostrăzii, cât timp construcția ia forma și destinația unei cabine poartă, copertină și construcții edilitare, împrejmuire circulați auto, pietonale și zone verzi. Orice construcție sau împrejmuire se va realiza cu aprobarea administratorului autostrăzii.

În cazul în care nu se obţine acordul notarial al vecinului de pe limita unde se amplasează construcţia, se admite o retragere mai mică de 5,00 m, faţă de limita laterală sau posterioară, după criteriul distanţei minime de 60 cm şi evitarea scurgerilor de ape pluviale spre proprietatea vecină, stipulate în Codul civil.

3.5.4. Regimul de înălţime

Regimul maxim propus pentru clădiri este P+6etaje, respectiv 30,00 m faţă de C.T.S., iar pentru obiectele publicitare de 17,00 m faţă de C.T.S.

3.5.5. Modul de utilizare al terenului

Au fost stabilite valori maxime pentru procentul de ocupare al terenului şi de utilizare a terenului:

- P.O.T. 30,00 %
- C.U.T. 2,10

3.5.6. Plantaţii

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

Având în vedere învecinarea cu autostrada A1 se vor respecta zonele de protecție ale acesteia. Pe zona de protecție aferentă se recomandă amenajarea de drumuri de incintă, platforme, parcări, constructii tehnico edilitare, retele edilitare și spații verzi, plantații de copaci, pentru diminuarea zgomotului provenit dinspre aceasta.

Tel./Fax: +40 357 430 030 Email: office@proarhitecturarad.ro Web: www.proarhitecturarad.ro Adresa: Str. Corneliu Coposu nr. 24, Arad, România

Este admisa edificarea construcțiilor în zona de protecție de 50,00m a autostrăzii, cât timp construcția ia forma și destinația unei cabine poartă, copertină și construcții edilitare, împrejmuire circulați auto, pietonale și zone verzi. Orice construcție sau împrejmuire se va realiza cu aprobarea administratorului autostrăzii.

În zona parcărilor se vor amenaja insule de verdeaţă, cu arbori de înălţime mică / medie pentru umbrire.

În incinta propusă pentru servicii si comert sunt prevăzute spații verzi înierbate de-a lungul drumurilor de incintă, spații verzi compacte, cu o suprafață de 11353,10 mp în procent de minim 10% din suprafața incintei studiate.

Se vor asigura spaţii verzi înierbate în suprafaţă de minim 361,35 mp, aproximativ 5,00% din parcela destinată drumului de serviciu pentru autostrada.

Suprafața totală de zone verzi amenajate și de aliniament va fi de 11714,45 mp, reprezentând 9,70% din suprafața incintei studiate.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

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

Rețelele de apă vor fi confecționate din produse, materiale, substanțe chimice/amestecuri și echipamente conform ordinului nr. 275 din 26 martie 2012 privind aprobarea Procedurii de reglementare sanitară pentru punerea pe piață a produselor, materialelor, substanțelor chimice/amestecurilor și echipamentelor utilizate în contact cu apa potabilă.

3.6.1.1. Alimentarea cu apă potabilă

Pe amplasament se propun doua puturi forate pentru alimentarea cu apa potabila a obiectelor sanitare din cladiri, pentru refacerea rezervei de incendiu si pentru intretinerea zonelor verzi si carosabile.

Odată cu implementarea unei rețele de distribiție apă potabilă în apropierea zonei, obiectivul studiat se va branșa obligatoriu la rețea.

Reteaua de apa propusa se va realiza din teava de polietilena de inalta densitate (PEID) si se va monta ingropat la o adâncime de 1m sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

Se prevede a se monta pe amplasament un rezervor de compensare orara si o statie de tratare/potabilizare a apei.

Cerinta de apa rece potabila necesara zonei studiate pentru consumul igienico-sanitar este:

$Q_{s\ zi\ med}$ = 43,15 mc/zi
$Q_{s\ zi\ max}$ = 51,79 mc/zi
$Q_{s\ o\ max}$ = 6,04 mc/h

Cerinta de apa rece necesara zonei studiate pentru intretinerea zonelor verzi si carosabile este:

$Q_{s\ zi\ med}$ = 92,09 mc/zi
$Q_{s\ zi\ max}$ = 92,09 mc/zi
$Q_{s\ o\ max}$ = 10,74 mc/h

Debitul total necesar de apa rece pentru consum menajer si pentru intretinerea zonelor verzi si carosabile este: 16,79 mc/h.

Cele doua foraje propuse vor fi de adâncime si vor fi echipate fiecare cu cate o pompa submersibila și contor pentru înregistrarea volumului de apă captat. Contoarele vor fi montate în caminele subterane din beton armat a puțurilor forate.

In jurul puturilor forate se va institui o zona de protectie sanitara conform HG 930/2005 pentru a prevenii contaminarea apei.

Rezervorul de compensare orară se va dimensiona corespunzător si va asigura compensarea orară a volumelor de apă estimate. Acesta va fi echipat cu instalații hidraulice conform normelor tehnice în vigoare.

Staţia de tratare/potabilizare a apei va asigura calitatea apei necesară în limite excepţionale conform legislaţiei în vigoare, tehnologia instalaţiei de tartare aleasă fiind in funcţie de calitatea apei captate din cele doua foraje.

Stația de pompare va prelua apa din rezervorul de compensare propus și o va pompa în rețeaua de distribuție propusă, asigurând debitul și presiunea necesară la consumatori.

Tel./Fax: +40 357 430 030 Email: office@proarhitecturarad.ro Web: www.proarhitecturarad.ro Adresa: Str. Corneliu Coposu nr. 24, Arad, România

Branșarea obiectivului la rețeaua de distribuție apa rece din zonă (când va fi posibilă), se va realiza printr-un camin de apometru complet echipat cu robineti si contor, care se va amplasa pe domeniul public.

Branșarea se va realiza în baza unui contract de furnizare conform legislație în vigoare.

Branșamentul de apă va asigura necesarul de apă potabilă pentru consumul igienico-sanitar si pentru asigurarea refacerii rezervei de apa pentru stingere a incendiilor, iar forajele se vor folosi pentru întreținerea zonelor verzi si a platformelor carosabile din incintă.

3.6.1.2 Necesarul de apa pentru stingerea incendiilor

Debite necesare pentru instalaţiile de stingere conform P118-2/2013:
→hidranţi interiori: 2 jeturi simultane: Qhi = 2 x 2,1 l/s = 4,2 l/s
→hidranţi exteriori: Qhe = 25 l/s

Rezerva de apă pentru incendiu pentru instalatiile automate de stingere
Timpul teoretic de funcţionare a instalaţiilor automate de stingere, conform P118-2/2013 este:
→Thi = 30 min – pentru hidranti interiori
→The = 180 min – pentru hidranti exteriori

Rezerva de apă necesară pentru funcţionarea instalaţiilor de stins incendiu pe timpul teoretic de stingere este:
→Vhi = Qhi x Thi = 4,2*30*60 = 7 560 litri = 7,56 mc
→Vhe = Qhe x The = 25*180*60 = 270 000 litri = 270 mc
→Vr = Vhi + Vhe = 277 560 litri = 277,56 mc
→**Vr+5% = 291438 litri = 291,44 mc – volum util de apa pentru rezerva de incendiu.**

Debitul necesar refacerii rezervei de incendiu în termen de 24 ore:
Qi = 291 438 / 24*3600 = 3,37 l/s = 12,14 mc/h

Debitul total necesar de apa rece ce trebuie asigurat de cele doua puturi forate este:
Qtotal = 16,79 + 12,14 = 28,93 mc/h.

Alimentarea cu apa a rezervorului pentru stingerea incendiilor se face de la puturile forate de pe amplasament.

Alimentarea cu apa a hidranţilor exteriori si hidrantilor interiori se realizeaza de la rezervorul de acumulare suprateran, prin intermediul unei staţii de pompare supraterana (alcatuită dintr-un grup de pompare cu 2 pompe (1A+1R). Reţeaua exterioară de alimentare a hidranţilor exteriori este din ţeava de polietilenă de înaltă densitate PEID. Din aceasta retea se va alimenta fiecare hidrant exterior cu teava din PEID.

Instalatia de stingere cu hidranti interiori este compusa din cutii de hidranti echipati cu furtune plate Dn50, cu lungimea de 20 m, ajutaj universal pentru jet compact si pulverizat, cu robinet hidrant 2”. Reteaua interioara de stingere cu hidranti interiori este formata din conducte din otel avand diametru de DN50 si Dn65, fiind alimentata cu apa din reteaua exterioara de stingere, comuna pentru hidranti interiori si exteriori.

Instalaţia de stins incendiu cu hidranţi exteriori se compune dintr-o reţea inelara de conducte şi hidranți exteriori supraterani de incendiu, amplasaţi astfel încât fiecare punct al clădirii să fie stropit de un debit minim simultan de 25 l/s.

Hidranții exteriori propusi sunt de tip suprateran, DN100, PN10.

Instalaţii de înmagazinare şi pompare apă pentru incendiu:

Rezervorul de inmagazinare propus este amplasat conform planului de situație, având volumul util de 300 mc. Rezervorul va fi echipat cu robinete de închidere cu plutitori pentru umplere, doua racorduri pentru sorburile pompelor, racord de intoarcere apa in rezervor, racord alimentare la masina pompieri, robinet de golire, preaplin.

Grupul de pompare propus pentru instalaţia de hidranţi interiori si exteriori se compune din:
-1 pompă activă, având Q=25 l/s; H=60mCA,
-1 pompă de rezervă, având Q=25 l/s; H=60mCA,
-1 pompă pilot, cu recipient de hidrofor.

Tel./Fax: +40 357 430 030 Email: office@proarhitecturarad.ro Web: www.proarhitecturarad.ro Adresa: Str. Corneliu Coposu nr. 24, Arad, România

Alimentarea electrică a grupului de pompare se face direct din reţeaua furnizorului, excepție pompa de rezervă, care este dublu alimentată, reţea - generator de curent.

Comanda pompei de incendiu este dată de automatizarea din statia de pompare, automatizare care funcționează astfel:

- In cazul unui incendiu, prin acționarea unui hidrant presiunea scade, pompa de menținere a presiunii (pompa pilot) nu mai poate face faţă şi intră automat în funcțiune pompa de hidranți.
- Pompa de incendiu se pornește manual.

Oprirea pompei se poate face automat doar in cazul senzorului de „lipsa apă" sau manual la terminarea incendiului, dar numai din interiorul stației de pompare pentru stingere.

3.6.2. Canalizare menajeră

Apele uzate fecaloid – menajere de la cladirile propuse pe amplasament sunt preluate printr-o retea de camine si conducte si vor fi deversate gravitational într-o statie de epurare (SE) biologica cu namol activ, complet automatizata, de 400 persoane si debitul maxim de 50 mc/zi.

Apele uzate menajere inainte de intrarea in statia de epurare, vor respecta prevederile normativului NTPA 002/2002 din HG 188/2002 modificată şi completată prin HG 352/2005.

Dupa ce vor fi trecute prin statia de epurare apele vor fi conventional curate (conform NTPA 001/2002) si se vor deversa gravitational in statia de pompare (SP) propusa pe amplasament de unde vor fi pompate la o distanta aproximativa de 1240m pana in canalul Muresul mort.

Apele uzate menajere provenite de la bucătăriile restaurantului, inainte de a fi evacuate in reteaua de canalizare menajera din incinta, vor fi trecute in prealabil printr-un separator de grăsimi montat ingropat in exterior care se va vidanja periodic de către o firma de specialitate în baza unui contract de prestări servicii.

Apele uzate menajere provenite de la cladirile propuse pe amplasament vor fi colectate printr-o retea de camine si conducte din PVC tip SN8 montate ingropat sub limita de inghet la adîncimi cuprinse între 70cm şi 300cm sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

La toate eventualele intersecţii cu alte reţele de utilităţi, gazul va fi poziţionat deasupra.

Debitele totale de ape uzate menajere evacuate de la zona studiata sunt:

$Q_{s\ zi\ med}$ = 43,15 mc/zi

$Q_{s\ zi\ max}$ = 51,79 mc/zi

$Q_{s\ o\ max}$ = 6,04 mc/h

3.6.3. Canalizare pluviala

Apele pluviale provenite de pe acoperisurile cladirilor propuse vor fi preluate prin jgheaburi si burlane si vor fi deversate in reteaua de canalizare pluviala propusa in incinta.

Preluarea apelor pluviale de pe platforme se va realiza prin guri de scurgere (gaigare) cu gratare carosabile si rigole carosabile clasa D400.

Apele pluviale de la gurile de scurgere/rigole vor fi preluate gravitational printr-o rețea de camine si conducte din PVC tip SN8 si vor fi trecute prin separatoare de hidrocarburi, iar in final vor fi pompate la o distanta aproximativa de 1240m pana in canalul Muresul mort.

Atat pentru apele conventional curate provenite de la statia de epurare cat si pentru cele pluviale trecute prin separatorul de hidrocarburi, se va folosi acceasi statie de pompare.

Statia de pompare ape conventional curate este formata din cheson de beton (cu rol de acumulare apa min. 200 mc), 4 pompe complet echipate cu sistem de fixare/ghidaj, robineti si clapete de sens, debitul total pe statie de 800 l/s, complet echipata si automatizata pentru functionarea pompelor in cascada.

De la statia de pompare, evacuarea apelor conventional curate se face prin doua conducte din PEID PE100, montata ingropat paralel cu autostrada pana la gura de varsare in Muresul mort.

Pentru separarea hidrocarburilor si a produselor petroliere se propune montarea a doua separatoare cu debitul total insumat de 800 l/s, cu filtru coalescent (Concentratia de hidrocarburi la iesire: clasa 1 < 5mg/l) conform NTPA 001/2002.

Apele pluviale pompate in canalul Muresul mort se încadrează în prevederile NTPA 001/2005.

Conductele de canalizare pluviala se vor monta ingropat sub limita de inghet la adîncimi cuprinse între 70cm şi 300cm sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

La toate eventualele intersecţii cu alte reţele de utilităţi, gazul va fi poziţionat deasupra.

BREVIAR DE CALCUL

1. ALIMENTARE CU APĂ

Tel./Fax: +40 357 430 030 Email: office@proarhitecturarad.ro Web: www.proarhitecturarad.ro Adresa: Str. Corneliu Coposu nr. 24, Arad, România

A. Necesarul de apă rece potabilă se determină conform SR 1343-1/2006 pentru necesarurile specifice de apă rece şi caldă în funcţie de destinaţiile clădirilor (STAS 1478-90) astfel:

a) debitul zilnic mediu de apă rece

$$Q_{n\,zi\,med} = 0{,}001 \times \left(\sum_{i=1}^{m} N_{(i)} \times q_{sp\,(i)} \right)$$

N(i) = numărul de utilizatori consumatori fizici de apă sau unităţi specifice de produs pentru care se foloseşte apa.

Qs(i) = debit specific: cantitatea medie zilnică de apă necesară unui consumator pentru oactivitate normală. Se determină conform STAS 1478-90

b) debitul zilnic maxim de apă rece

$$Q_{n\,zi\,max} = 0{,}001 \times \left(\sum_{i=1}^{m} N_{(i)} \times q_{sp\,(i)} \times K_{zi(i)} \right)$$

K_{zi} = 1,2 (coeficientul de variatie zilnică)

c) debitul orar maxim de apă rece

Se consideră o funcţionare de 24 ore/zi.

$$Q_{n\,o\,max} = 0{,}001 \times \left(\sum_{i=1}^{m} N_{(i)} \times q_{sp\,(i)} \times K_{zi(i)} \times K_{o(i)} \right) / 24$$

K_o = 2,8 (coeficientul de variatie orara)

Gradul de asigurare 99%, regimul de furnizare a apei calde menajere este de 24 h/zi, iar temperatura apei calde menajere este de 60 °C.

B. Cerinţa de apă rece potabilă se stabileşte conform STAS 1343/1 –2006

$\mathbf{Q_s = K_s \times K_p \times Q_n}$

K_s = 1,02 (coeficient care ţine seama de nevoile tehnologice ale instalaţiilor de tratare şi epurare ale sistemului de alimentare cu apă şi canalizare)

K_p = 1,15 (coeficient care ţine seama de pierderile de apă în aducţiune şi în reţeaua de distribuţie

Nr. crt.	Destinaţia clădirii	Nr. Pers	Necesar specific apa rece	Necesar specific apa rece	Necesar mediu zilnic	Necesar maxim zilnic	Necesar maxim orar	**Cerinta medie zilnica**	**Cerinta maxima zilnica**	**Cerinta maxima orara**
					Qn.zi.med	Qn.zi.max	Qn.o.max	**Qs.zi.med**	**Qs.zi.max**	**Qs.o.max**
			l/mp, zi	l/om, zi	mc/zi	mc/zi	mc/h	**mc/zi**	**mc/zi**	**mc/h**
1	Grupuri sanitare parcari	440	-	20	8,79	10,548	1,23	**10,31**	**12,37**	**1,44**
2	Cladire Restaurant	50	-	20	1	1,2	0,14	**1,17**	**1,41**	**0,16**
3	Cladire hotel	180	-	150	27	32,4	3,78	**31,67**	**38,01**	**4,43**
4	Intretineri spatii verzi [mp]	6924	1,5	-	10,39	10,39	1,21	**12,18**	**12,18**	**1,42**
5	Spalat platforme [mp]	68119	1	-	68,12	68,12	7,95	**79,90**	**79,90**	**9,32**
	TOTAL							**135,24**	**143,87**	**16,79**

b) Necesar apa pentru stingerea incendiilor:

Debite necesare pentru instalaţiile de stingere

→hidranţi interiori: **Qhi = 4,2 l/s** – conform STAS 1478-90

Tel./Fax: +40 357 430 030 Email: office@proarhitecturarad.ro Web: www.proarhitecturarad.ro Adresa: Str. Corneliu Coposu nr. 24, Arad, România

→hidranţi exteriori: **Qhe = 25 l/s** – conform STAS 1478-90

Rezerva de apă pentru incendiu pentru instalatiile de stingere

Timpul teoretic de funcţionare a instalaţiilor automate de stingere, conform STAS 1478-90 este:
→Thi = 30 min – pentru hidranti interiori
→The = 180 min – pentru hidranti exteriori

Rezerva de apă necesară pentru funcţionarea instalaţiilor de stins incendiu pe timpul teoretic de stingere este:

→Vhi = Qhi x Thi =	7560	litri =	7,56	mc		
→Vhe = Qhe x The =	270000	litri =	270	mc		
→Vr = Vhi+Vhe =	**277560**	**litri =**	**277,56**	**mc**	**-**	
→Vr+5% =	**291438**	**litri =**	**291,44**	**mc**	**-**	**volumul util de apă pentru rezerva de incendiu**

Qi = 3,37 l/s = 12,14 mc/h →debitul necesar refacerii rezervei de incendiu în termen de 24 ore

Debitul total la bransamentul de apa rece (2 puturi forate) este de: 28,93 mc/h

2. CANALIZARE MENAJERA

Se stabileste conform STAS 1846-1 / 2006
astfel:

$Q_u = 1 \times Q_s$ unde Q_s – debitul de apă de alimentare caracteristice ale cerinţei de apă

a) <u>debitul zilnic mediu</u> $Q_{u.zi.med} = 1 \times Q_{s.zi.med} =$ **43,15** **mc/zi**
b) <u>debitul zilnic maxim</u> $Q_{u.zi.max} = 1 \times Q_{s.zi.max} =$ **51,79** **mc/zi**
c) <u>debitul orar maxim</u> $Q_{u.o.med} = 1 \times Q_{s.o.med} =$ **6,04** **mc/h**

3. CANALIZARE PLUVIALA

Conform STAS 1846-2/2007: $Q_{pl} = m \times S \times \Phi \times i$, unde:
m = coeficient adimensional de reducere a debitului de calcul, care tine seama de capacitatea de inmagazinare, in timp, a canalelor si de durata ploii de calcul t;
Φ = coeficient de scurgere aferent ariei S;
S = aria bazinului de canalizare aferent sectiunii de calcul, in hectare;
i = intensitatea ploii de calcul, in functie de frecventa, si de durata ploii de calcul, t, conform STAS 9470-73, in litri pe secunda.hectar.
t = durata ploii de calcul

1.1 Calculul debitului de ape pluviale colectate şi evacuate de pe acoperiş

Frecvenţa admisă, conform STAS 1846 – 2/2007 este: 2/1

S=	4059	m^2
i=	195	l/s.ha
t=	5 min	
Φ=	0,90	
m=	0,8	

$Q_{acop.1} = m \times S \times \Phi \times i \Rightarrow Q_{acop.1} =$ 56,99 l/s = 17,10 m^3/h

1.2 Calculul debitului de ape pluviale colectate şi evacuate de pe platforme, drum acces si trotuare

Frecvenţa admisă, conform STAS 1846 – 2/2007 este: 2/1

S=	104804	m^2
i=	100	l/s.ha
t=	15 min	
Φ=	0,85	
m=	0,8	

$Q_{platf.1} = m \times S \times \Phi \times i \Rightarrow Q_{platf.1} =$ 712,67 l/s = 641,40 m^3/h

Tel./Fax: +40 357 430 030 Email: office@proarhitecturarad.ro Web: www.proarhitecturarad.ro Adresa: Str. Corneliu Coposu nr. 24, Arad, România

1.3 Calculul debitului de ape pluviale colectate şi evacuate de pe zona verde

Frecvenţa admisă, conform STAS 1846 – 2/2007 este: 2/1

S=	11714	mp
i=	100	l/s.ha
t=	15 min	
Φ=	0,10	
m=	0,8	

$Q_{z.v.1}$= m x S x Φ x i => $Q_{z.v.1}$ =	**9,37**	**l/s =**	**8,43**	**m^3/h**
Q_{total1} = $Q_{acop.1}$ + $Q_{platf.1}$ + $Q_{z.v.1}$ =	**779,03**	**l/s =**	**666,93**	**m^3/h**

Pentru separarea hidrocarburilor din apele pluviale evacuate in Muresul mort, se propune montarea unui sau doua separatoare de hidrocarburi si produse petroliere, avand debitul cumulat total de 800 l/s. Apele evacuare din separator vor fi conform NTPA 001/2002

DEBIT DE APE METEORICE ESTIMATE

- Presupunem suma precipitaţiilor anuale pentru zona Arad = **685 l/mp an.**

Suprafeţele de pe care se colectează apele de precipitaţii sunt:

- Platforme carosabile, pietonale, constucţii S= 108.864,00 mp;

$Q_{pl\ calc}$ = 108.864,00 x 685 = **74.471.532 l/an** = **74.472 mc/an** = **74,47 mii mc/an.**

3.6.4. Alimentare cu gaze naturale/energie termică

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

3.6.5. Alimentare cu energie electrică

Pentru alimentarea cu energie electrică a noilor obiective propuse a se construi în zona studiată se propune in aceasta faza amplasarea unui post de transformare 20/0,4 kV în anvelopă si alimentarea acestuia dintr-o linie electrica de medie tensiune existentă in 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 si posibilitatea unor eventuali concesionari pe platforma de a incheia contracte de furnizare individuale.S-a luat in considerare si reglementarea interna a companiei de distributie a EE de a limita transformatoarele din posturile de transformare publice la maxim 630 kVA.

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-recreere, un coeficient 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 :

Statie distributie carburant = 100 kVA

Spatii servicii-comert-recreere : 22100mp x 0,11kVA/mp x 0,8 = 1950 kVA

Iluminat parcari si circulatii = 55 kVA

Statii de pompare : estimativ 160 kVA

TOTAL PUTERE PREZUMATA : 2265 kVA x 0.85 = 1925 kVA.

Se propune un post de transformare echipat cu 4 transformatoare de 630kVA, celule de medie tensiune, tablou general de joasa tensiune cu contorizari si subcontorizari, etc.

Alimentarile interioare cu energie electrică ale consumatorilor (cladirilor) se va face de la tabloul general de joasă tensiune al 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 instalaţii electrice.

Consumatorii de energie electrică sunt constituiţi în principal din: iluminatul normal şi de siguranţă al spaţiilor interioare, iluminatul exterior al platformelor de parcare, circuite de prize monofazate şi trifazate pentru utilizare generală, instalaţii pentru alimentarea utilajelor din spaţiile tehnice ale clădirilor (centrale de ventilaţie-climatizare, încălzire, pompare apă-canal etc.), alimentarea sistemelor de siguranţă (antiincendiu, antiefracţie, control acces, supraveghere etc.).

Toate obiectivele vor fi dotate cu instalaţii de protecţie: instalaţii de împământare generală, echipotenţializare şi de protecţie contra loviturilor de trăsnet.

Tel./Fax: +40 357 430 030 Email: office@proarhitecturarad.ro Web: www.proarhitecturarad.ro Adresa: Str. Corneliu Coposu nr. 24, Arad, România

Proiectarea iluminatului cailor de circulatie rutiera interna se face în conformitate cu SR-EN 13201 si CIE 115-2010, cu respectarea prevederilor din Ghidul privind conditiile de iluminat la dumurile nationale si autostrazi AND 603/2012, precum si din reglementarile de specialitate.O importanta deosebita se va acorda selectarii selectarii claselor de iluminat pentru evitarea supradimensionarii sistemului de iluminat, reducerea consumului de energie electrica si cresterea eficientei sistemului de iluminat propus.

Delimitarea zonei pentru care se asigura iluminatul este de 150 m înainte de intrarea în zona de risc (sectiunea unde se modifica profilul transversal, ex. banda de decelerare), zona de risc propriu-zisa si 150 m dupa zona de risc (locul unde se revine la profilul transversal standard, ex. banda de accelerare).

Din motive economice dar si de protectia mediului, incinta parcarilor si spatiilor de servicii nu va fi iluminata total, iar intensitatea luminii va fi diferita functie de necesitatile fiecarei zone. De exemplu se recomanda ca iluminatul în jurul obiectivelor principale (Toalete, parcari) sa fie de intensitatea medie (aprox. 15-20 lucsi), iar iluminatul în zonele necesare pentru deplasarea de la autovehicule catre obiectivele principale sa fie de o intensitate mai mica (5-10 lucsi). Se va prevede iluminat corespunzator cel putin pentru calea de intrare.

Asigurarea serviciilor de telecomunicatii vor fi asigurate prin racordul la retelele de telecomunicatii din zona si vor fi compuse din cabina telefonica, cablaje, tuburi de protectie si aparat telefonic de ultima generatie.

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.

3.6.7. Gospodărie comunală

Clădirile propuse vor avea amenajate zone pentru depozitarea deşeurilor în vederea transportării lor la rampa de gunoi ecologică a Mun. Arad. Această zonă se va amenaja în cadrul platformei de aprovizionare, fără însă a interacţiona. Se va asigura accesul autovehiculelor de transport la aceste platforme. Deşeurile vor fi colectate selectiv, în vederea reciclării acestora.

3.6.8. Transport în comun, parcaje

În interiorul parcării securizate se vor asigura un număr de 290 locuri.

Număr minim locuri de parcare destinate construcțiilor comerciale:

- Pentru construcții de maxim 400mp: 1 loc la 200mp construiți
- Pentru construcții între 400 - 600mp: 1 loc la 100mp construiți
- Pentru construcții între 600 – 2000mp: 1 loc la 50mp construiți
- Pentru construcții mai mari 2000mp: 1 loc la 40mp construiți
    - Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă, iar la acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

Număr minim locuri de parcare destinate hotelului:

- Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese.

În cazul în care pe viitor se va dezvolta zona, imobilul se va racorda la toate utilitățiile (alimentare cu apa, canalizare menajeră, gospodăria de apă, stația de pompare, etc.) propuse în aceasta documentație, pe cheltuiala beneficiarului, pe baza unui aviz de la autoritățile competente.

3.7. Protecţia mediului

3.7.1. Diminuarea, eliminarea surselor de poluare

3.7.2. Prevenirea producerii de riscuri naturale

Zona – prin poziţia 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 carburanţi sau substanţe periculoase).

3.7.3. Apele uzate

Apele uzate menajere rezultate provin în mare parte de le grupurile sociale care echipează construcțiile propuse din zona studiată.

Nu se estimează ca în zona studiată să rezulte ape uzate din procese tehnologice.

Apele uzate menajere rezultate se vor încadra din punct de vedere a încărcării cu poluanţi în limitele stabilite conform NTPA 002/2005.

Tel./Fax: +40 357 430 030 Email: office@proarhitecturarad.ro Web: www.proarhitecturarad.ro Adresa: Str. Corneliu Coposu nr. 24, Arad, România

Pe zona cu restaurant unde sunt bucătării se va prevede un separator de grăsimi care se va vidanja periodic de către o firma de specialitate în baza unui contract de prestări servicii.

Acestea vor fi colectate prin colectoare menajere de incintă şi evacuate la statia de epurare biologica proprie propusa in incinta.

Apele conventional curate provenite de la statia de epurare biologica proprie propusa in incinta, impreuna cu cele pluviale de dupa separatoarele de hidrocarburi, se vor evacua in stația de pompare propusă în incinta studiată. Apele provenite de la statia de pompare vor fi refulate în canalul Muresul mort, acestea fiind conform NTPA 001/2005.

3.7.4. Colectarea deşeurilor

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

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

3.7.5. Terenuri degradate

Nu există terenuri degradate în zona studiată.

3.7.6. Perdele de protecţie

Nu este cazul.

3.7.7. Bunuri de patrimoniu

Nu este cazul.

Zona nu are potenţial balnear şi turistic. Nu există prevederi în acest sens pentru zona studiată prin prezentul P.U.Z.

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

Conform Avizului nr. 470/11.08.2017 emis de Ministerul Culturii – Direcția Județeană pentru Cultură Arad, este favorabil cu următoarele condiții:

- Titularul investiției are sarcina ca înainte de autorizarea executării lucrărilor de construire, să se solicite avizul CZMI7 cu îndeplinirea următoarei cerințe – efecturarea supravecherii arheologice pe toată durata executării lucrărilor de săpătură la lucrările de infrastructură, în baza unui contract de servicii care va fi anexat la cererea de solicitare a avizului de specialitate, costurile aferente fiind suportate de către titularul investiției.
- Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortul populației, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.

3.7.8. Încadrarea în prevederile PUG

Incinta studiata se află în extravilanul Mun. Arad, nu exista prevederi PUG Mun. Arad pentru aceasta zona.

Nu vor fi afectate negativ caile de comunicatii, zonele invecinate.

Se vor extinde reţelele tehnico-edilitare.

3.8. Soluții propuse pentru eliminarea sau diminuarea disfuncționalităților

3.9. Obiective de utilitate publică

Zona studiată adăposteşte următoarele dotări de interes public:

- Autostrada A1 și drumul de serviciu : categoria de interes national
- Drumul local- categoria de interes local

Intervenţiile la dotările de interes public existente se realizează din fonduri alocate de către beneficiar.

Se propune devierea drumului de serviciu al Autostrazii.

3.9.1. Tipuri de proprietate teren

În zona studiată există terenuri proprietate publică de interes national (Autostrada), drum de serviciu autostrada, drum local şi terenuri proprietate privată a persoanelor fizice şi juridice, de interes local.

3.9.2. Circulaţia terenurilor

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Tel./Fax: +40 357 430 030 Email: office@proarhitecturarad.ro Web: www.proarhitecturarad.ro Adresa: Str. Corneliu Coposu nr. 24, Arad, România

4.1. Înscrierea în prevederile PUG

Elaborarea PUZ s-a efectuat in concordanta cu GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL – indicativ GM-010-2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000.

Din cele prezentate în capitolele 3.2; 3.4; 3.5; 3.6; 3.7; 3.8; 3.9 rezultă fără echivoc că propunerile pentru acest P.U.Z. se încadrează în prevederile generale ale P.U.G. ARAD referitoare la intravilanul municipiului/extinderea acestuia. Prevederile actualului P.U.Z. au ţinut cont de situaţia existentă pe amplasamentele imediat învecinate.

4.2. Principalele categorii de intervenţie care să susţină şi să permită materializarea propunerilor sunt:

- realizarea de reţele edilitare şi drumuri pentru incintă;
- dotări de interes local – comerţ şi servicii

Aceste funcţiuni sunt amplasate distinct în zonă, permit o corectă grupare funcţională şi o etapizare corespunzătoare a lucrărilor cu minima afectare a vecinătăţilor.

Enumerarea prezentată nu este obligatorie şi ca priorităţi de intervenţie - ele fiind dictate evident de sursele de finanţare pentru diversele lucrări dar obligatorie este în toate situaţiile asigurarea cu toate utilităţile a tuturor obiectivelor înainte de punerea lor în funcţiune.

4.3. Aprecieri ale elaboratorului PUZ

Ca elaborator al documentaţiei, considerăm că ea reflectă posibilităţile şi cerinţele zonei, cu influenţe pozitive la nivelul Mun. Arad.

Realizarea investiției este oportună datorită situării amplasamentului în vecinatatea unor căi majore de circulatie, iar funcțiunea propusă va oferi servicii de calitate clienților.

Investitia se va realizeaza din fondurile alocate de beneficiar.

Restricţiile posibile – funcţionale, de destinaţie, calitate, indici ocupare teren etc. sunt cele din capitolele de propuneri şi detaliate în regulamentul aferent PUZ-ului.

Pentru etapele următoarele, în vederea creării condiţiilor de finalizare a prevederilor PUZ considerăm necesare următoarele operaţii şi acţiuni pentru etapele următoare:

- aprobarea PUZ prin HCLM;
- asigurarea de fonduri pentru realizarea prioritară a utilităţilor pe plan local;
- impunerea - prin regulamente, caiete de sarcini, certificate de urbanism şi autorizaţii de construcţii - a unor soluţii arhitectural-peisagere valoroase, neşablonate, ce să confere o reală personalitate a acestei zone.

Întocmit
Arh. Alexandra CORNEA

Urbanism
Arh. Gheorghe SECULICI
R.U.R. - DE

Tel./Fax: +40 357 430 030 Email: office@proarhitecturarad.ro Web: www.proarhitecturarad.ro Adresa: Str. Corneliu Coposu nr. 24, Arad, România

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

FUNCȚIUNI MIXTE: SERVICII ȘI COMERȚ, AMENAJARE PARCARE SECURIZATĂ CU NIVEL MINIM 4 LACĂTE, AMENAJARE ACCESE ȘI ÎMPREJMUIRE

Date de recunoaștere

NUME PROIECT	PLAN URBANISTIC ZONAL- FUNCȚIUNI MIXTE: SERVICII ȘI COMERȚ, AMENAJARE PARCARE SECURIZATĂ CU NIVEL MINIM 4 LACĂTE, AMENAJARE ACCESE ȘI ÎMPREJMUIRE
AMPLASAMENT	Județul Arad, extravilan municipiul ARAD; Autostrada A1; KM 36+200 - KM 36+640; C.F.nr. 349187 si C.F. nr.349188
BENEFICIAR	S.c. PARK AUTOBAND EXPRES s.r.l.
PROPRIETAR	SAMU MATEI ȘI SAMU GISELLA
PROIECTANT GENERAL	S.c. PRO ARHITECTURA s.r.l.
URBANISM COORDONARE	Arh. Gheorghe SECULICI
NUMĂR PROIECT	418 / 2017
DATA ELABORĂRII	Martie 2018
FAZA	P.U.Z.

1. CAPITOLUL I. GENERALITĂȚI

1.1. CADRUL LEGAL DE ELABORARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM PENTRU ZONA DE STUDIU

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea nr. 215/2001 a administraţiei publice locale, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietăţii şi justiţiei, precum şi unele măsuri adiacente, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea cadastrului şi a publicităţii imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;

- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonanţei Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr. 413 din 26 iunie 2002 privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 79/2001 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor
- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind privind bunurile proprietate publică, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea nr. 224/2016 pentru modificarea și completarea legii nr. 213/1998
- Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Sănătăţii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei;
- Ghid privind metodologia de elaborare şi conţinutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000;
- Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale şi Locuinţei nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii.
- Alte acte de autoritate publică naţională sau locală, precum şi alte acte normative specifice sau complementare domeniului.

În aplicarea prezentului RLU se va ţine cont de cele mai noi acte legislative şi normative în vigoare.

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică a dezvoltării urbanistice a unei zone din intravilan cât și din extravilan, 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.

Regulamentul de urbanism se elaborează odată cu Planul Urbanistic General sau Planul Urbanistic Zonal.

Regulamentul local de urbanism se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local, pe baza avizelor şi acordurilor prevăzute de lege şi devine **ACT DE AUTORITATE** al administraţiei publice locale.

1.2. ÎNTOCMIREA ȘI STRUCTURA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism pentru Zona de studiu, întăreşte şi detaliază reglementările Planului Urbanistic Zonal şi se bazează pe prevederile Regulamentului general de urbanism (aprobat prin HG 525/1996 republicată în 2002 cu modificările şi completările ulterioare), pe prevederile regulamentului local de urbanism aferent PUG Municipiul Arad aprobat.

Structurarea regulamentului local de urbanism s-a realizat pe capitole şi articole, în conformitate cu Ordinul MLPAT 21/N/2000- pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind elaborarea şi aprobarea regulamentelor locale de urbanism” Indicativ: GM-007-2000. Având în vedere contextul Zonelor de servicii și comerț, jud. Arad, anumite articole din GM-007-2000 nu sunt necesare, astfel prezentul RLU va renumerota articolele RGU păstrând ordinea cadrului conţinut.

1.3. APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Prezentul RLU se aprobă conform Art. 56 şi Anexei nr. 1 din Legea 350/2001, cu modificările şi completările ulterioare cu privire la „Categorii de documentaţii de amenajare a teritoriului şi de urbanism-Competenţele de avizare şi aprobare a acestora” din care se extrage numărul curent aferent Zonelor de interes pentru localitate.

Lista completă a avizelor şi acordurilor solicitate prin C.U. nr. 184 din 14.02.2017, emis de către Primăria Municipiului Arad, în vederea aprobării PUZ şi a RLU aferent se găseşte în borderoul de volum.

1.4. DOMENIUL DE APLICARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Pentru domeniul de aplicare al prezentului RLU se extrag prevederile principalelor acte legislative şi normative în vigoare cu privire la acesta, într-o manieră cronologică şi relaţionată.

În aplicarea prezentului RLU se va ţine cont de cele mai noi acte legislative şi normative în vigoare. Teritoriul studiat are o suprafaţă de 120.758,00 mp.

Descrierea limitelor zonei de studiu se prezintă în cele ce urmează- a se consulta şi Planşa nr. 02- Reglementări urbanistice zonificare.

- la nord: drum de pământ, canal, Autostrada A1;
- la sud: drum de pământ, canal Cn641-4m (C.F. nr. 333605), proprietate privată C.F. nr. 333625 ;
- la vest: proprietăți private C.F. nr. 333596, 333598, și drum local;
- la est: proprietate privată C.F. nr. 333582.

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

2. CAPITOLUL II. PRECIZĂRI, DETALIERI PRIVIND UTILIZAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM LA ELABORAREA REGULAMENTULUI LOCAL ȘI LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII CONSTRUCȚIILOR ÎN ZONĂ

2.1. DISPOZIȚII GENERALE

Art. 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism (RLU)

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.

Regulamentul local de urbanism se sprijină pe o baza 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. Prezentul regulament are ca scop explicarea și detalierea sub formă de prescripții (permisiuni și restricții) a prevederilor urbanistice. Regulamentul face parte integrantă din PUZ și se aprobă odată cu acesta.

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-aprobare 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.

Art. 2. 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.

Prezentul regulament cuprinde normele obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru incinta studiată care face parte din extravilanul municipiului Arad, Autostrada A1 km 548+500, partea stângă (calea 2) având în prezent destinația de teren arabil.

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

- Introducerea în intravilan a terenurilor corespunzătoare celor două extrase C.F. – 349187 și 349188 Arad
- Stabilirea categoriilor de folosință admise în incinta studiată, și anume de zonă servicii, comerț, hotel.
- Studierea acceselor și relațiile cu vecinătățile

Zonificarea funcțională a terenului a fost evidențiată în planșa de Reglementări Urbanistice Zonificare a Planului Urbanisitic Zonal și stabilit în funcție de categoriile de activități ce se desfășoară pe teren și de ponderea acestora. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare a construcțiilor ce se vor realiza în cadrul fiecărei zone funcționale.

Zona studiată are suprafața de 360,284,00 mp, intervențiile urbanistice în zonă se referă la amenajare accese din Autostrada A1, doar cu relația de dreapta, atât la intrare, cât și la ieșire care vor asigura accesul la incinta studiată, și devierea drumului de serviciu pentru autostradă perimetral zonei de parcări securizate. Intervențiile din afara incintei se referă la realizarea racordurilor la rețelele edilitare existente în zonă.

Incinta cu propuneri are suprafața de 120.758,00mp. Intervențiile urbanistice pe amplasamentul cu o suprafata de 113.531,00mp conform CF nr. 349187 se referă la mobilarea zonei cu parcare securizată pentru camioane și spații de servicii, comerț, hotel și amenajările aferente: drumuri de incintă, platforme pentru parcare, amenajarea de spații verzi, necesare construcțiilor propuse, destinate funcțiunilor comerț/servicii/hotel. Parcela este mobilata asimetric, separând circulația auto de cea pietonală. Intentia este atât de a eficientiza circulația auto și a acomoda un număr suficient de parcaje.

Intervențiile urbanistice pe amplasamentul cu o suprafata de 7.227,00mp conform CF nr. 349188 se referă la devierea drumul de serviciu pentru autostrada A1.

Intervențiile urbanistice se referă la amenajarea unitară a celor doua parcele conform CF nr.349187 si 349188, fapt ce va genera un ansamblu coerent, atât la nivel funcțional, cât și estetic, volumetric.

Funcțiunea dominantă a zonei în prezent:

- Zonă agricolă, (terenuri arabile în extravilan).

2.2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL ZONEI PROPUSE PRIN PUZ

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

Art. 3. Terenuri agricole din extravilan

(1) Autorizarea executării constructiilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcţiunile propuse, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament local de urbanism.

(2) Autorităţile administraţiei publice locale vor urmări, la emiterea autorizaţiei de construire, gruparea suprafeţelor de teren afectate construcţiilor, spre a se evita prejudicierea activităţilor agricole.

Art. 4. Suprafețe împădurite

- Nu este cazul.

Art. 5. Resursele subsolului

- Este interzisă orice exploatare a resurselor subsolului în zona studiată, fiind o zonă predominantă de teren arabil.

Art. 6. Resurse de apă și platforme meteorologice

- Nu este cazul.

Art. 7. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

- Nu este cazul.

Art. 8. Zone construite protejate

- Nu este cazul.

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

Art. 9. Expunerea la riscuri natural

(1) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelora care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci,

zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

Art. 10. Expunerea la riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

(3) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Art. 11. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

În zona de studiu sunt interzise construcţiile cu funcţiuni generatoare de riscuri tehnologice, având în vedere destinaţia de zonă predominantă de zonă agricolă.

Art. 12. Asigurarea echipării edilitare:

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

- Sunt permise orice construcţii şi amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanţare asigurate de administraţia publică, de investitorii interesaţi sau care beneficiază de surse de finanţare atrase potrivit legii.
- Construcţiile vor fi executate după stabilirea, prin contract prealabil, a obligaţiei efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente (în parte sau total), de către investitorii interesaţi.
- Sunt interzise orice construcţii care, prin dimensiuni, destinaţie sau amplasare faţă de zonele cu echipare tehnico-edilitară asigurată (acoperire sub aspect teritorial şi capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesaţi.
- Autorizarea construirii se va face numai în urma stabilirii condiţiilor contractuale de realizare a lucrărilor edilitare de către investitorii interesaţi, din corelarea cu celelalte reguli de bază şi din care rezultă că terenul este construibil şi există condiţii de asigurare a echipării edilitare. Echiparea edilitară poate fi conditionatã de stabilirea in prealabil prin contract a obligatiei efectuării in parte sau total a lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesati.

Art. 13. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

(2) Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în anexa nr. 1 din „Ghid privind elaborarea şi aprobarea regulamentelor locale de urbanism”-GM-007-2000, astfel sunt respectate următoarele recomandări:

- Se vor respecta conditiile impuse prin avizele de amplasament obținute conform Certificatului de Urbanism nr. 184 din 14 februarie 2017, eliberat de Primăria Municipiului Arad.

  Funcțiunea dominantă instituită prin PUZ este de Zonă cu funcțiuni mixte Comerț/Servicii/Hotel în regim de înălțime maxim P+6E.

A. Construcțiile care se pot autoriza direct vor avea următoarele destinații:
A.I. Construcții comerciale și servicii publice
1) construcții comerciale cu amănuntul de produse 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).
- showroom auto, spații de prezentare și expunere
- agenții de turism
- Stație distribuție carburanți, service auto, spălătorie auto, magazin piese de schimb autocamioane.
- spatii de recreere si facilitati de agrement pentru soferi, spalatorie haine, dusuri, vestiare, grupuri sanitare, bucatarii, etc.
- Parcaje la sol Și multietajate, staționari auto
- Spații pentru administrare și întreținere, locuințe de serviciu pentru personalul care asigura permanențe sau securitatea unităților).

A.II. Cladiri administrative, birouri
A.III Construcții de cult- lăcașe de cult
A.IV. Construcții de agrement:
1). Locuri de joacă
A.V. Construcții de turism:
1) hotel 3 stele
2) motel 1-3 stele
A.VI. Construcții și amenajări sportive
1) Sport și recreere în spații acoperite
A.VII. 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) Zone logistice, depozitare

C. Construcții interzise în zonă:
1) Platforme de precolectare a deșeurilor urbane
2) Este interzisă desfășurarea activităților industriale sau altor tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros neadecvat (industrie de produse pentru construcții, produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare), construcții pentru creșterea animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare.
3) Se interzice depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice
4) Se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA
5) Este interzisă amplasarea de platforme de precolectare a deșeurilor urbane.

Art. 14. Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform anexei nr. 2 la prezentul regulament.

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 servicii, comerț, hotel
- P.O.T. maxim 30%,
- C.U.T. maxim 2,10, pentru regimul maxim de înălțime P+6Etaje

Z2
- subzona IS – zonă servicii – căi de circulație și spațiu verde

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 zonificare.

Art. 15. Lucrări de utilitate publică

(1) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

(2) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.

(3) Prin PUZ s-a prevăzut amplasarea unor obiective de utilitate publică, care se vor realiza în urma obţinerii autorizaţiilor de construire şi a soluţiilor adoptate împreună cu deţinătorii de utilităţi: drum colector (carosabil, spații verzi)-teren privat ce se intenționează a fi trecut în domeniul public pentru constituirea drumului de serviciu pentru autostradă, rețea de alimentare energie electrică, rețea de alimentare cu apă potabilă, rețea de canalizare pluvială și menajeră, rețea alimentare gaze naturale.

2.3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

2.3.1. 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.

Art. 16. 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 pshologic), conform anexei nr. 3 la prezentul regulament.

- Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea față de punctele cardinale astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.
- Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare.
- Se va asigura pentru fiecare clădire posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, spre a se evita exclusiv la nord.

Art. 17. Amplasarea față de drumuri publice

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

a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;

b) 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.

(2) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

(3) În scopul asigurării calităţii spaţiului public, a protecţiei mediului şi siguranţei şi sănătăţii locuitorilor, precum şi pentru creşterea gradului de securitate a reţelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităţilor, lucrările de construcţii pentru realizarea/extinderea reţelelor edilitare prevăzute la alin. (1) lit. c), inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.

- Drumurile publice sunt drumurile destinate transpotului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice locale și clasificate tehnic, conform legislației și terminologiei tehnice. În zona studiată există drumuri locale, de exploatare și autostrada A1.

Accesul rutier la zona de servicii și comerț se va face din autostrada A1, doar cu relația la dreapta, atât la intrare, cât și la ieșire.

Accesul pe teren se va realiza prin racorduri carosabile din autostrada A1.

Astfel se va amenaja o pana de racordare de 75.00 m, o banda de iesire din flux de 75.00 m si o banda de decelarare de 225.00 m cu latimea de 4.25 m. Raza de racordare la iesire la nivelul marginii carosabile va fi de 100.00 m. Dupa parasirea autostarzii participantul la trafic va putea intra in parcarea securizata destinata camioanelor sau isi va putea continua drumul catre zona de servicii si comert dotat cu constructii comerciale, constructii de servicii, spatii de cazare- hotel, restaurante, baruri, cafenele, statie

distributie carburanti, spatii de recreere si facilitati de agrement pentru soferi, spatii libere pietonale, spatii plantate, scuaruri, parcaje autoturisme, autocare si autocamioane.

Accesul catre platforma de parcare se va realiza controlat, in cazul in care spatiul de parcare este complet ocupat exista posibilitatea intoarcerii autovehicului catre autostrada si de unde isi poate continua drumul pentru a gasi o alta locatie pentru oprire. Banda de intoarcere va fi amenjata paralel cu gardul de imprejmuire a platformei securizate de parcare si va avea o latime de 5.50 m. In raza de racordare la accesul in breteaua paralela cu autostrada va fi de 15.00 m.

Parasirea platformei de parcare securizate se va face controlat dupa achitarea taxei de parcare. Iesirea se face catre breteaua paralela cu autostrada de unde se va asigura accesul la autostrada. Accesul la autostrada se va sigura prin intermediul unei benizi de accelerare de 405.00 m urmata de un sector de intrare in flux de 150.0 m si o pana de racordare de 75.00 m. Raza de racordare la accesul catre autostrada va fi de 100.00 m la nivleul marginii carosabile. Latimea bretelei de acces catre autostrada va fi de 6.00 m. Banda de accelerare va avea o latime de 4.25 m. Atat iesirea din cat si accesul la autostrada se va realiza cu structura rutiera identica cu cea a autostrazii.

Elementele situate la marginea autostrazii (parapete, santuri, rigole, semnalizare verticala) vor fi relocate si realizate corespunzator cu respectarea prevederilor legale in vigoare.

Pentru a asigura continuitatea drumului de serviciu existent al autostrazii acesta se va devia astfel incat aceasta va inconjura spatiul de serviciu propus. Drumul perimetral de seviciu ala autostarzii se va realiza cu structura rutiera din balast si piatra sparta. Suprafata de teren ocupata de acest drum perimetral va fi cedat gratuit in proprietatea adminsitratorului autostrazii prin act notarial.

Accesul catre zona cu functiuni mixte servicii, comert, hotel si functiuni complementare va fi presemnalizat pe autostrada corespunzator. Totodata se vor amplasa la distante corespunzatoare panouri de informare a participantilor la trafic despre capacitatea libera a spatiului de parcare securizate. Semnalizarea va fi corespunzatoare normativelor in vigoare si se va face cu acordul administratorului a autostrazii.

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.

Art. 18. Amplasarea față de căi navigabil existente și cursuri de apă potential navigabile

Nu este cazul.
În zona studiată există canale de irigatii aflate în administrarea S.C.P.C.B Mureș.
Cel mai apropiat canal , CN 641-4m se află la Sud de incinta studiată respectiv la minim 2,00 m.

Art. 19. Amplasarea față de căi ferate din administrarea Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A.

Nu este cazul.

Art. 20. Amplasarea față de aeroporturi

Amplasamentul se află în zona II de servitute aeronautică, la 805,3m nord față de axa pistei 09-27 și la 2773,6m vest față de pragul 09 al pistei a Aeroportului Internațional Arad, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 105,50m.

Amplasamentul obiectivului este definit de următoarele coordonate geografice: 46°11’12’’,75 Lat.N, 21°12’51’’, 75 Long.E.

Se vor respecta condițiile Avizului de principu nr. 26822/1203/06.11.2017 emis de Autoritatea Aeronautică Civilă Română:

- respectarea destinației, a amplasamentelor și a datelor precizate în documentația avizată
- respectarea înălțimii maxime a construcțiilor de 30m, respectiv cota absolută maximă de 135,50 (105,50m cota absolută maximă față de nivelul Mării Negre a terenului amenajat + 30 m înălțimea maximă a construcțiilor)
- furnizarea de coordonate geografice în sistemul WGS-84, precum și a cotei terenuui în sisemul Marea Neagră 75 determinate numai de agenți geodezi autorizați de AACR
- utilizarea unor echipamente și instalții care să nu reprezinte surse potențiale de incendiu, explozie, etc., în vederea evitării riscului de pericole pentru siguranța zborului
- realizarea obiectivului în conformitate cu prevederile legislației naționale în vigoare și ale reglementărilor aeronautice aplicabile

Art. 21. Amplasarea față de aliniament

Se va respecta articolul privind art.21 din Regulamentul General de Urbanism.

- 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, împrejmuiri, etc).

Conform planșă anexă – 03A Reglementări urbanistice zonificare, se deosebesc două zone funcționale:

- Z1 – zonă de servicii, comerț și hotel, cu un regim maxim de înălțime propus P+6E, cu înălțimea maximă de 30,00m.
- Z2 – zonă de servicii – drum de serviciu pentru autostradă A1

Retragerile minime pentru zona Z1 sunt:

- Față de limita de proprietate dinspre autostrada A1 se va realiza o retagere de minim 50,00m
- 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.
- Este admisă edificarea pe retragerea de 5,00m față de limitele de proprietate laterale, respectiv cea posterioară, cât timp construcția ia forma și destinația unei cabine poartă, copertină, și construcție edilitară.
- Este admisa edificarea construcțiilor în zona de protecție de 50,00m a autostrăzii, cât timp construcția ia forma și destinația unei cabine poartă, copertină și construcții edilitare, împrejmuire circulați auto, pietonale și zone verzi. Orice construcție sau împrejmuire se va realiza cu aprobarea administratorului autostrăzii.
- În cazul în care nu se obţine acordul notarial al vecinului de pe limita unde se amplasează construcţia, se admite o retragere mai mică de 5,00 m, faţă de limita laterală sau posterioară, după criteriul distanţei minime de 60 cm şi evitarea scurgerilor de ape pluviale spre proprietatea vecină, stipulate în Codul civil.
- Retragerile minime pentru zona Z1 sunt:
- Nu este cazul.

Art. 22. Amplasarea în interiorul parcelei

(1) Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă se respectă:

- Este admisă edificarea construcțiilor în zona de protecție a autostrăzii, cât timp construcția ia forma și destinația unei cabine poartă, copertină, împrejmuire și construție edilitară.
- distanţele minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei, conform Codului Civil. Este permisă şi construirea la limita posterioară a parcelei, în conformitate cu prevederile Codului Civil.
- distanţele minime necesare intervenţiilor în caz de incendiu , stabilite pe baza avizului unităţii teritoriale de pompieri.
- distanţa minimă între construcţiile de pe aceiasi parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției cele mai înalte, dar nu mai mică de 5,00m. Distanţa se măsoară perpendicular între cele mai apropiate puncte ale construcţiilor inclusiv cornişă, balcon, loggie, în ambele cazuri în care construcţiile sunt paralele şi neparalele între ele.
- accesul uşor al mijloacelor şi forţelor de intervenţie, la cel puţin o suprafaţă vitrată (doua pentru clădiri aglomerate) precum şi accesul autocisternelor la intrările existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalţi, parcaje auto). In cazul în care accesul

mijloacelor de intervenţie la a doua faţadă nu este posibil, se asigură trecerea forţelor (personalului de intervenţie prin treceri pietonale cu lăţime minimă de 1,50 m şi înălţime de 1,90 m).

- se vor respecta conditiile privind amplasarea si retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de retele edilitare, din avizele anexate.

2.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 23. Accese carosabile

Accesul rutier la zona cu funcțiuni mixte se va face din autostrada A1, doar cu relația la dreapta, atât la intrare, cât și la ieșire.

Drumul de pământ existent, paralel cu autostrada, este un drum de serviciu pentru autostradă. Pentru realizarea accesului la incinta studiată, este necesară devierea acestui drum. Devierea durmului se va realiza pe amplasamentul studiat, perimetral zonei cu functiuni mixte servicii si comert (constructii comerciale, servicii, spatii de cazare- hotel, restaurante, baruri, cafenele, statie distributie carburanti destinata alimentarii cu carburant a autovehiciulelor parcate in zona, spatii de recreere si facilitati de agrement pentru soferi, spatii libere pietonale, spatii plantate, scuaruri, parcaje autoturisme, autocare si autocamioane, si functiuni complementare: dotari ale incintelor propuse)

În incinta obiectivului se vor realiza: curculații carosabile, platforme, parcaje și trotuare perimetrale clădirilor.

Circulatia autovehiculelor se organizeaza prin amenajari constructive și marcaje speciale astfel încât să se asigure: acces direct din autostrada spre zonele de servicii si comert; circulatia în incintă; accesul facil a autospecialelor de intervenție în caz de incendiu la oricare din obiectele din incintă și iesire în autostrada

În incinta vor fi amenajate locuri de parcare securizata pentru autocamioane si autoturisme.

Accesul pe teren se va realiza prin racorduri carosabile din autostrada A1.

Astfel se va amenaja o pana de racordare de 75.00 m, o banda de iesire din flux de 75.00 m si o banda de decelarare de 225.00 m cu latimea de 4.25 m. Raza de racordare la iesire la nivelul marginii carosabile va fi de 100.00 m. Dupa parasirea autostarzii participantul la trafic va putea intra in parcarea securizata destinata camioanelor sau isi va putea continua drumul catre zona de servicii si comert dotat cu constructii comerciale, constructii de servicii, spatii de cazare- hotel, restaurante, baruri, cafenele, statie distributie carburanti, spatii de recreere si facilitati de agrement pentru soferi, spatii libere pietonale, spatii plantate, scuaruri, parcaje autoturisme, autocare si autocamioane.

Accesul catre platforma de parcare se va realiza controlat, in cazul in care spatiul de parcare este complet ocupat exista posibilitatea intoarcerii autovehicului catre autostrada si de unde isi poate continua drumul pentru a gasi o alta locatie pentru oprire. Banda de intoarcere va fi amenjata paralel cu gardul de imprejmuire a platformei securizate de parcare si va avea o latime de 5.50 m. In raza de racordare la accesul in breteaua paralela cu autostrada va fi de 15.00 m.

In cadrul spatiului destinat pentru parcarea securizata pentru autocamioane vor fi amenajate platforme de parcare pentru camioane si cai de circulatie interioara. Atat platformele de parcare cat si caile de circulatie interioara vor fi realizate cu o structura rutiera rigida cu imbracaminte din beton de minim 23 cm. Grosimea exacta a dalei de beton si a straturilor de fundatie a structurii rutiere se va determina in urma unui calcul de dimensionare care va tine cont de conditiile de teren.

Caile interioare de cuirculatie pe platforma de parcare vor fi de 7.00 m in cazul in care circulatia este de dublu sens si de 5.50 m in cazul in care circulatia este de sens unic. Razele de racordare la marginea carosabilului cailor interioare de circulatie vor fi de 12.00 m.

Platformele de parcare vor fi marcate corespunzator astfel incat sa se asigure uin spatiu suficient pentru paracre autocamionaelor. Latimea unui loc de parcare va fi de 4.00 m. Circulatia pe paltforma de parcare securizata va fi reglementata prin semnalizare verticala si orizontala, astfel incat deplasarea autovehiculelor in interiorul incintei să se desfasoare reglementat in siguranta.

Parasirea platformei de parcare securizată se va face controlat dupa achitarea taxei de parcare. Iesirea se face catre breteaua paralela cu autostrada de unde se va asigura accesul la autostrada. Accesul la autostrada se va sigura prin intermediul unei benizi de accelerare de 405.00 m urmata de un sector de intrare in flux de 150.0 m si o pana de racordare de 75.00 m. Raza de racordare la accesul catre autostrada va fi de 100.00 m la nivleul marginii carosabile. Latimea bretelei de acces catre autostrada va fi de 6.00 m. Banda de accelerare va avea o latime de 4.25 m. Atat iesirea din cat si accesul la autostrada se va realiza cu structura rutiera identica cu cea a autostrazii.

Elementele situate la marginea autostrazii (parapete, santuri, rigole, semnalizare verticala) vor fi relocate si realizate corespunzator cu respectarea prevederilor legale in vigoare.

Pentru a asigura continuitatea drumului de serviciu existent al autostrazii acesta se va devia astfel incat aceasta va inconjura spatiul de serviciu propus. Drumul perimetral de seviciu ala autostrăzii se va

realiza cu structura rutiera din balast si piatra sparta. Suprafata de teren ocupata de acest drum perimetral va fi cedat gratuit in proprietatea adminsitratorului autostrazii prin act notarial.

Accesul catre spatiul de servici va fi presemnalizat pe autostrada corespunzator. Totodata se vor amplasa la distante corespunzatoare panouri de informare a participantilor la trafic despre capacitatea libera a spatiului de parcare securizate. Semnalizarea va fi corespunzatoare normativelor in vigoare si se va face cu acordul administratorului a autostrazii.

Caile de circulatie pe platforma de parcare destinata autoturismelor vor fi amenajate cu o structura rutiera elastica cu imbracaminte asfaltica. Platformele de parcare se vor amenaja cu imbracaminte din dale de beton. Structura rutiera va fi dimensionata corespunzator tinand cont de conditiile de teren.

Amenajarea circulației rutiere în interiorul parcelelor propuse, precum și a locurilor de parcare pentru autocamioane și autoturisme se va face la o fază ulterioară, în funcție de necesități, de amplasarea construcțiilor și a funcționalității acestora (construcții pentru servicii, comerț, hotel).

(1) Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilităţi de acces la drumurile publice , direct sau prin servitute , conform destinaţiei construcţiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor.

(2) În mod excepţional se poate autoriza executarea construcţiilor fără îndeplinirea condiţiilor prevăzute la alin.1), cu avizul unităţii teritoriale de pompieri.

(3) Numărul şi configuraţia acceselor prevăzute la alin (1) se determină conform ***anexei nr.4 la Regulamentul general de urbanism.***

(4) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului şi autorizaţiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

- Pozitionarea si rezolvarea acceselor carosabile pe parcele se va face in corelare cu trama de drumuri interioare, astfel ca manevrele de acces ale autovehiculelor de dimensiuni mari să nu fie stanjenite.
- Accesele si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta;
- Se interzice autorizarea constructiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzatoare.
- Rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcţii se va face în corelare cu organizarea circulaţiei majore, cu organizarea parcajelor şi cu accesul pietonilor;
- Pentru construcţiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal şi aprovizionare. 1.1.2. - în funcţie de. destinaţia şi capacitatea construcţiei vor fi prevăzute: - alei carosabile şi parcaje în interiorul amplasamentului; - platforme de depozitare şi accese maşini şi utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

Art. 24. Accese pietonale:

(1) Autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale , potrivit importanţei şi destinaţiei construcţiei.

(2) În sensul prezentului articol , prin accese pietonale se înţelege căile de acces pentru pietoni , dintr-un drum public , care pot fi: trotuare, străzi pietonale, precum şi orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau după caz, pe terenuri proprietate privată gravate de servitutea de trecere publică , potrivit legii sau obiceiului.

(3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulaţia persoanelor cu handicap şi care folosesc mijloace specifice de deplasare.

- **Utilizări permise**- Construcţiile ale căror accese carosabile (direct sau prin servitute) respectă normele de siguranţă şi fluenţă a traficului.
- **Utilizări admise cu condiţii -** Construcţiile fără posibilităţi de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici nu permit intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiţia obţinerii avizului unităţii teritoriale de pompieri.
- **Utilizări interzise -** Se interzice autorizarea construcţiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

2.3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Art. 25. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

(1) Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la reţelele existente de apă, la instalaţiile de canalizare şi de 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.

(2) Pentru categoriile de construcţii propuse se poate deroga de la prevederile alin.1) cu avizul organelor administraţiei publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească reţeaua existentă , atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea reţelelor publice existente, fie să construiască noi reţele.

(4) Prevederile alin. 2) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcţiilor în localităţile sau zonele unde nu există reţele publice de apă şi de canalizare.

Art. 26. Realizarea de rețele edilitare

(1) Extinderile de reţele sau măririle de capacitate a reţelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parţial sau în întregime, după caz, în condiţiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

(2) Lucrările de racordare şi de branşare la reţeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

(3) Extinderea sau marirea capacitatilor retelelor edilitare publice apartin domeniului public si se administreaza potrivit legii.

(4) 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

Art. 27. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

(1) Reţelele de apă, de canalizare, de drumuri publice şi alte utilităţi aflate la serviciul public sunt proprietatea publică a municipiului Arad, dacă legea nu dispune altfel.

(2) Reţelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică şi de telecomunicaţii sunt proprietatea publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

(3) Lucrările prevăzute la alin.1) şi 2), indiferent de modul de finanţare, intră în proprietate publică.
Beneficiarii construcțiilor pot fi obligați, pe bază de contract, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate, să prelungească rețelele existente (dacă acestea au capacitatea necesară), să mărească dacă e necesar, capacitatea rețelelor publice existente sau să construiască noi rețele.

(4) Indiferent de modul de finanțare lucrările prevăzute mai sus intră în proprietatea publică.

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

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

Art. 28. Parcelarea

Operatiunile de parcelare care se vor efectua pe terenurile nou introduse in intravilan vor respecta prevederile art. 28 din Regulamentul General de Urbanism.

Caracteristicile parcelelor – forma, dimensiuni, pozitia fata de caile de comunicatie si echiparea tehnico-edilitara, trebuie sa fie in concordanta cu folosinta lor.

Pentru a fi construibile, terenurile dintr-o zona parcelata trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:

- Asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute)
- Asigurarea echiparii tehnico-edilitare necesare

- Forme si dimensiuni ale loturilor care sa permita amplasarea unor constructii pe suprafata lor, cu respectarea regulilor de amplasare si conformare din prezentul regulament.

(1) Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 2 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.

(2) Clădirile pot fi dipuse fiecare pe un lot propriu avâd acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private.

Art. 29. 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 maxm propus pentru clădiri este:

- Construcţii maxim P+6E față de C.T.S.

  Hmax = 30,00m

  Hcornișă = 28,00m
- Mijloace de pubicitate: max. 17,00 m faţă de C.T.S.

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

Art. 30. 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.

Clădirile propuse vor fi construcții realizate din stâlpi şi grinzi de beton armat, structură metalică, cu închideri vitrate combinate cu închideri opace, din cărămizi cu goluri verticale/BCA și/sau panouri metalice termoizolante, în funcţie de destinaţia clădirii. Învelitorile construcțiilor vor fi de tip terasă sau șarpantă.

Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor vor fi tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor și /sau al împrejmuirilor. Instalațiile de alimentare cu energie electrică, gaze naturale 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.

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.

2.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri

Art. 31. Parcaje

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei 5 din Regulamentul general de urbanism.

Amplasarea parcajelor față de clădirile învecinate se va face avându-se în vedere asigurarea distanțelor necesare securității depline în caz de incendiu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Intrările și ieșirile la parcaje și garaje vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează.

Pentru construcțiile cu funcțiuni comerciale și servicii, vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- Un loc de parcare la 200,00mp construiți pentru unități de până la 400,00mp
- Un loc de parcare la 100,00 mp construiți pentru unități de 400,00-600,00mp
- Un loc de parcare la 50,00mp construiți pentru complexe comerciale de 600,00 – 2.000,00 mp
- Un loc de parcare la 40,00mp construiți pentru complexuri comerciale de peste 2.000mp
- Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 -10 locuri la masă. La acestea se vor adăuga spaţiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienţilor.
- Se vor asigura locuri de parcare pentru angajați, vizitatori și pentru aprovizionare, proporțional cu dimensiunile și capacitatea construcțiilor ce se vor realiza, distribuite pentru fiecare construcție în parte.

Pentru construcții administrative vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.

Pentru construcțiile cu funcțiunea de hotel maxim 3 stele, vor fi prevăzute un număr de locuri de parcare, adică 30% x numărul de camere.

Pentru construcțiile cu funcțiunea de motel, vor fi prevăzute un număr de locuri de parcare, adică 100% x numărul de camere.

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.

Se vor asigura locuri de parcare pentru persoanele cu mobilitate redusă.

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.

Suprafeţele parcajelor se determină conform „Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localităţi urbane (P 132-93)” aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 17/N din 23.04.1993, în funcţie de destinaţia zonei şi construcţiilor.

Utilizări permise

Construcțiile ale căror accese carosabile (directe sau prin servitute) respectă normele de siguranță și fluență 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

Art. 32. Spații verzi și plantate

- Se vor amenaja spaţii verzi înierbate de-a lungul drumurilor de incintă.
- Având în vedere învecinarea cu autostrada A1 se vor respecta zonele de protecție ale acesteia. Pe zona de protecție aferentă se recomandă amenajarea de drumuri de incintă, platforme, parcări, constructii tehnico edilitare, retele edilitare și spații verzi, plantații de copaci, pentru diminuarea zgomotului provenit dinspre aceasta.

- Este admisa edificarea construcțiilor în zona de protecție de 50,00m a autostrăzii, cât timp construcția ia forma și destinația unei cabine poartă, copertină și construcții edilitare, împrejmuire circulați auto, pietonale și zone verzi. Orice construcție sau împrejmuire se va realiza cu aprobarea administratorului autostrăzii.
- În zona parcărilor se vor amenaja insule de verdeaţă, cu arbori de înălţime mică / medie pentru umbrire.
- În incinta propusă pentru servicii si comert sunt prevăzute spații verzi înierbate de-a lungul drumurilor de incintă, spații verzi compacte, cu o suprafață de 11353,10 mp în procent de minim 10% din suprafața incintei studiate.
- Se vor asigura spaţii verzi înierbate în suprafaţă de minim 361,35 mp, aproximativ 5,00% din parcela destinată drumului de serviciu pentru autostrada.
- Suprafața totală de zone verzi amenajate și de aliniament va fi de 11714,45 mp, reprezentând 9,70% din suprafața incintei studiate.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la prezentul regulament.

Art. 33. Împrejmuiri

Împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente, cu o înălțime maximă de 2,60m și soclul, acolo unde este realizat, cu înălțimea de 0,60m.

Împrejmuirile realizate pe limitele laterale și posterioare a clădirilor pot fi opace, înălțimea maximă va fi de 2,60m.

Se recomandă ca împrejmuirile 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 împrejmuiri pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor noi se vor supune aceloraşi exigenţe ca şi în cazul aspectului exterior al construcţiei.

2.4. DISPOZIȚII FINALE

Art. 34. Litigiile

Litigiile dintre solicitanții de autorizații și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești, în condițiile Legii contenciosului administrativ.

3. Zonificarea funcțională

Art. 1. Unități și subunități funcționale

Unități și subunități funcționale conform Reglementări urbanistice zonificare, planșa 02 A.

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

Funcțiunea dominantă a unității este de servicii, comerț, parcare securizată, unități de cazare (hotel, motel) și dotări aferente cu regim de înălțime maxim P+6E.

Z1

IsCo - Zonă cu funcțiuni mixte – servicii publice și comerț, parcare securizată, unități de cazare (hotel, motel), parcaje și dotări aferente

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 pluviale, ape uzate, Retea de gaze naturale de presiune redusa, Posturi de transformare, retele de alimentare cu energie electrica, construcţii şi instalaţii tehnico-edilitare necesare zonei).

D – dotari – utilaje si instalatii tehnologice

Cp – Căi de comunicație carosabilă din domeniul public

Cci – Căi de comunicație carosabilă de incintă , circulație auto, parcări, platforme) :

SP – Zone verzi amenajate

Z2 - Is

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, construcţii şi instalaţii tehnico-edilitare necesare zonei).

D – dotari – utilaje si instalatii tehnologice

Cp – Căi de comunicație carosabilă din domeniul public

Cc– Căi de comunicație carosabilă ,drum colector cu zone verzi(drum de serviciu pentru autostrada)

SP – Zone verzi amenajate

Art. 2. Obiective și modalități de operare

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

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

Art. 3. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul unităților și subunităților

Funcțiunea dominantă a unității este de servicii, comerț, parcare securizată, unități de cazare (motel,hotel) și spații aferente cu regim de înălțime maxim P+6E.

Utilizări permise –

- Instituții servicii și echipamente publice
- Stație distribuție carburanți, service auto, spălătorie auto, magazin piese de schimb autocamioane.
- servicii pentru produse artizanale în domeniul activităților profesionale, tehnice, spații pentru ateliere – produse artizanale, și servicii profesionale în acest domeniu
- spații de prezentare și expunere, showroom auto
- Construcții comerciale cu amănuntul de produse alimentare și nealimentare, comerț en-gros de produse alimentare si nealimentare, Alimentație publică - restaurante, inclusiv tip fast-food, pizzerii cafenele, cofetării, patiserii, baruri, vinoteci
- Spații de cazare (Hoteluri, moteluri), agenții de turism
- Parcaje la sol Și multietajate, staționari auto
- spatii de recreere si facilitati de agrement pentru soferi, spalatorie haine, dusuri, vestiare, grupuri sanitare, bucatarii, etc.
- Spații pentru administrare și întreținere, locuințe de serviciu pentru personalul care asigura permanențe sau securitatea unităților).
- Cladiri administrative, birouri
- Sport și recreere in spații acoperite
- dotări ale incintelor propuse (spații de protecție și aliniament în incinte, platforme circulații auto și pietonale în incinte, retea de drumuri interioare, parking-uri, construcii și instalații tehnico-edilitare-bransamente la reteaua de apa, racorduri la canalizarea publica, statii de pompare, alimentare cu energie electrica, alimentare cu gaz, telefonizare, împrejmuiri, agrement, joc și sport, spații verzi, amenajări sportive).

-

Utilizări permise cu condiții

- in zonele invecinate cu traseul autostrazii A1 cu acordul administratorului autostrăzii

Conform Avizului nr. 470/11.08.2017 emis de Ministerul Culturii – Direcția Județeană pentru Cultură Arad, este favorabil cu următoarele condiții:

- Titularul investiției are sarcina ca înainte de autorizarea executării lucrărilor de construire, să se solicite avizul CZMI7 cu îndeplinirea următoarei cerințe – efecturarea supravecherii arheologice pe toată durata executării lucrărilor de săpătură la lucrările de infrastructură, în baza unui contract de servicii care va fi anexat la cererea de solicitare a avizului de specialitate, costurile aferente fiind suportate de către titularul investiției.

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

Conform avizului de gospodăria apelor, nr. 55 din 24.05.2018, la următoare fază de proiectare, faza D.T.A.C., se va solicita Studiul hidrogeologic expertizat pentru realizarea forajului, dacă este cazul, în baza unei documentații tehnice de fundamentare, întocmită conform structurii de conținut a Ordinukui nr. 799/2012 emis de Ministerul Mediului și Pădurilor.

Interdictii temporare

- Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică impune ca dezmembrările și parcelările să nu se facă fără rezervarea suprafețelor de teren necesare.
- Construcții care se pot autoriza în urma elaborării unui PUZ:
  - Zone logistice, depozitare
  - Industrie nepoluantă

Interdictii definitive

- Este interzisă desfășurarea activităților industriale sau altor tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros neadecvat (industrie de produse pentru construcții, produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare), construcții pentru creșterea animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare.
- Se interzice depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice
- Se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA
- Este interzisă amplasarea de platforme de precolectare a deșeurilor urbane.

4. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

Zonă cu funcțiuni mixte - servicii și comerț

Tipuri de subunitati functionale - servicii și comerț, parcare securizată, hotel și funcțiuni complementare

Functiunea dominanta a unitatii este de servicii, comerț, hotel și funcțiuni complementare cu regim de înălțime maxim P+6Etaje.

Functiunile complementare admise ale unitatii sunt:

1).Căi de comunicații

2). Spații de protecție și aliniament în incinte

3). Platforme circulații auto și pietonale în incinte, parking-uri

4). Construcții și instalații tehnico edilitare necesare incintei studiate

5). Construcții de Agrement – locuri de joacă

Subunităţi:

ISco – Servicii, comerț și hotel , inaltime maxima P +6 E – maxim 30,00m

IsCo - Zonă cu funcțiuni mixte – servicii publice și comerț, parcare securizată, unități de cazare (hotel, motel), parcaje și dotări aferente

Utilizări permise –

- Instituții servicii și echipamente publice
- Stație distribuție carburanți, service auto, spălătorie auto, magazin piese de schimb autocamioane.
- servicii pentru produse artizanale în domeniul activităților profesionale, tehnice, spații pentru ateliere – produse artizanale, și servicii profesionale în acest domeniu
- spații de prezentare și expunere, showroom auto
- Construcții comerciale cu amănuntul de produse alimentare și nealimentare, comerț en-gros de produse alimentare si nealimentare, Alimentație publică - restaurante, inclusiv tip fast-food, pizzerii cafenele, cofetării, patiserii, baruri, vinoteci
- Spații de cazare (Hoteluri, moteluri), agenții de turism
- Parcaje la sol Și multietajate, staționari auto
- spatii de recreere si facilitati de agrement pentru soferi, spalatorie haine, dusuri, vestiare, grupuri sanitare, bucatarii, etc.
- Spații pentru administrare și întreținere, locuințe de serviciu pentru personalul care asigura permanențe sau securitatea unităților).

- Cladiri administrative, birouri
- Sport și recreere in spații acoperite
- dotări ale incintelor propuse (spații de protecție și aliniament în incinte, platforme circulații auto și pietonale în incinte, retea de drumuri interioare, parking-uri, construcii și instalații tehnico-edilitare-bransamente la reteaua de apa, racorduri la canalizarea publica, statii de pompare, alimentare cu energie electrica, alimentare cu gaz, telefonizare, împrejmuiri, agrement, joc și sport, spații verzi, amenajări sportive).

-

Utilizări permise cu condiții

- in zonele invecinate cu traseul autostrazii A1 cu acordul administratorului autostrăzii

Conform Avizului nr. 470/11.08.2017 emis de Ministerul Culturii – Direcția Județeană pentru Cultură Arad, este favorabil cu următoarele condiții:

- Titularul investiției are sarcina ca înainte de autorizarea executării lucrărilor de construire, să se solicite avizul CZMI7 cu îndeplinirea următoarei cerințe – efecturarea supravecherii arheologice pe toată durata executării lucrărilor de săpătură la lucrările de infrastructură, în baza unui contract de servicii care va fi anexat la cererea de solicitare a avizului de specialitate, costurile aferente fiind suportate de către titularul investiției.
- Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortul populației, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.

  Conform avizului de gospodăria apelor, nr. 86 din 26.09.2018, la următoare fază de proiectare, faza D.T.A.C., se va solicita Studiul hidrogeologic expertizat pentru realizarea forajului, dacă este cazul, în baza unei documentații tehnice de fundamentare, întocmită conform structurii de conținut a Ordinukui nr. 799/2012 emis de Ministerul Mediului și Pădurilor.

Interdictii temporare

- Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică impune ca dezmembrările și parcelările să nu se facă fără rezervarea suprafețelor de teren necesare.
- Construcții care se pot autoriza în urma elaborării unui PUZ:

  Zone logistice, depozitare

  Industrie nepoluantă

Interdictii definitive

- Este interzisă desfășurarea activităților industriale sau altor tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros neadecvat (industrie de produse pentru construcții, produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare), construcții pentru creșterea animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare.
- Se interzice depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice
- Se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA
- Este interzisă amplasarea de platforme de precolectare a deșeurilor urbane.

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 pluviale, ape uzate, Retea de gaze naturale de presiune redusa, Posturi de transformare, retele de alimentare cu energie electrica, construcţii şi instalaţii tehnico-edilitare necesare zonei).

D – dotari – utilaje si instalatii tehnologice

Cp – Căi de comunicație carosabilă din domeniul public

Cci – Căi de comunicație carosabilă de incintă , circulație auto, parcări, platforme :

SP – Zone verzi amenajate

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

A.I. Construcții comerciale și servicii publice

1) construcții comerciale cu amănuntul de produse 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).
- showroom auto, spații de prezentare și expunere
- agenții de turism
- Stație distribuție carburanți, service auto, spălătorie auto, magazin piese de schimb autocamioane.
- spatii de recreere si facilitati de agrement pentru soferi, spalatorie haine, dusuri, vestiare, grupuri sanitare, bucatarii, etc.
- Parcaje la sol Și multietajate, staționari auto
- Spații pentru administrare și întreținere, locuințe de serviciu pentru personalul care asigura permanențe sau securitatea unităților).

A.II. Cladiri administrative, birouri
A.III Construcții de cult- lăcașe de cult
A.IV. Construcții de agrement:
1). Locuri de joacă
A.V. Construcții de turism:
1) hotel 3 stele
2) motel 1-3 stele
A.VI. Construcții și amenajări sportive
1) Sport și recreere în spații acoperite
A.VII. 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

E. Construcții care se pot autoriza în urma elaborării și aprobării unui PUZ:
1. Zone logistice, depozitare
2. Industrie nepoluantă

F. Construcții interzise în zonă:
1. Platforme de precolectare a deșeurilor urbane
2. Este interzisă desfășurarea activităților industriale sau altor tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros neadecvat (industrie de produse pentru construcții, produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare), construcții pentru creșterea animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare.
3. Se interzice depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice
4. Se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA
5. Este interzisă amplasarea de platforme de precolectare a deșeurilor urbane.

Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural construit:

Terenuri agricole din extravilan – construțiile se pot amplasa pe terenuri agricole din extravilan de clasa a-III-a de calitate.

Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public:

Asigurarea echiparii edilitare – construcțíile se vor amplasa cu conditia stabilirii obligatiei de a se efectua, partial sau total, lucrari de echipare edilitara.

Asigurarea compatibilitatii functiunilor – construcțiile se pot amplasa cu conditia asigurarii compatibilitatii cu celelalte functiuni (cai de comunicatie, spatii plantate, echipare edilitara).

Procentul de ocupare a terenului –procent de ocupare a terenului de maxim 70 % si un coeficient de utilizare a terenului de maxim 4,9 pentru zone de servicii, comerț și hotel.

Lucrari de utilitate publica – construcțiile se vor amplasa pe terenuri care nu sunt rezervate pentru amplasarea unor lucrari de utilitate publica (drumuri interioare, sisteme de alimentare cu apa, canalizare,

energie electrica, gaz, telecomunicatii, etc)

Reguli de amplasare si retragerile minime obligatorii:

Orientarea fata de punctele cardinale –se vor amplasa cu respectarea orientarii corecte fata de punctele cardinale (insorire, iluminat natural, confort psihologic).

- Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea față de punctele cardinale astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.
- Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare.
- Se va asigura pentru fiecare clădire posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, spre a se evita exclusiv la nord.

Regimul de aliniere

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, împrejmuiri, etc).

Conform planșă anexă – 03A Reglementări urbanistice zonificare, se deosebesc două zone funcționale:

- Z1 – zonă de servicii, comerț și hotel, cu un regim maxim de înălțime propus P+6E, cu înălțimea maximă de 30,00m.
- Z2 – zonă de servicii – drum de serviciu pentru autostradă A1

Retragerile minime pentru zona Z1 sunt:

- Față de limita de proprietate dinspre autostrada A1 se va realiza o retagere de minim 50,00m
- 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.

Este admisă edificarea pe retragerea de 5,00m față de limitele de proprietate laterale, respectiv cea posterioară, cât timp construcția ia forma și destinația unei cabine poartă, copertină, și construcție edilitară.

Este admisa edificarea construcțiilor în zona de protecție de 50,00m a autostrăzii, cât timp construcția ia forma și destinația unei cabine poartă, copertină și construcții edilitare, împrejmuire circulați auto, pietonale și zone verzi. Orice construcție sau împrejmuire se va realiza cu aprobarea administratorului autostrăzii.

În cazul în care nu se obţine acordul notarial al vecinului de pe limita unde se amplasează construcţia, se admite o retragere mai mică de 5,00 m, faţă de limita laterală sau posterioară, după criteriul distanţei minime de 60 cm şi evitarea scurgerilor de ape pluviale spre proprietatea vecină, stipulate în Codul civil.

Retragerile minime pentru zona Z1 sunt:

- Nu este cazul.
- Amplasarea în interiorul parcelei

Este admisă edificarea construcțiilor în zona de protecție a autostrăzii, cât timp construcția ia forma și destinația unei cabine poartă, copertină, împrejmuire și construție edilitară.

Distanţele minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei, conform Codului Civil. Este permisă şi construirea la limita posterioară a parcelei, în conformitate cu prevederile Codului Civil.

Distanţele minime necesare intervenţiilor în caz de incendiu , stabilite pe baza avizului unităţii teritoriale de pompieri.

Distanţa minimă între construcţiile de pe aceiasi parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției cele mai înalte, dar nu mai mică de 5,00m. Distanţa se măsoară perpendicular între cele mai apropiate puncte ale construcţiilor inclusiv cornişă, balcon, loggie, în ambele cazuri în care construcţiile sunt paralele şi neparalele între ele.

Accesul uşor al mijloacelor şi forţelor de intervenţie, la cel puţin o suprafaţă vitrată (doua pentru clădiri aglomerate) precum şi accesul autocisternelor la intrările existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalţi, parcaje auto). In cazul în care accesul mijloacelor de intervenţie la a doua faţadă nu este posibil, se asigură trecerea forţelor (personalului de intervenţie prin treceri pietonale cu lăţime minimă de 1,50 m şi înăltime de 1,90 m).

Se vor respecta conditiile privind amplasarea si retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de retele edilitare, din avizele anexate.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

Accese carosabile –trebuie sa beneficieze de accese carosabile directe sau prin servitute la drumurile publice, în condițiile avizului administratorului drumului.

Accese pietonale – se vor realiza accese pietonale pentru toate loturile cu functiunea servicii si comert.

Reguli cu privire la echiparea edilitara:

Racordarea la retele publice de echipare edilitara existente – zona de servicii si comert va fi asigurata cu racorduri la retele publice de echipare edilitara: alimentare cu apa, canalizare, retele electrice, retele de gaz, telefonie.

Realizarea de retele edilitare – zona de servicii si comert se va amplasa cu conditia conectarii la retelele edilitare, odata cu realizarea lor: bransament la reteaua de alimentare cu apa, racord la canalizare, bransament electric, bransament de gaz, bransament telefonic, suportate in intregime de investitori sau beneficiari.

Proprietatea publica asupra retelelor edilitare – construcțiile se vor amplasa cu respectarea dreptului de proprietate asupra retelelor edilitare, publica sau privata, dupa caz.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor:

Parcelarea – construcțiile se vor amplasa pe parcele dimensionate in conformitate cu noua functiune.

Inaltimea constructiilor – pentru cladirile propuse sunt recomandabile inaltimi cuprinse intre P si P+6E, dar nu mai inalte de 30 m.

Aspectul exterior al constructiilor – cladirile vor fi proiectate cu respectarea principiilor de estetica arhitecturala: compozitie, volumetrie, conformare, amplasare goluri, materiale de constructie, finisaje, culori, etc.

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.

Clădirile propuse vor fi construcții realizate din stâlpi şi grinzi de beton armat, structură metalică, cu închideri vitrate combinate cu închideri opace, din cărămizi cu goluri verticale/BCA și/sau panouri metalice termoizolante, în funcţie de destinaţia clădirii. Învelitorile construcțiilor vor fi de tip terasă sau șarpantă.

Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor vor fi tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor și /sau al împrejmuirilor. Instalațiile de alimentare cu energie electrică, gaze naturale 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.

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.

Parcaje – construcțiile vor beneficia de spatii de parcare si garare, in functie de destinatia constructiilor si de numarul de utilizatori, in garaje sau pe platforme, in interiorul incintei studiate.

Spatii verzi si plantate –

- construcíile vor beneficia de necesarul de spatii verzi si plantate, in functie de destinatie si capacitate, precum si de reconstructie ecologica dupa incheierea lucrarilor de constructie.
- Se vor asigura spaţii verzi minim 10,00% din parcelele destinate zonelor de servicii și comerț.
- Se vor asigura spaţii verzi minim 5,00% din parcela destinata zonei de servicii .

Imprejmuiri –

- Împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente, cu o înălțime maximă de 2,60m și socul, acolo unde este realizat, cu înălțimea de 0,60m.
- Împrejmuirile realizate pe limitele laterale și posterioare a clădirilor pot fi opace; înălțimea maximă va fi de 2,60m
- Se recomandă ca împrejmuirile 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 împrejmuiri pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.
- Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor noi se vor supune aceloraşi exigenţe ca şi în cazul aspectului exterior al construcţiei.

5. Unități teritoriale de referință

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

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

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

Întocmit: arh. Alexandra CORNEA

Urbanism: arh. Gheorghe SECULICI

PLAN DE ACȚIUNE
IMPLEMENTARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN PUZ

1. DATE DE RECUNOAŞTERE A DOCUMENTAŢIEI

NUME PROIECT	**PLAN URBANISTIC ZONAL** **FUNCȚIUNI MIXTE: SERVICII ȘI COMERȚ, AMENAJARE PARCARE SECURIZATĂ CU NIVEL MINIM 4 LACĂTE, AMENAJARE ACCESE ȘI ÎMPREJMUIRE** Amplasament Județul Arad, extravilan municipiul ARAD; Autostrada A1; conform C.F.nr. 349187 si 349188
INVESTITOR	**S.c. PARK AUTOBAND EXPRES s.r.l.**
PROPRIETAR	**SAMU MATEI ȘI SAMU GISELLA**
PROIECTANT GENERAL	**S.c. PRO ARHITECTURA s.r.l.**
URBANISM COORDONARE	Arh. Gheorghe SECULICI
NUMĂR PROIECT	418/ 2017
DATA ELABORĂRII	Mai 2018
FAZA	Plan Urbanistic Zonal

2. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPORTATE DE INVESTITORI PRIVATI

Investiţia va fi finanţată din fonduri private, acestea vor fi alocate pentru amenajarea de accese carosabile la incintă, realizarea investiţiei propriu-zise, asigurarea utilităţilor şi cheltuieli de exploatare.

3. ETAPIZARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN P.U.Z.

După aprobarea în Consiliul Local al Mun. Arad a prezentului P.U.Z., se vor obține Certificate de Urbanism și se vor elabora proiectele tehnice pentru categoriile de lucrări necesare investiţiei.

Categoriile de lucrări necesare investiţiei vor fi:

a) Construcții noi:
   - Construcții pentru servicii si comert: spații de recreere – bar și facilitate de agreement pentru șoferi, spălătorie de haine, dușuri, vestiare, grupuri sanitare, spatii de cazare, restaurant, statie de distributie carburanti, magazin piese de schimb autocamioane, etc, cu regim de înălțime maxim P+6Etaje;

b) Parcare securizată cu locuri de parcare pentru autocamioane ,circulatie auto si pietonala, spatii verzi si grupuri sanitare pentru soferi;

c) Locuri de parcare autoturisme mici pentru deservirea parcării securizate, parcări destinate serviciilor cu funcțiuni mixte;

d) Locuri de parcare autocamioane in exteriorul parcarii securizate;
e) Amenajarea accesului intrarea și ieșire autostradă,
f) Drum colector care asigură accesul la zona cu funcțiunile propuse;
g) Alei pietonale;
h) Amenajarea spatiilor verzi si plantate; iluminat arhitectural;
i) Racorduri la retelele tehnico-edilitare și rețele de incintă;
j) Drum de serviciu pentru autostrada deviat la limita parcarii securizate
k) Platforme gospodăreşti şi amenajări tehnico-edilitare;
l) împrejmuire perimetrală;
m) Mijloace de publicitate iluminate și neiluminate.
n) Sistematizarea verticală a terenurilor

Categoriile de lucrări necesare investiţiei se vor realiza conform următoarelor cerințe:

- Respectarea si rezolvarea elementelor expuse in tema de proiectare
- Asigurarea amplasementelor si amenajarilor necesare pentru obiectivele solicitate prin tema de proiectare: zona cu functiuni mixte, servicii, comert, parcare securizată și hotel.
- Intervenţiile prioritare sunt rezolvările echipării edilitare, precum şi stabilirea noilor căi de comunicaţie în raport cu amenajările la infrastructura existentă.

Aceste funcţiuni sunt amplasate distinct în zonă, permit o corectă grupare funcţională şi o etapizare corespunzătoare a lucrărilor cu minima afectare a vecinătăţilor. Enumerarea prezentată nu este obligatorie şi ca priorităţi de intervenţie - ele fiind dictate evident de sursele de finanţare pentru diversele lucrări, dar obligatorie este în toate situaţiile asigurarea cu utilităţi a obiectivelor înainte de punerea lor în funcţiune.

Prevederile din prezentul PUZ, cat si regulamentul de urbanism local aferent vor fi preluate si integrate in PUG Arad.

Etapizarea și finanțarea lucrărilor se găsește în tabelul următor:

LUCRARE	**PERIOADĂ ESTIMATĂ EXECUȚIE**	**INVESTITOR/ FINANȚATOR**
ETAPA I – PARCARE SECURIZATA		
Obținere Certificate de Urbanism	Noiembrie 2018	S.c. PARK AUTOBAND EXPRES s.r.l.
Obținere Autorizații de Construire	Aprilie 2018 - Iunie 2018	S.c. PARK AUTOBAND EXPRES s.r.l.
Începere lucrări conform Autorizațiilor de Construcție pentru categoriile de lucrări necesare investiţiei	Iunie 2018- iulie 2018	S.c. PARK AUTOBAND EXPRES s.r.l.
Încheiere lucrări conform Autorizațiilor de Construcție pentru categoriile de lucrări necesare investiţiei	Iulie 2020	S.c. PARK AUTOBAND EXPRES s.r.l.
Recepție lucrări construire și întabulare în Cartea Funciară	Cu începere din August 2020	S.c. PARK AUTOBAND EXPRES s.r.l.

ETAPA II – CONSTRUCȚII NOI SERVICII ȘI COMERȚ, HOTEL		
Obținere Certificate de Urbanism	Noiembrie 2018	S.c. PARK AUTOBAND EXPRES s.r.l.
Obținere Autorizații de Construire	Noiembrie 2019-Noiembrie 2020	S.c. PARK AUTOBAND EXPRES s.r.l.
Începere lucrări conform Autorizațiilor de Construcție pentru categoriile de lucrări necesare investiţiei	Martie 2020	S.c. PARK AUTOBAND EXPRES s.r.l.
Încheiere lucrări conform Autorizațiilor de Construcție pentru categoriile de lucrări necesare investiţiei	Martie 2023	S.c. PARK AUTOBAND EXPRES s.r.l.

Investiţia va fi finanţată din fonduri private, acestea vor fi alocate pentru amenajarea de accese carosabile la incintă, realizarea investiţiei propriu-zise și asigurarea utilităţilor.

Beneficiar:
S.C. PARK AUTOBAND EXPRES S.R.L.

Întocmit:
Arh. Alexandra CORNEA

Urbanism:
Arh. Gheorghe SECULICI – R.U.R. DE

PUZ

N

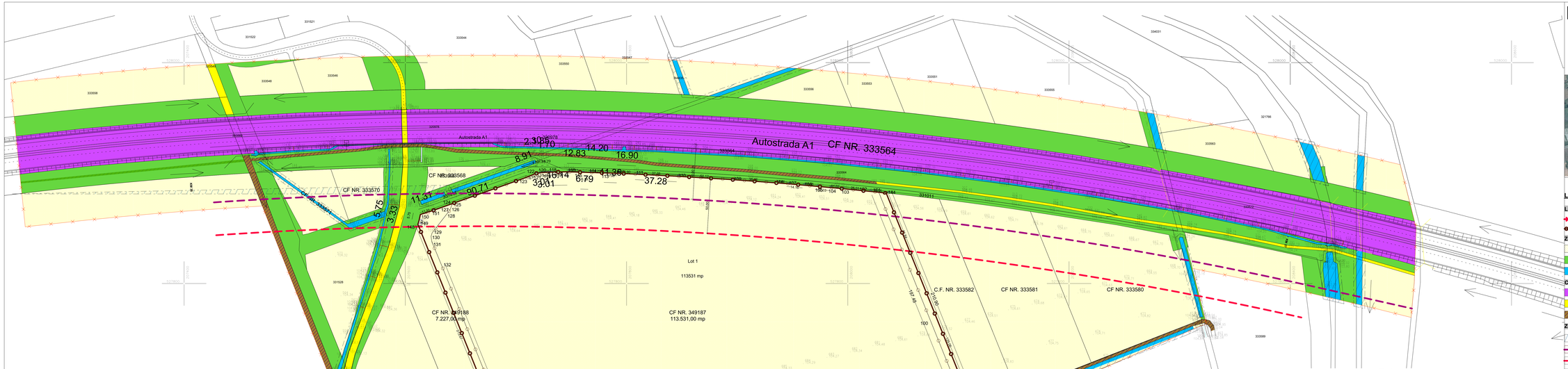
PLAN
URBANISTIC
ZONAL

FUNCTIUNI MIXTE: SERVICII, COMERT, AMENAJARE PARCARE SECURIZATA CU NIVEL MINIM 4 LACATE, AMENAJARE ACCESE, IMPREJMUIRE

00 INCADRARE IN ZONA

INCADRARE IN ZONA

PROIECTANT GENERAL PRO.ARHITECTURA ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ				INVESTITOR: S.C. PARK AUTOBAND EXPRES S.R.L. PROPRIETARI: SAMU MATEI SI SAMU GISELLA AMPLASAMENT: Jud. Arad, extravilan municipiul ARAD; Autostrada A1; C.F.nr. 349187 si 349188	PR. NR.: 418/ 2017
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	TITLU PROIECT: FUNCTIUNI MIXTE: SERVICII, COMERT, AMENAJARE PARCARE SECURIZATA CU NIVEL MINIM 4 LACATE, AMENAJARE ACCESE, IMPREJMUIRE	FAZA: P.U.Z.
SEF PROIECT	arh.Gheorghe SECULICI		-		
SPECIALIST RUR	arh.Gheorghe SECULICI		Mai 2018	DENUMIRE PLANSA: INCADRARE IN ZONA	PLANSA NR. 00
INTOCMIT	arh.Alexandra CORNEA		A3		


Autostrada A1
Autostrada A1 CF NR. 333564
CF NR. 333570
CF NR. 333568
CF NR. 333580
CF NR. 333581
CF NR. 333582
CF NR. 333589
CF NR. 333598
CF NR. 333596
CF NR. 333605
CF NR. 333625
CF NR. 349188
7.227,00 mp
CF NR. 349187
113.531,00 mp
Lot 1
113531 mp
Canal de scurgere
Drum de exploatare
Drum comunal
Drum de exploatare
Drum comunal
Drum de exploatare
Drum de exploatare
Drum de exploatare

PUZ
PLAN URBANISTIC ZONAL

FUNCTIUNI MIXTE: SERVICII, COMERT, AMENAJARE PARCARE SECURIZATA CU NIVEL MINIM 4 LACATE, AMENAJARE ACCESE, IMPREJMUIRE

2 REGLEMENTARI URBANISTICE_ZONIFICARE

N

LEGENDA:

LIMITE:

- LIMITA ZONĂ STUDIATA, S=360.284,00mp
- LIMITA PROPRIETATE, CONFORM CF NR. 349187 IN SUPRAFATA DE 113531,00mp
- LIMITA PROPRIETATE CONFORM CF NR 349188 IN SUPRAFATA DE 7227,00 mp TEREN PROPUS CA DRUM DE SERVICIU PENTRU AUTOSTRADA
- LIMITA DE IMPLANTARE A CLADIRILOR IN INCINTA

ZONIFICAREA FUNCTIONALA

- TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN
- CONSTRUCTII DE SERVICII SI COMERT,TURISM, RESTAURANT, POSIBILA MOBILARE
- ZONA DE IMPLANTARE A CONSTRUCTIILOR PROPUSE
- ZONA DE IMPLANTARE A CONSTRUCTIILOR PROPUSE, CAT TIMP CONSTRUCTIA IA FORMA SI DESTINATIA DE CABINA POARTA, COPERTINE, IMPREJMUIRE SI CONSTRUCTII EDILITARE CU APROBAREA ADMINISTRATORULUI AUTOSTRAZII
- ZONE VERZI EXISTENTE
- ZONE VERZI DE PROTECTIE A CAROSABILULUI, ZONE VERZI COMPACTE - PROPUSE
- CANALE

CIRCULATII

- CAROSABIL AUTOSTRADA A1
- ACCES CAROSABIL PROPUS INTRARE IESIRE AUTOSTRADA A1
- DRUM COMUNAL - CAROSABIL
- DRUM DE EXPLOATARE, DRUM DE PAMANT
- DRUM DE SERVICIU PROPUS PENTRU AUTOSTRADA DEVIAT LA LIMITA PARCARII SECURIZATE
- DRUMURI DE INCINTA , PLATFORME PROPUSE, PARCARI, ALEI PIETONALE
- DRUMURI DE INCINTA , PLATFORME PROPUSE, PARCARI, ALEI PIETONALE, POSIBILA MOBILARE
- CIRCULATII PIETONALE
- ACCES AUTO INTRARE IESIRE AUTOSTRADA

ZONE DE PROTECTIE/INTERDICTIE

- ZONA DE PROTECTIE CANAL - min. 2,50 m
- ZONA DE PROTECTIE AUTOSTRADA, 50,00M DE LA IMBRACAMINTEA ASFALTICA
- ZONA DE PROTECTIE 50,00M DE LA LIMITA DE PROPRIETATE A AUTOSTRAZII

INDICI URBANISTICI MAXIMI PROPUSI
INCINTA CU PROPUNERI SERVICII SI COMERT

Z1 - ISCO

	MAXIM	EXISTENT	PROPUS
1.	P.O.T.	0,00 %	MAX. 30,00 %
2.	C.U.T.	0,00	MAX. 2,10

H max. Coama 30m, maxim P+6E
Spatiu verde: min.10%
Retragerea constructiilor noi fata de autostrada A1 min. 50 m
Retrageri fata de limitele posterioare si laterale min.5,00 m

ISCO - Servicii/ comert P+6E (constructii comerciale, servicii, spatii de cazare- hotel, restaurante, baruri cafenele, statie distributie carburanti, spatii de recreere si facilitati de agrement pentru soferi, spatii libere pietonale, spatii plantate, scuaruri, parcaje autoturisme, autocare si autocamioane, si functiuni complementare: dotari ale incintelor propuse)

TE -tehnico ediltare
D - dotari - utilaje si instalatii tehnologice
Cp - Cai de comunicatie carosabila din domeniul public (acces din Autostrada A1)
Cc- Cai de comunicatie carosabila, drum colector cu zone verzi (drum de serviciu pentru Autostrada A1
Cci - Cai de comunicatie carosabila de incinta, circulatie auto, parcari, platforme
SP - Zone verzi amenajate: de aliniament si compacte

Z2 - IS

	MAXIM	EXISTENT	PROPUS
1.	P.O.T.	0,00 %	MAX. 0,00 %
2.	C.U.T.	0,00	MAX. 0,00

Spatiu verde: min. 5%

TE -tehnico ediltare
Cc- Cai de comunicatie carosabila, drum colector cu zone verzi (drum de serviciu pentru Autostrada A1
SP - Zone verzi amenajate: de aliniament si compacte

Nota:
Mobilarea finala 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 IN ZONA STUDIATA:

	TEREN AFERENT	EXISTENT mp	EXISTENT %	PROPUS mp	PROPUS %
1.	TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN	242.331,50	67,26	121.516,21	33,73
2.	FUNCTIUNI MIXTE: SERVICII SI COMERT				
	CONSTRUCTII SERVICII, COMERT, HOTEL SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	0,00	0,00	34.059,30	9,45
	DRUMURI DE INCINTA, PLATFORME, PARCARI	0,00	0,00	68.118,60	18,90
	CIRCULATII PIETONALE				
	SPATII VERZI AMENAJATE	0,00	0,00	11.353,10	3,15
3.	SERVICII				
	SPATII VERZI AMENAJATE	0,00	0,00	361,35	0,10
	DRUM DE SERVICIU AUTOSTRADA	0,00	0,00	6.865,65	1,90
4.	DRUM DE ACCES ZONA CU FUNCIUNI MIXTE	0,00	0,00	511.85	0,15
5.	DRUM DE SERVICIU AUTOSTRADA	1.826,30	0,50	991,53	0,27
6.	DRUM DE EXPLOATARE	4.434,30	1,24	4.434,30	1,24
7.	DRUM COMUNAL	1.976,51	0,55	1.976,51	0,55
8.	AUTOSTRADA	43.406,65	12,05	43.406,65	12,05
9.	SPATII VERZI	58.728,20	16,30	59.169,95	16,42
10.	CANALE	7.580,55	2,10	7.518,99	2,09
	TOTAL	360.284,00	100,00	360.284,00	100,00

BILANT TERITORIAL IN INCINTA CU PROPUNERI

BILANT TERITORIAL IN INCINTA CU C.F. nr. 349187 (Z1):

	TEREN AFERENT	EXISTENT mp	EXISTENT %	PROPUS mp	PROPUS %
1.	TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN	113.531,00	100,00	0,00	0,00
2.	FUNCTIUNI MIXTE: SERVICII SI COMERT				
	CONSTRUCTII SERVICII, COMERT, HOTEL SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	0,00	0,00	34.059,30	30,00
	DRUMURI DE INCINTA, PLATFORME, PARCARI	0,00	0,00	68.118,60	60,00
	CIRCULATII PIETONALE				
	SPATII VERZI AMENAJATE	0,00	0,00	11.353,10	10,00
	TOTAL	113.531,00	100,00	113.531,00	100,00

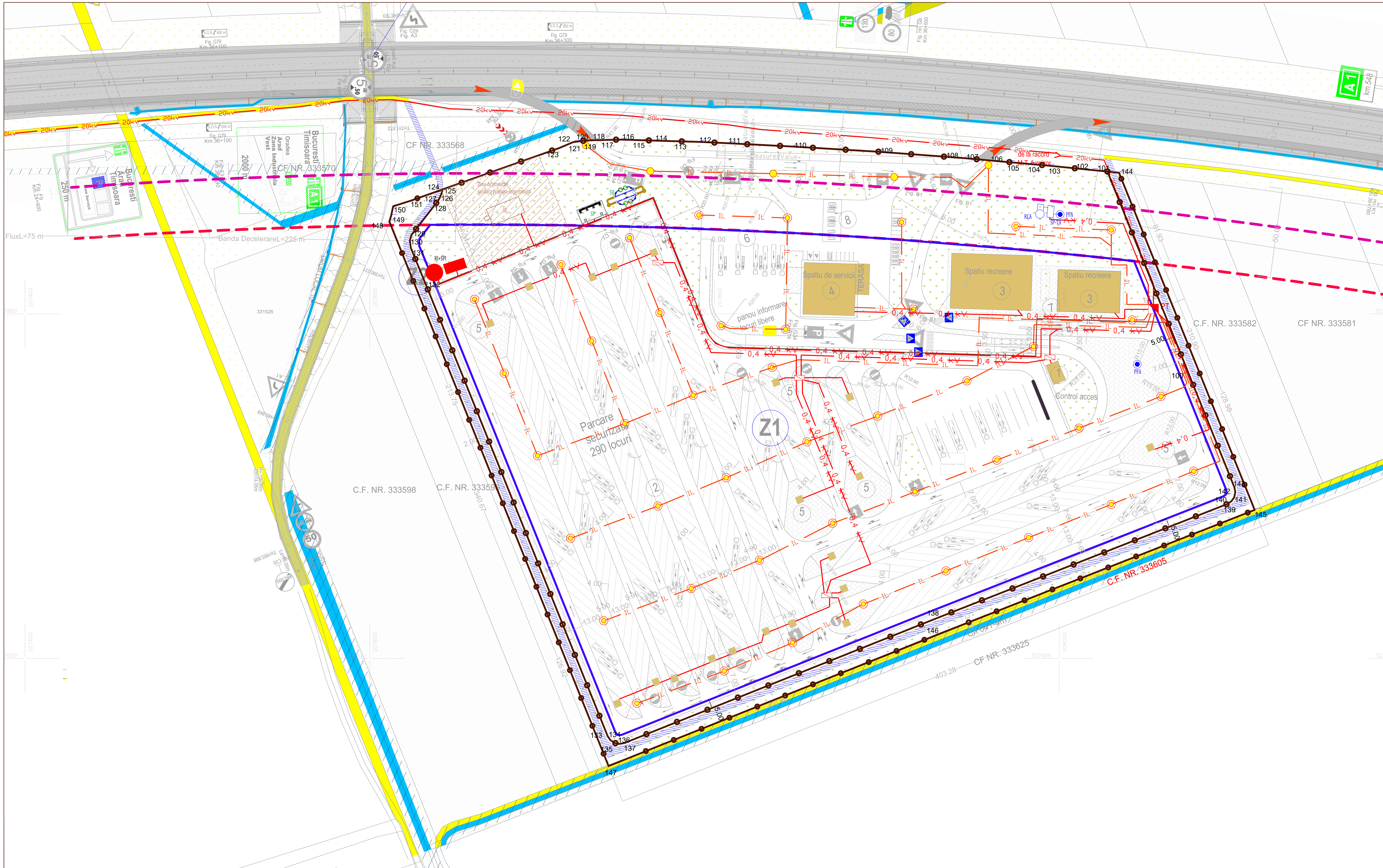
BILANT TERITORIAL IN INCINTA CU C.F. nr. 349188 (Z2) in vederea realizarii drumului de serviciu pentru autostrada :

	TEREN AFERENT	EXISTENT mp	EXISTENT %	PROPUS mp	PROPUS %
1.	TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN	7.227,00	100,00	0,00	0,00
2.	DRUM	0,00	0,00	6865,65	95,00
3.	ZONE VERZI	0,00	0,00	361,35	5,00
	TOTAL	7.227,00	100,00	7.227,00	100,00

BILANT TERITORIAL IN INCINTA Z1 SI Z2

	TEREN AFERENT	EXISTENT mp	EXISTENT %	PROPUS mp	PROPUS %
1.	TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN	120.758,00	100,00	0,00	0,00
2.	Z1 Functiuni mixte servicii si comert	0,00	0,00	113.531,00	94,01
3.	Z2 Zona servicii	0,00	0,00	7.227,00	5,99
	TOTAL GENERAL	120.758,00	100,00	120.758,00	100,00

PROIECTANT GENERAL				INVESTITOR: S.C. PARK AUTOBAND EXPRES S.R.L.	PR. NR.:
PRO.ARHITECTURA ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ				PROPRIETARI: SAMU MATEI SI SAMU GISELLA	418/ 2017
				AMPLASAMENT: Jud. Arad, extravilan municipiul ARAD; Autostrada A1; C.F.nr. 349187 si 349188	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:1000	TITLU PROIECT: FUNCTIUNI MIXTE: SERVICII, COMERT, AMENAJARE PARCARE SECURIZATA CU NIVEL MINIM 4 LACATE, AMENAJARE ACCESE, IMPREJMUIRE	FAZA: P.U.Z.
SEF PROIECT	arh.Gheorghe SECULICI				
SPECIALIST RUR	arh.Gheorghe SECULICI		Mai 2018	DENUMIRE PLANSA: REGLEMENTARI URBANISTICE_ZONIFICARE	PLANSA NR.: 02
INTOCMIT	arh.Alexandra CORNEA		A1+ 594/1620		



PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL

FUNCTIUNI MIXTE: SERVICII, COMERT, AMENAJARE PARCARE SECURIZATA CU NIVEL MINIM 4 LACATE, AMENAJARE ACCESE, IMPREJMUIRE

3 ED2 REGLEMENTARI EDILITARE ELECTRICE

LEGENDA:

LIMITE:

- LIMITA PROPRIETATE, S=120.758mp

ZONIFICAREA FUNCTIONALA

- TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN
- CONSTRUCTII DE SERVICII SI COMERT,TURISM, RESTAURANT, POSIBILA MOBILARE
- ZONA DE IMPLANTARE A CONSTRUCTIILOR PROPUSE
- ZONE VERZI EXISTENTE
- ZONE VERZI DE PROTECTIE A CAROSABILULUI, ZONE VERZI COMPACTE - PROPUSE
- CANALE

CIRCULATII

- CAROSABIL AUTOSTRADA A1
- ACCES CAROSABIL PROPUS INTRARE IESIRE AUTOSTRADA A1
- DRUM COMUNAL - CAROSABIL
- DRUM DE EXPLOATARE, DRUM DE PAMANT
- DRUM DE SERVICIU PROPUS PENTRU AUTOSTRADA DEVIAT LA LIMITA PARCARII SECURIZATE
- DRUMURI DE INCINTA , PLATFORME PROPUSE, PARCARI, ALEI PIETONALE
- PARCARI
- CIRCULATII PIETONALE
- ACCES AUTO INTRARE IESIRE AUTOSTRADA

ZONE DE PROTECTIE/INTERDICTIE

- ZONA DE PROTECTIE CANAL - min. 2,50 m
- ZONA DE PROTECTIE AUTOSTRADA, 50,00M DE LA IMBRACAMINTEA ASFALTICA
- ZONA DE PROTECTIE 50,00M DE LA LIMITA DE PROPRIETATE A AUTOSTRAZII

RETELE EDILITARE ELECTRICE PROPUSE:

- **Post trafo propus, inclusiv cu tablou general de joasa tensiune, subcontorizari,etc**
- **Firida de distributie a energiei electrice pe platforma**
- 0,4 kV — **LES 0,4 kV propusa pentru forta**
- IL — **LES propusa pentru iluminat incinta si drumuri**
- 20kV — **LES 20kV propusa**
- **Stalp metalic pentru iluminat propus, echipat cu unul sau mai multe aparate de iluminat tip stradal cu sursa LED, h=6-12m**
- **Stalp metalic pentru iluminat propus, echipat cu baterii de aparate de iluminat tip proiector cu sursa LED, h=18-20m**

RETELE HIDROEDILITARE PROPUSE:

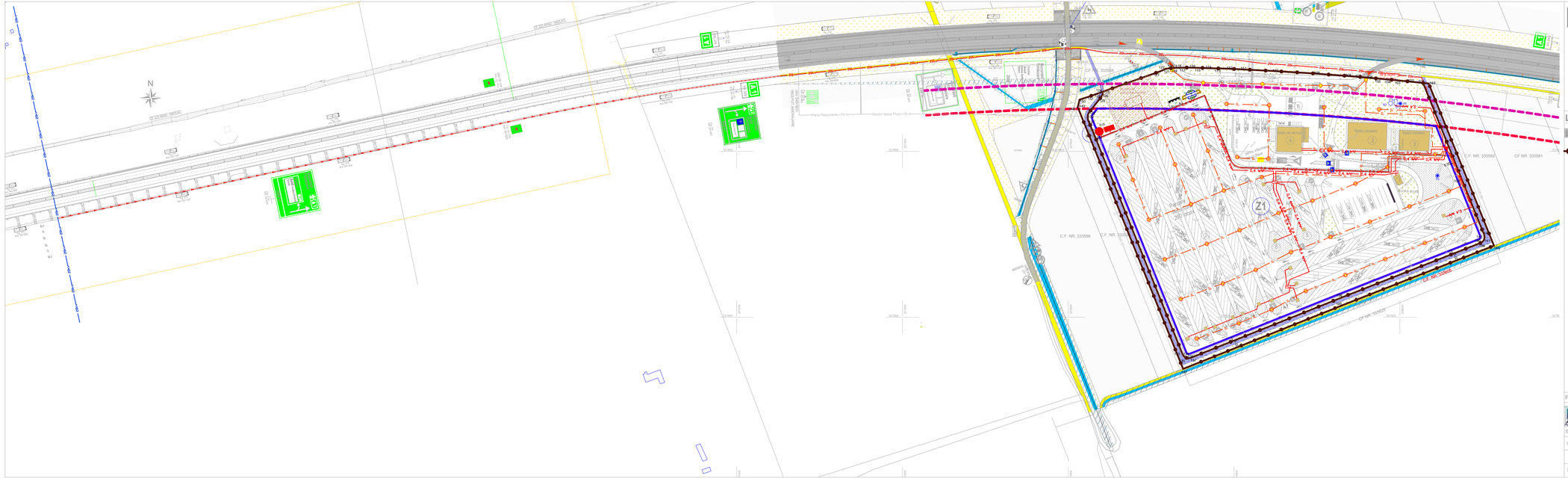
CPP - Camin de canalizare pluviala infestata cu hidrocarburi,
PFA - Puturi forate apa rece, debit insumat pe puturi: 30 mc/h,
SP-TA - Statie de pompare si tratare/potabilizare apa rece;
RCA - Rezervor de compensare orara apa rece;
SH - Separator de hidrocarburi si produse petroliere
SG - Separator de grasimi;
SE - Statie de epurare ape menajere, epurare biologica cu namol activ, complet automatizata, alimentare
SP - Statie de pompare ape conventional curate
SPI - Statie de pompare **propusa** pentru stingere incendii
RI - Rezervor suprateran propus pentru inmagazinare apa pentru stingere incendii

LEGENDA:
1. ACCES CONTROLAT PARCARE SECURIZATA - AUTOCAMIOANE
2. PARCARE SECURIZATA 4 LACATE -AUTOCAMIOANE , 290 LOCURI
3. SPATIU DE RECREERE -BAR SI FACILITATI DE AGREMENT PENTRU SOFERII SPALATORIE DE HAINE, DUSURI, SPATII DE CAZARE, ETC.
4. SPATIU DE SERVICII ALIMENTARE CARBURANT, SHOP, RESTAURANT ETC.
5. GRUPURI SANITARE PE PLATFOMA DE PARCARE
6. POMPE RAPIDE PENTRU ALIMENTARE CU CARBURANTI
7. IESIRE CONTROLATA PARCARE SECURIZATA AUTOCAMIOANE
8. STATIE ALIMENTAERE CARBURANT AUTOTURISME SI AUTOCAR IMPREJMUIRE PARCARE SECURIZATA

Fc - Foraj de captare apa
RC -Rezervor de compensare orara apa propus
SPT -Statie pompare si tratare apa propusa
RI+SPI-Rezervor de incendiu+statie pompare incendiu propus
SHc -Separator de namol si hidrocarburi propus
SPP -Statie pompare ape pluviala propusa
PT -Post trafo propus

Nota:
Mobilarea finala 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.

PROIECTANT GENERAL				INVESTITOR: S.C. PARK AUTOBAND EXPRES S.R.L.	PR. NR.: 418/ 2017
PRO.ARHITECTURA — ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ				PROPRIETARI: SAMU MATEI SI SAMU GISELLA	
				AMPLASAMENT: Jud. Arad, extravilan municipiul ARAD; Autostrada A1; C.F.nr. 349187 si 349188	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:1000	TITLU PROIECT: FUNCTIUNI MIXTE: SERVICII, COMERT, AMENAJARE PARCARE SECURIZATA CU NIVEL MINIM 4 LACATE, AMENAJARE ACCESE, IMPREJMUIRE	FAZA: P.U.Z.
SEF PROIECT	arh.Gheorghe SECULICI				
SPECIALIST RUR	arh.Gheorghe SECULICI		Septembrie 2018	DENUMIRE PLANSA: REGLEMENTARI EDILITARE ELECTRICE	PLANSA NR.: 03 ED2
INTOCMIT	ing.Ovidiu DOCTOR		A1+ 594/1020		


N
Z1
C.F. NR. 333598
C.F. NR. 333582
CF NR. 333581
C.F. NR. 333583
CF NR. 333584
Spatiu comercial
Spatiu comercial
Spatiu de servicii
Spatiu de servicii
Parcare Recuperare H.T.
Vector teren Fiuul H.T.
Z.I. NR. 333584
Z.I. NR. 333583
Z.I. NR. 333582
Z.I. NR. 333581
Z.I. NR. 333598
Z.I. NR. 333597
Z.I. NR. 333596
Z.I. NR. 333595
Z.I. NR. 333594
Z.I. NR. 333593
Z.I. NR. 333592
Z.I. NR. 333591
Z.I. NR. 333590
Z.I. NR. 333589
Z.I. NR. 333588
Z.I. NR. 333587
Z.I. NR. 333586
Z.I. NR. 333585

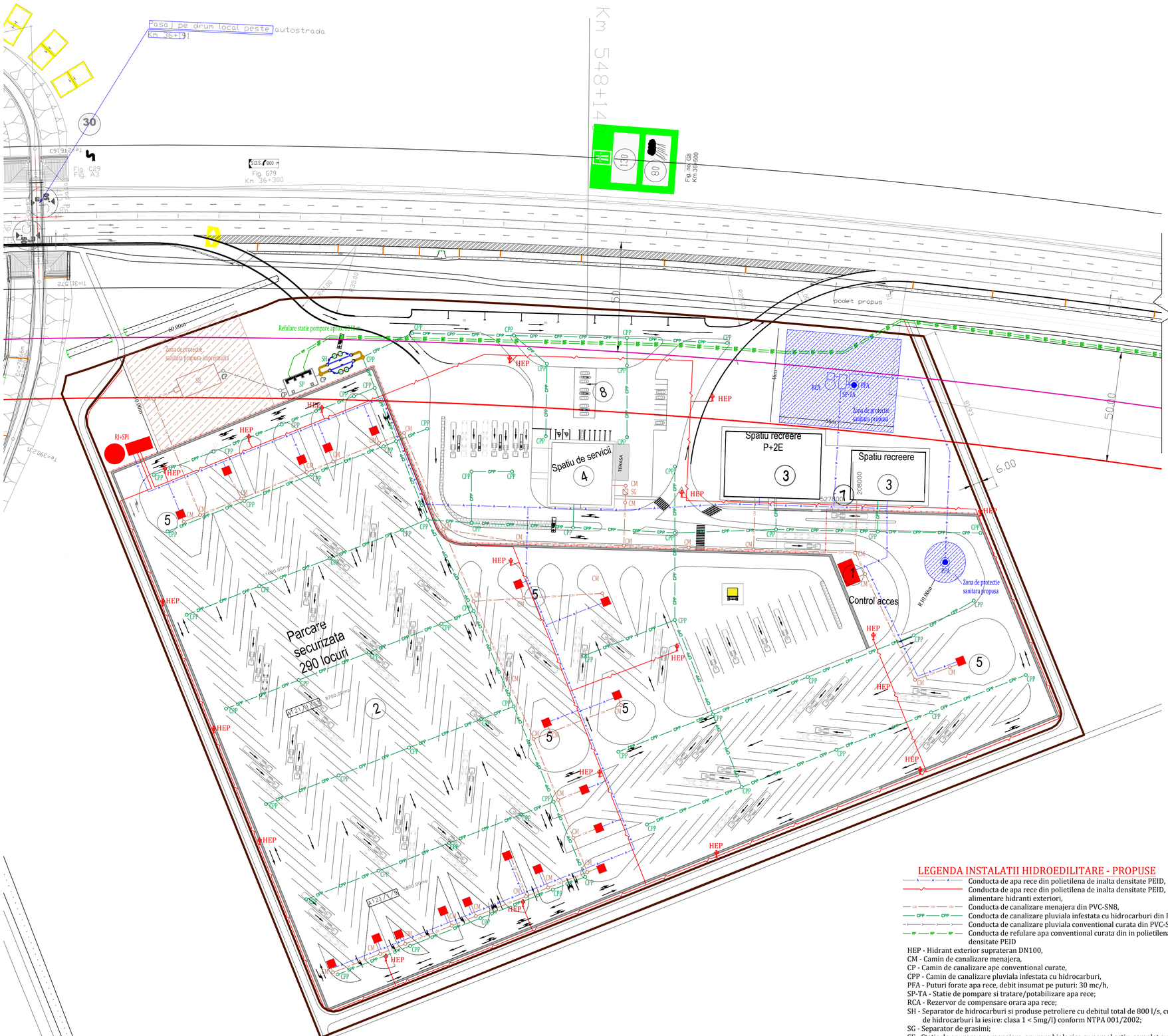
PUZ

PLAN URBANISTIC ZONAL

N

FUNCTIUNI MIXTE: SERVICII, COMERT, AMENAJARE PARCARE SECURIZATA CU NIVEL MINIM 4 LACATE, AMENAJARE ACCESE, IMPREJMUIRE

3 ED 1 **REGLEMENTARI HIDROEDILITARE**



LEGENDA:

LIMITE:

LIMITA PROPRIETATE, S=120.758mp

LEGENDA:

1. ACCES CONTROLAT PARCARE SECURIZATA - AUTOCAMIOANE
2. PARCARE SECURIZATA 4 LACATE -AUTOCAMIOANE , 290 LOCURI
3. SPATIU DE RECREERE -BAR SI FACILITATI DE AGREMENT PENTRU SOFERII SPALATORIE DE HAINE, DUSURI, SPATII DE CAZARE, ETC
4. SPATIU DE SERVICII ALIMENTARE CARBURANT, SHOP, RESTAURAN ETC.
5. GRUPURI SANITARE PE PLATFOMA DE PARCARE
6. POMPE RAPIDE PENTRU ALIMENTARE CU CARBURANTI
7. IESIRE CONTROLATA PARCARE SECURIZATA AUTOCAMIOANE
8. STATIE ALIMENTAERE CARBURANT AUTOTURISME SI AUTOCAR IMPREJMUIRE PARCARE SECURIZATA

LEGENDA INSTALATII HIDROEDILITARE - PROPUSE

- Conducta de apa rece din polietilena de inalta densitate PEID,
- Conducta de apa rece din polietilena de inalta densitate PEID, alimentare hidranti exteriori,
- Conducta de canalizare menajera din PVC-SN8,
- Conducta de canalizare pluviala infestata cu hidrocarburi din PVC-SN8,
- Conducta de canalizare pluviala conventional curata din PVC-SN8,
- Conducta de refulare apa conventional curata din in polietilena de inalta densitate PEID

HEP - Hidrant exterior suprateran DN100,
CM - Camin de canalizare menajera,
CP - Camin de canalizare ape conventional curate,
CPP - Camin de canalizare pluviala infestata cu hidrocarburi,
PFA - Puturi forate apa rece, debit insumat pe puturi: 30 mc/h,
SP-TA - Statie de pompare si tratare/potabilizare apa rece;
RCA - Rezervor de compensare orara apa rece;
SH - Separator de hidrocarburi si produse petroliere cu debitul total de 800 l/s, cu filtru coalescent (Concentratia de hidrocarburi la iesire: clasa 1 < 5mg/l) conform NTPA 001/2002;
SG - Separator de grasimi;
SE - Statie de epurare ape menajere, epurare biologica cu namol activ, complet automatizata, alimentare secventiala si regalare a debitului de epurare, 400 persoane, debit maxim: 50 mc/zi;
SP - Statie de pompare ape conventional curate, formata din cheson de beton (cu rol de acumulare apa min. 200 mc), 4 pompe complet echipate cu sistem de fixare/ghidaj, robineti si clapete de sens, debitul total pe statie de 800 l/s, complet echipata si automatizata pentru functionarea pompelor in cascada;
SPI - Statie de pompare existenta pentru stingere incendii compusa din:
-1 pompă activa, având Q=25 l/s; H=60mCA,
-1 pompă de rezervă, având Q=25 l/s; H=60mCA,
-1 pompă pilot, cu recipient de hidrofor;
RI - Rezervor suprateran propus pentru inmagazinare apa pentru stingere incendii, volum util: 300 mc.

Acest document este proprietatea firmei "SC INSTAL DESIGN SRL" si nu poate fi folosit, transmis, sau reprodus, total sau partial, fara autorizarea expresa si scrisa; utilizarea sa trebuie sa fie conforma celei pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu semnaturile si stampila in original.
ID-2018

Director ing. Petru TATARU

L.S.

VERIFICATOR				REFERAT NR.:	
VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNĂTURA	CERINŢA	REFERAT/EXPERTIZĂ Nr./DATA	
REVIZIE					
REV	DATA	DESCRIERE		Proiectat	Verificat

Proiectant general

PRO.ARHITECTURA
ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANTĂ

INSTAL DESIGN
proiectăm instalații în perfecțiune

Proiectant de specialitate: SC INSTAL DESIGN S.R.L.
www.instaldesign-proiectari.ro
Tel/Fax: 0357 800 061
Mobil: 0745 254 412
Instl@design.ur@gmail.com
C.I.F. RO18431316; O.R.C. J02/370/2006
Sediu: Chiginea-Cifa, str. Războieni, nr. 31
Pct.lucru: Arad, Str.Banatean Balu, nr.14-16, ap.4

SPECIFICAŢIE	NUME	SEMNĂTURA	Scara: 1:1000
ŞEF PROIECT:	arh. Gheroghe Seculici		
ARHITECTURA:	arh. Alexandra Cornea		Format: A1
URBANISM:	arh. Gheroghe Seculici		Data: Septembrie 2018
HIDROEDILITARE	ing. Petru Tataru		

Investitor:	S.C. PARK AUTOBAND EXPRES S.R.L.	Proiect arh. nr. 418 / 2017
Proprietari:	SAMU MATEI SI SAMU GISELLA	
Titlu proiect:	FUNCTIUNI MIXTE: SERVICII, COMERT, AMENAJARE PARCARE SECURIZATA CU NIVEL MINIM 4 LACATE, AMENAJARE ACCESE, IMPREJMUIRE	Proiect inst. nr. 397 / 2018
Amplasament:	Jud. Arad, extravilan municipiul ARAD; Autostrada A1; C.F.nr. 349187 si 349188	Faza P.U.Z.
Specialitate:	INSTALATII HIDROEDILITARE	
Titlu planşă:	REGLEMENTARI HIDROEDILITARE	Nr. pl: 03 ED1

PUZ

PLAN URBANISTIC ZONAL

N

FUNCTIUNI MIXTE: SERVICII, COMERT, AMENAJARE PARCARE SECURIZATA CU NIVEL MINIM 4 LACATE, AMENAJARE ACCESE, IMPREJMUIRE

5 PROPUNERI DE ILUSTRARE URBANISTICA

LEGENDA:

LIMITE:

- LIMITA ZONĂ STUDIATA, S=360.284,00mp
- LIMITA PROPRIETATE, S=120.758mp
- LIMITA PROPRIETATE TEREN PROPUS CA DRUM DE SERVICIU PENTRU AUTOSTRADA
- LIMITA DE IMPLANTARE A CLADIRILOR IN INCINTA

ZONIFICAREA FUNCTIONALA

- TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN
- CONSTRUCTII DE SERVICII SI COMERT, HOTEL, RESTAURANT, SPATII DE RECREERE, POSIBILA MOBILARE
- ZONA DE IMPLANTARE A CONSTRUCTIILOR PROPUSE
- ZONE VERZI EXISTENTE
- ZONE VERZI DE PROTECTIE A CAROSABILULUI, ZONE VERZI COMPACTE - PROPUSE
- CANALE

CIRCULATII

- CAROSABIL AUTOSTRADA A1
- ACCES CAROSABIL PROPUS INTRARE IESIRE AUTOSTRADA A1
- DRUM COMUNAL - CAROSABIL
- DRUM DE EXPLOATARE DRUM DE PAMANT
- DRUM DE SERVICIU PROPUS PENTRU AUTOSTRADA DEVIAT LA LIMITA PARCARII SECURIZATE
- DRUMURI DE INCINTA , PLATFORME PROPUSE, PARCARI, ALEI PIETONALE
- PARCARI
- CIRCULATII PIETONALE
- ACCES AUTO INTRARE IESIRE AUTOSTRADA

ZONE DE PROTECTIE

- ZONA DE PROTECTIE CANAL - min. 2,50 m
- ZONA DE PROTECTIE AUTOSTRADA, 50,00M DE LA IMBRACAMINTEA ASFALTICA
- ZONA DE PROTECTIE 50.00M DE LA LIMITA DE PROPRIETATE A AUTOSTRAZII

INDICI URBANISTICI MAXIMI PROPUSI
INCINTA CU PROPUNERI SERVICII SI COMERT

Z1 - ISCO

	MAXIM	EXISTENT	PROPUS	
1.	P.O.T.	0,00 %	MAX. 30,00 %	Spatiu verde: min.10%
2.	C.U.T.	0,00	MAX. 2,10	

H max. Coama 30m, maxim P+6E
Retragerea constructiilor nu fata de autostrada A1 min. 50 m
Retragerl fata de limitele posterioare si laterale min.5,00 m

ISCO - Servicii/ comert P+6E (constructii comerciale, servicii, spatii de cazare- hotel, restaurante, baruri, cafenele, statie distributie carburanti, spatii de recreere si facilitati de agrement pentru soferi, spatii libere pietonale, spatii plantate, scuaruri, parcaje autoturisme, autocare si autocamioane, si functiuni complementare: dotari ale incintelor propuse)

TE -tehnico editara
D - dotari - utilaje si instalatii tehnologice
Cp - Cai de comunicatie carosabila din domeniul public (acces din Autostrada A1)
Co- Cai de comunicatie carosabila, drum colector cu zone verzi (drum de serviciu pentru Autostrada A1)
Cci - Cai de comunicatie carosabila de incinta, circulatie auto, parcari, platforme
SIP - Zone verzi amenajate: de aliniament si compacte

Z2 - IS

	MAXIM	EXISTENT	PROPUS	
1.	P.O.T.	0,00 %	MAX. 0,00 %	Spatiu verde: min. 5%
2.	C.U.T.	0,00	MAX. 0,00	

TE -tehnico editara
Co- Cai de comunicatie carosabila, drum colector cu zone verzi (drum de serviciu pentru Autostrada A1)
SIP - Zone verzi amenajate: de aliniament si compacte

LEGENDA:
1. ACCES CONTROLAT PARCARE SECURIZATA - AUTOCAMIOANE
2. PARCARE SECURIZATA- 4 LACATE -AUTOCAMIOANE- 290 LOCURI
3. SPATIU DE RECREERE -BAR SI FACILITATI DE AGREMENT PENTRU SOFERII CARE NU PARASESC AUTOCAMIONUL, SPALATORIE, ETC.
4. SPATIU DE SERVICII ALIMENTARE CARBURANT - SHOP, RESTAURANT ETC.
5. GRUPURI SANITARE PE PLATFORMA DE PARCARE
6. POMPE RAPIDE PENTRU ALIMENTARE CU CARBURANTI
7. IESIRE CONTROLATA PARCARE SECURIZATA AUTOCAMIOANE
8. STATIE ALIMENTARE CARBURANT AUTOTURISME SI AUTOCAR
IMPREJMUIRE PARCARE SECURIZATA

CPP - Camin de canalizare pluviala infestata cu hidrocarburi,
PFA - Puturi forate apa mare, debit insumat pe puturi: 30 mc/h,
SP-TA - Statie de pompare si tratare/epizabilizare apa recir,
RCA - Rezervor de compensare orara apa recir,
SH - Separator de hidrocarburi si produse petroliere
SG - Separator de grasimi,
SE - Statie de epurare ape menajere, epurare biologica cu namol activ, complet automatizata, alimentare
SP - Statie de pompare ape conventional curate
SR- Statie de pompare propusa pentru stingere incendii
R - Rezervor suprataran propus pentru inmagazinare apa pentru stingere incendii
PT - Post trafo propus

Nota:
Mobilarea finala 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.

PROIECTANT GENERAL			INVESTITOR: S.C. PARK AUTOSAND EXPRES S.R.L.	PR. NR.:
PRO.ARHITECTURA ARHITECTURA URBANISM SISTEMARE CONSULTANTA			PROPRIETARI: SAMU MATEI SI SAMU GISELLA	418/ 2017
			AMPLASAMENT: Jud. Arad, extravilan municipiul ARAD; Autostrada A1; C.F.nr. 349187 349188	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:1000	FAZA: P.U.Z.
SEF PROIECT	arh.Gheorghe SECULICI		TITLU PROIECT: FUNCTIUNI MIXTE: SERVICII, COMERT, AMENAJARE PARCARE SECURIZATA CU NIVEL MINIM 4 LACATE, AMENAJARE ACCESE, IMPREJMUIRE	
SPECIALIST RUR	arh.Gheorghe SECULICI		Mai 2018	DENUMIRE PLANSA:
INTOCMIT	arh.Alexandru CORNEA		A1+ SM/1820	PROPUNERI DE ILUSTRARE URBANISTICA

PLANSA NR.: 05

PUZ

N

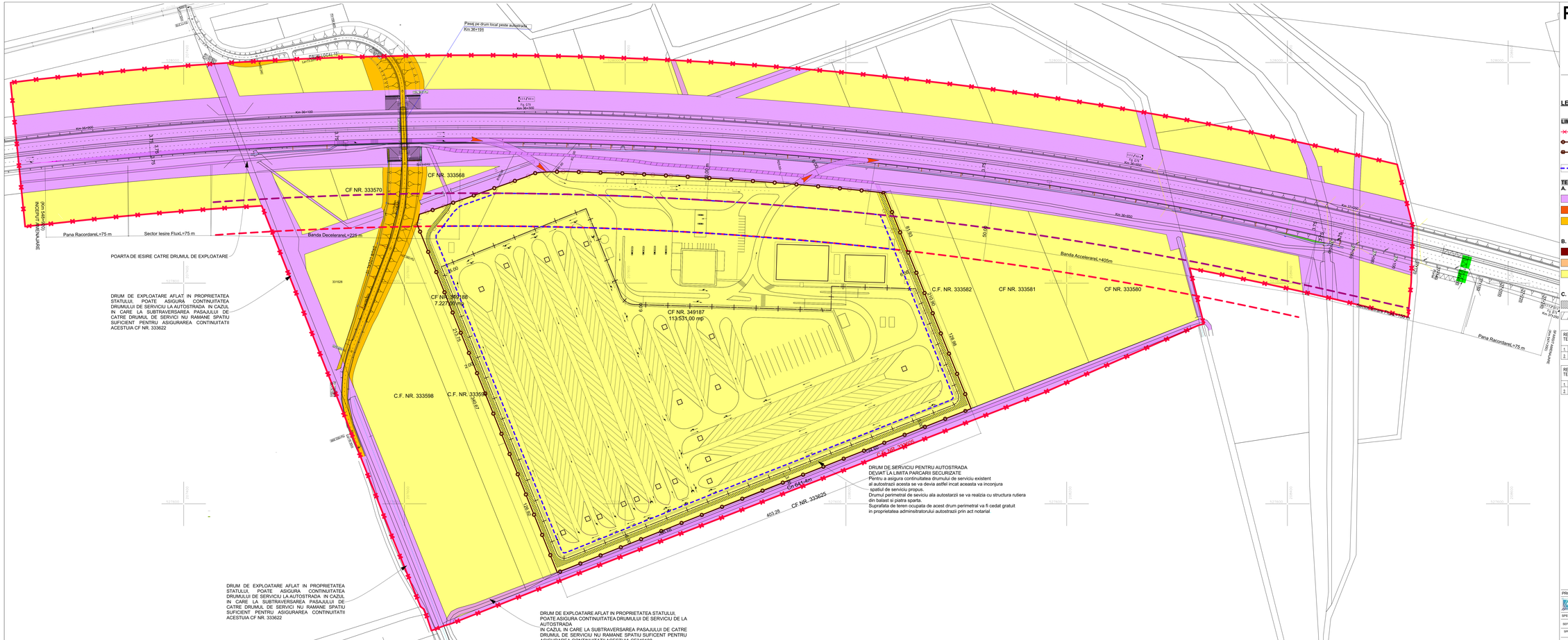
PLAN
URBANISTIC
ZONAL

FUNCTIUNI MIXTE: SERVICII, COMERT, AMENAJARE PARCARE SECURIZATA CU NIVEL MINIM 4 LACATE, AMENAJARE ACCESE, IMPREJMUIRE

6 PROPUNERI DE ILUSTRARE URBANSTICA

Nota:
Mobilarea finala 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.

PROIECTANT GENERAL				INVESTITOR: **S.C. PARK AUTOBAND EXPRES S.R.L.**	PR. NR.:
PRO.ARHITECTURA ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ				PROPRIETARI: **SAMU MATEI SI SAMU GISELLA**	**418/ 2017**
				AMPLASAMENT: **Jud. Arad, extravilan municipiul ARAD; Autostrada A1; C.F.nr. 349187 349188**	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	TITLU PROIECT: **FUNCTIUNI MIXTE: SERVICII, COMERT, AMENAJARE PARCARE SECURIZATA CU NIVEL MINIM 4 LACATE, AMENAJARE ACCESE, IMPREJMUIRE**	FAZA:
SEF PROIECT	**arh.Gheorghe SECULICI**		-		**P.U.Z.**
SPECIALIST RUR	**arh.Gheorghe SECULICI**		Mai 2018	DENUMIRE PLANSA: **PROPUNERI DE ILUSTRARE URBANISTICA**	PLANSA NR.:
INTOCMIT	**arh.Alexandra CORNEA**		A1		**06**



PUZ

PLAN URBANISTIC ZONAL

N

FUNCTIUNI MIXTE: SERVICII, COMERT, AMENAJARE PARCARE SECURIZATA CU NIVEL MINIM 4 LACATE, AMENAJARE ACCESE, IMPREJMUIRE

4 PROPRIETATEAASUPRA TERENURILOR

LEGENDA:

LIMITE:

- LIMITA ZONĂ STUDIATA, S=360.284,00mp
- LIMITA PROPRIETATE, S=120.758mp
- LIMITA TERENULUI PROPUS CA DRUM DE SERVICIU PENTRU AUTOSTRADA
- LIMITA DE IMPLANTARE A CLADIRILOR IN INCINTA

TERENURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

A. DOMENIUL PUBLIC

- TERENURI DIN DOMENIUL PUBLIC AL STATULUI DE INTERES NATIONAL
- TERENURI DIN DOMENIUL PUBLIC AL JUDETULUI DE INTERES JUDETEAN
- TERENURI DIN DOMENIUL PUBLIC AL COMUNEI, ORASULUI SAU MUNICIPALITATII DE INTERES LOCAL

B. PROPRIETATE PRIVATA

- TERENURI DIN DOMENIUL PRIVAT AL STATULUI
- TERENURI DIN DOMENIUL PRIVAT AL COMUNEI, ORASULUI, MUNICIPIULUI
- TERENURI PROPRIETATE PRIVATAA PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE

C. TERENURI IN LITIGIU

- TERENURI CE SE INTENTIONEAZA A FI TRECUTE IN DOMENIUL PUBLIC
- TEREN PROPUS PENTRU DEVIERE

REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT		EXISTENT
1.	Amplasare	Extravilan Municipiul Arad
2.	Proprietate	Teren proprietate privata, conform C.F. nr. 3491887 si 349188

REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT		PROPUS
1.	Amplasare	Intravilan Municipiul Arad
2.	Proprietate	Teren proprietate privata, conform C.F. nr. 3491887 si 349188

PROIECTANT GENERAL			INVESTITOR: S.C. PARK AUTOBAND EXPRES S.R.L.		PR. NR.:
PRO.ARHITECTURA ARHITECTURA · DESIGN · INTERIOR · DIMENSIUNI			PROPRIETAR: SAMU MATEI SI SAMU GISELLA		418/ 2017
			AMPLASAMENT: Jud. Arad, extravilan municipiul ARAD, Autostrada A1; C.F.nr. 349187 SI 349188		
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	TITLU PROIECT: FUNCTIUNI MIXTE: SERVICII, COMERT, AMENAJARE PARCARE SECURIZATA CU NIVEL MINIM 4 LACATE, AMENAJARE ACCESE, IMPREJMUIRE	FAZA:
SEF PROIECT	arh.Gheorghe SECULICI		1:1000		P.U.Z.
SPECIALIST RUR	arh.Gheorghe SECULICI		Mai 2018	DENUMIRE PLANSA: PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	PLANSA NR.:
INTOCMIT	arh.Alexandru CORNEA		A1+ SM/1820		04