



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Ă R E A Nr. 194
din 28 martie 2019

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism aferent (RLU):
Zonă logistică, sediu administrativ, depozitare, comerț/servicii, intravilanul municipiului Arad,
DJ 682 Arad – Zădăreni stânga, pe parcelele identificate
prin extras CF nr. 313121 și CF nr. 350200, Jud. Arad,
beneficiar: S.C. West Promotion S.R.L

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Expunerea de motive nr. 15.270/28.02.2019,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 13.762/25.02.2019, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare raportul de specialitate nr. 15.264/28.02.2019 al Arhitectului-Şef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal,

Analizând avizul tehnic al Arhitectului Şef nr. 6/28.02.2019,

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

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

Luând în considerare prevederile art. 23 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Ținând seama de Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000,

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

Având în vedere adoptarea hotărârii cu 12 voturi pentru, 2 abțineri și 5 voturi împotriva (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) și art. 115 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

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

Art. 1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent obiectivului de investiție: *Zonă logistică, sediu administrativ, depozitare, comerț/servicii, intravilanul municipiului Arad, DJ 682 Arad – Zădăreni stânga, pe parcelele identificate prin extras CF nr. 313121 și CF nr. 350200, Jud. Arad*, conform documentației anexate, care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize și cu următoarele date generale:

1. Beneficiar: S.C. West Promotion S.R.L.,
2. Elaborator: S.C. Pro Arhitectura S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Gheorghe Seculici, proiect nr. 441/2018,
3. Parcelele care fac obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal sunt identificate prin C.F. nr. 313121 -Arad și C.F. nr. 350200 -Arad cu destinația de pășune în intravilan și cu o suprafață totală de 6652 mp,
3. 1. - schimbarea destinației parcelelor identificate prin CF nr. 313121 și CF nr. 350200 din pășune în zonă de logistică, sediu administrativ, depozitare, comerț/servicii,
3. 2. - indicatori maximi admiși: P.O.T. max= 60,00 %, , C.U.T. maxim = 1,20,
3. 3. - regim maxim de înălțime admis S+P+2E, fără a depăși înălțimea precizată în avizul nr. 33725/1879/03.01.2019 al Autorității Aeronautice Civile din România, respectiv:
3. 4. - înălțimea maximă a obiectivului delimitat de punctele 1,2,3,7 va fi de 13,50 m, respectiv cota absolută maximă de 127,13m (113,63 cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +13,50m înălțimea obiectivului);
3. 5. - înălțimea maximă a obiectivului delimitat de punctele 3,4,5,6 de 21,00m, respectiv cota absolută maximă de 135,55 m (114,55 cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +21,00 m înălțimea obiectivului);
4. Spații verzi: În zona parcarilor se vor amenaja insule de verdeată, cu arbori de înălțime mică/medie pentru umbrire.

În incinta propusă sunt prevăzute spații verzi înierbate, cu o suprafață de 1330,40 mp în procent de minim 20% din suprafața incintei studiate.

5. Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate ale parcelei:

5. 1. Aliniamentele minime obligatorii ale limitei edificabile pentru funcțiunea de logistică, administrație, depozitare, comerț și servicii față de limitele de proprietate sunt:

- a) nord: 6,00 m
- b) vest: 15,00 m
- c) est: H/2, dar nu mai puțin de 6,00 m
- d) sud: H/2, dar nu mai puțin de 6,00 m

5. 2. Aliniamentul construcțiilor propuse înspre DJ 682 va fi de minim 43,50 m de la limita carosabilului.

5. 3. 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 solstițiul de iarnă.

5. 4. În cazul în care retragerile menționate la pct. 5. 3. sunt mai mici decât h/2 din înălțimea construcțiilor, se va respecta o retragere corespunzătoare la h/2 din înălțimea construcțiilor.

5. 5. Aliniamentele față de limitele de proprietate ale incintei studiate nu includ împrejmuirile, construcțiile tehnico-edilitare, cabina poartă și mijloacele de publicitate.

5. 6. Este admisă edificarea pe retragerea de 6,00 m față de limitele de proprietate laterale, respectiv cea posterioară, cât timp construcția ia forma și destinația unei cabine poartă, copertină și construcție edilitară.

5. 7. Este admisă edificarea pe retragerea de 15,00 m față de limita de proprietate dinspre drumul colector, în partea de vest a incintei propuse pentru reglementare, cât timp construcția ia forma și destinația unei cabine poartă, copertină și construcție edilitară.

5. 8. În cazul în care nu se obține acordul notarial al vecinului de pe limita unde se amplasează construcția, se admite o retragere mai mică de 6,00 m, față de limita laterală sau posterioară, după criteriul distanței minime de 60 cm și evitarea scurgerilor de ape pluviale spre proprietatea vecină, stipulate în Codul Civil.

6. Circulații și accese:

6. 1. În prima etapă accesul carosabil la incintă se va realiza din DJ 682 Arad-Zădăreni km 98+455 stânga, printr-o intersecție în formă de "T".

6. 2. În etapa a II-a, după dezvoltarea zonei industriale și realizarea bretelelor colectoare propuse de către autoritățile locale, accesul rutier din drumul județean DJ 682 Arad-Zădăreni de la km 98+455 stânga va fi închis, urmând ca accesul la obiectivul studiat să se facă din breteaua colectoare de pe partea stânga a drumului județean.

6. 3. În partea de vest a parcelei există drumul de exploatare De 2444 cu o lățime de 4,0 m drum care se desfășoară de-a lungul canalului HCN 2453.

7. Parcaje: Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei 5 din Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996, privind aprobarea regulamentului general de urbanism.

8. Utilități: Construcțiile propuse se vor racorda la utilitățile existente în zonă: apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, gaze naturale, telecomunicații și electricitate.

Art. 3. Autorizația de construire pentru zona de logistică, sediu administrativ, depozitare, comerț/servicii se va emite numai după realizarea prin grija și pe cheltuiala beneficiarilor a lucrărilor de infrastructură tehnico-edilitară și a căilor de circulație, în baza proiectelor de specialitate avizate potrivit prevederilor legale în vigoare.

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

Art. 5. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarul S.C. West Promotion S.R.L și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Marius SFÂRĂILĂ

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETARUL MUNICIPIULUI ARAD
Lilioara STEPANESCU

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
R
MUNICIPIUL ARAD
Lilioara
CONSILIUL LOCAL

Proiect

Nr. 113/28.02.2019

AVIZAT:
S E C R E T A

Cons. jr. Stepanescu

H O T Ă R Ă R E A Nr. _____
din _____ 2019

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism aferent (RLU):
Zonă logistică, sediu administrativ, depozitare, comerț/servicii, intravilan municipiul Arad,
DJ 682 Arad – Zădăreni stânga, pe parcelele identificate
prin extras CF nr. 313121 și CF nr. 350200, Jud. Arad,
beneficiar: S.C. WEST PROMOTION S.R.L

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Expunerea de motive nr. 15.270/28.02.2019,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 13.762/25.02.2019, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare raportul de specialitate nr. 15.264/28.02.2019 al Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal,

Analizând avizul tehnic al Arhitectului Șef nr. 6/28.02.2019,

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

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

Luând în considerare prevederile art. 23 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Ținând seama de Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000,

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

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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

H O T Ă R Ă Ș T E

Art. 1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent obiectivului de investiție: *Zonă logistică, sediu administrativ, depozitare, comerț/servicii, intravilan municipiul Arad, DJ 682 Arad – Zădăreni stânga, pe parcelele identificate prin extras*

CF nr. 313121 și CF nr. 350200, Jud. Arad, conform documentației anexate, care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize și cu următoarele date generale:

1. Beneficiar: S.C. WEST PROMOTION S.R.L

2. Elaborator: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Gheorghe Seculici, proiect nr. 441/2018

3. Parcelele care fac obiectul prezentului P.U.Z. sunt identificate prin C.F. nr. 313121 -Arad și C.F. nr. 350200 -Arad cu destinația de pășune în intravilan și cu o suprafață totală de 6652 mp

3.1. - schimbarea destinației parcelelor identificate prin CF nr. 313121 și CF nr. 350200 din pășune în zonă de logistică, sediu administrativ, depozitare, comerț/servicii

3.2. - indicatori maximi admiși: P.O.T. max= 60,00 %, , C.U.T. maxim= 1,20

3.3. - regim maxim de înălțime admis S+P+2E, fără a depăși înălțimea precizată în avizul nr. 33725/1879/03.01.2019 al Autorității Aeronautice Civile din România, respectiv:

3.4. - înălțimea maximă a obiectivului delimitat de punctele 1,2,3,7 va fi de 13,50m, respectiv cota absolută maximă de 127,13m (113,63 cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +13,50m înălțimea obiectivului);

3.5. - înălțimea maximă a obiectivului delimitat de punctele 3,4,5,6 de 21,00m, respectiv cota absolută maximă de 135,55m (114,55 cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +21,00m înălțimea obiectivului);

4. Spații verzi: În zona parcarilor se vor amenaja insule de verdeață, cu arbori de înălțime mică / medie pentru umbrire.

În incinta propusă sunt prevăzute spații verzi înierbate, cu o suprafață de 1330,40 mp în procent de minim 20% din suprafața incintei studiate.

5. Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate ale parcelei:

5.1. Aliniamentele minime obligatorii ale limitei edificabile pentru funcțiunea de logistică, administrație, depozitare, comerț și servicii față de limitele de proprietate sunt:

e) nord: 6,00 m

f) vest: 15,00 m

g) est: H/2, dar nu mai puțin de 6,00 m

h) sud: H/2, dar nu mai puțin de 6,00 m

5.2. Aliniamentul construcțiilor propuse înspre DJ682 va fi de minim 43,50 m de la limita carosabilului.

5.3. 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 solstițiul de iarnă.

5.4. În cazul în care retragerile menționate la pct. 5.3. sunt mai mici decât h/2 din înălțimea construcțiilor, se va respecta o retragere corespunzătoare la h/2 din înălțimea construcțiilor.

5.5. Aliniamentele față de limitele de proprietate ale incintei studiate nu includ împrejmuirile, construcțiile tehnico-edilitare, cabina poartă și mijloacele de publicitate.

5.6. Este admisă edificarea pe retragerea de 6,00 m față de limitele de proprietate laterale, respectiv cea posterioară, cât timp construcția ia forma și destinația unei cabine poartă, copertină și construcție edilitară.

5.7. Este admisă edificarea pe retragerea de 15,00 m față de limita de proprietate dinspre drumul colector, în partea de vest a incintei propuse pentru reglementare, cât timp construcția ia forma și destinația unei cabine poartă, copertină și construcție edilitară.

5.8. În cazul în care nu se obține acordul notarial al vecinului de pe limita unde se amplasează construcția, se admite o retragere mai mică de 6,00 m, față de limita laterală sau posterioară, după criteriul distanței minime de 60 cm și evitarea scurgerilor de ape pluviale spre proprietatea vecină, stipulate în Codul Civil.

6. Circulații și accese :

6.1. În prima etapă accesul carosabil la incintă se va realiza din DJ 682 Arad-Zădăreni km 98+455 stânga, printr-o intersecție în formă de "T".

6.2. În etapa a II-a, după dezvoltarea zonei industriale și realizarea bretelelor colectoare propuse de către autoritățile locale, accesul rutier din drumul județean DJ 682 Arad-Zădăreni de la km 98+455 stânga va fi închis, urmând ca accesul la obiectivul studiat să se facă din breteaua colectoare de pe partea stânga a drumului județean.

6.3. În partea de vest a parcelei există drumul de exploatare De 2444 cu o lățime de 4,0 m drum care se desfășoară de-a lungul canalului HCN 2453.

7. Parcaje Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei 5 din H.G.R. nr. 525/1996, privind aprobarea regulamentului general de urbanism.

8. Utilități: Construcțiile propuse se vor racorda la utilitățile existente în zonă: apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, gaze naturale, telecomunicații și electricitate.

Art. 3. Autorizația de construire pentru zona de logistică, sediu administrativ, depozitare, comerț/servicii se va emite numai după realizarea prin grija și pe cheltuiala beneficiarilor a lucrărilor de infrastructură tehnico-edilitară și a căilor de circulație, în baza proiectelor de specialitate avizate potrivit prevederilor legale în vigoare.

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

Art. 5. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarul S.C. WEST PROMOTION S.R.L și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

PRIMAR

Nr. 15.270/28.02.2019

EXPUNERE DE MOTIVE

referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea
Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU):
Zonă logistică, sediu administrativ, depozitare, comerț/servicii, intravilan municipiul Arad,
DJ 682 Arad – Zădăreni stânga, pe parcelele identificate prin
extras CF nr. 313121 și CF nr. 350200, Jud. Arad

- beneficiar: S.C. WEST PROMOTION S.R.L
- elaborator: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Gheorghe Seculici, proiect nr. 441/2018

Parcelele care face obiectul prezentului P.U.Z. au o suprafață totală de 6.652 mp, și sunt compuse din următoarele C.F. nr. 313121 (6000 mp) și C.F. nr. 350200 (652 mp), cu destinația de pășune în intravilan.

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 9782/11.02.2019 de către SC West Promotion SRL
- raportul de specialitate nr.15.264/28.02.2019 întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal;
- raportul informării și consultării publicului nr. 13.762/25.02.2019, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, cu modificările și completările ulterioare, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;
- avizul tehnic nr. 6/28.02.2019 al Arhitectului-Şef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 1656/30.07.2018 înainteză spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

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

- schimbarea destinației parcelelor identificate prin CF nr. 313121 și CF nr. 350200 din pășune în zonă de logistică, sediu administrativ, depozitare, comerț/servicii
- indicatori maximi admiși: P.O.T. max= 60,00 % , C.U.T. maxim= 1,20
- regim maxim de înălțime admis S+P+2E fără a depăși înălțimea precizată în avizul nr. 33725/1879/03.01.2019 al Autorității Aeronautice Civile din România, respectiv:
- înălțimea maximă a obiectivului delimitat de punctele 1,2,3,7 va fi de 13,50m, respectiv cota absolută maximă de 127,13m (113,63 cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +13,50m înălțimea obiectivului) ;
- înălțimea maximă a obiectivului delimitat de punctele 3,4,5,6 de 21,00m, respectiv cota absolută maximă de 135,55m (114,55 cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +21,00m înălțimea obiectivului) ;

Spații verzi:

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

În incinta propusă sunt prevăzute spații verzi înierbate, cu o suprafață de 1330,40 mp în procent de minim 20% din suprafața incintei studiate.

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate ale parcelei:

Aliniamente minime obligatorii ale limitei edificabile pentru funcțiunea de logistică, administrație, depozitare, comerț și servicii față de limitele de proprietate sunt:

- nord: 6,00 m
- vest: 15,00 m
- est: H/2, dar nu mai puțin de 6,00 m
- sud: H/2, dar nu mai puțin de 6,00 m

Aliniamentul construcțiilor propuse înspre DJ682, va fi de minim 43,50m de la limita carosabilului.

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 solstițiu 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.

Aceste aliniamente față de limitele de proprietate ale incintei studiate nu includ împrejurimile, construcțiile tehnico-edilitare, cabina poartă și mijloacele de publicitate.

Este admisă edificarea pe retragerea de 6,00m față de limitele de proprietate laterale, respectiv cea posterioară, cât timp construcția ia forma și destinația unei cabine poartă, copertină și construcție edilitară.

Este admisă edificarea pe retragerea de 15,00m față de limita de proprietate dinspre drumul colector, în partea de vest a incintei propuse pentru reglementare, cât timp construcția ia forma și destinația unei cabine poartă, copertină și construcție edilitară.

În cazul în care nu se obține acordul notarial al vecinului de pe limita unde se amplasează construcția, se admite o retragere mai mică de 6,00 m, față de limita laterală sau posterioară, după criteriul distanței minime de 60 cm și evitarea scurgerilor de ape pluviale spre proprietatea vecină, stipulate în Codul Civil.

Circulații și accese :

În prima etapă accesul carosabil la incintă se va realiza din DJ 682 Arad-Zădăreni km 98+455 stânga, printr-o intersecție în formă de "T".

În etapa a II-a, după dezvoltarea zonei industriale și realizarea bretelelor colectoare propuse de către autoritățile locale, accesul rutier din drumul județean DJ 682 Arad-Zădăreni de la km 98+455 stânga va fi închis, urmând ca accesul la obiectivul studiat să se facă din breteaua colectoare de pe partea stânga a drumului județean.

În partea de vest a parcelei există drumul de exploatare De2444 cu o lățime de 4,0m drum care se desfășoară de-a lungul canalului HCN 2453.

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

Parcaje: Suprafețele parcajelor se va determina în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei 5 din HG 525/1996-Regulamentul general de urbanism. Amenajarea drumurilor la incintă, și a accesului rutier la amplasament, se va face pe cheltuiala investitorilor.

Utilități: Construcțiile propuse se vor racorda la utilitățile existente în zonă: apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, gaze naturale, telecomunicații și electricitate. Utilitățile se vor executa în varianta de amplasare subterană conform cu condițiile din avizele/acordurile deținătorilor de utilități și pe cheltuiala beneficiarilor.

P R I M A R
Ing. Gheorghe Falcă

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
ARHITECT-ŞEF
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ŞI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 15.264/28.02.2019

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea documentaţiei de urbanism P.U.Z.
Zonă logistică, sediu administrativ, depozitare, comerţ/servicii, intravilan municipiul Arad,
DJ 682 Arad – Zădăreni stânga, pe parcelele identificate prin
extras CF nr. 313121 şi CF nr. 350200, Jud. Arad

- **beneficiar:** S.C. WEST PROMOTION S.R.L
- **elaborator:** S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Gheorghe Seculici, proiect nr. 441/2018

Încadrarea în localitate

Terenul este situat în intravilanul municipiului Arad, în Zona Industrială Sud Arad, cu acces din DJ 682 Arad-Zădăreni, Km 98+455 stânga.

Situaţia juridică a terenului

Terenul studiat are suprafaţa totală de 6.652 mp, şi este compus din C.F. nr. 313121 (6000 mp) şi C.F. nr. 350200 (652 mp), cu destinaţia de păşune în intravilan.

Parcela conform extras CF nr. 350200 (652 mp) face parte din drumul colector propus prin documentaţii aprobate anterior.

Situaţia existentă

Zona studiată este amplasată în sudul municipiului Arad, în perimetrul "Zonei Industriale Sud" şi este accesibilă dinspre DJ 682 Arad – Zădăreni, km 98+455 stânga.

Vecinătăţile terenului propus pentru reglementare prin PUZ sunt:

- la vest: drumul colector propus prin documentaţii aprobate anterior, proprietăţi private S.C. Wexa International S.R.L. şi S.C. Nuova F&V Transport S.R.L.,
- la est: păşune în intravilan
- la sud: proprietate privată ("Centru logistic si sediu administrativ", P.U.D. aprobat),
- la nord: DJ 682 (la o distanţă de 37,00m).

Descrierea soluţiei propuse

- funcţiuni existente conform PUZ aprobat cu HCLM Arad nr.59/2005: industrie, prestări servicii, depozitare
- funcţiune propusă: zonă logistică, sediu administrativ, depozitare, comerţ/servicii

Reglementări urbanistice propuse:

Construcţii propuse:

- a. Construcţii noi:

Construcţii pentru logistică, sediu administrativ, depozitare, servicii şi comerţ în regim de înălţime de maxim S+P+2E;

- b. Construcţii tehnico edilitare;
- c. Racorduri la reţelele tehnico-edilitare şi reţele de incintă;
- d. Amenajarea incintei cu circulaţii carosabile, alei pietonale, locuri de parcare şi spaţii verzi;
- e. Iluminat arhitectural;
- f. Mijloace de publicitate iluminate si neiluminate;
- g. Racorduri pentru acces carosabil din drumul colector
- h. Sistematizarea verticala a terenului

Indicatori maximi admişi :

Situaţia existentă

- indicatori urbanistici maximi conform PUZ aprobat, în UTR nr.46: POT max= 35%, CUT max=1,05

- indicatori urbanistici maximi conform PUZ aprobat, în UTR nr.47: POT max= 33%, CUT max=1,00
Regim maxim de înălțime P, P+2, cu înălțimea maximă 21m

Situația propusă:

- indicatori urbanistici maximi propuși: P.O.T. maxim= 60%, C.U.T. maxim= 1,20

Regim maxim de înălțime S+P+2E și nu se va depăși înălțimea precizată în avizul nr. 33725/1879/03.01.2019 al Autorității Aeronautice Civile din România, respectiv:

- înălțimea maximă a obiectivului delimitat de punctele 1,2,3,7 va fi de 13,50m, respectiv cota absolută maximă de 127,13m (113,63 cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +13,50m înălțimea obiectivului);

- înălțimea maximă a obiectivului delimitat de punctele 3,4,5,6 de 21,00m, respectiv cota absolută maximă de 135,55m (114,55 cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +21,00m înălțimea obiectivului);

Spații verzi:

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

În incinta propusă sunt prevăzute spații verzi înierbate, cu o suprafață de 1330,40 mp în procent de minim 20% din suprafața incintei studiate.

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate ale parcelei:

Aliniamentele minime obligatorii ale limitei edificabile pentru funcțiunea de logistică, administrație, comerț și servicii față de limitele de proprietate sunt:

- nord: 6,00 m
- vest: 15,00 m
- est: H/2, dar nu mai puțin de 6,00 m
- sud: H/2, dar nu mai puțin de 6,00 m

Aliniamentul construcțiilor propuse înspre DJ682, va fi de minim 43,50m de la limita carosabilului.

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 solstițiu 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.

Aceste aliniamente față de limitele de proprietate ale incintei studiate nu includ împrejmuirile, construcțiile tehnico-edilitare, cabina poartă și mijloacele de publicitate.

Este admisă edificarea pe retragerea de 6,00m față de limitele de proprietate laterale, respectiv cea posterioară, cât timp construcția ia forma și destinația unei cabine poartă, copertină și construcție edilitară.

Este admisă edificarea pe retragerea de 15,00m față de limita de proprietate dinspre drumul colector, în partea de vest a incintei propuse pentru reglementare, cât timp construcția ia forma și destinația unei cabine poartă, copertină și construcție edilitară.

În cazul în care nu se obține acordul notarial al vecinului de pe limita unde se amplasează construcția, se admite o retragere mai mică de 6,00 m, față de limita laterală sau posterioară, după criteriul distanței minime de 60 cm și evitarea scurgerilor de ape pluviale spre proprietatea vecină, stipulate în Codul Civil.

Circulații și accese :

În prima etapă accesul carosabil la incintă se va realiza din DJ 682 Arad-Zădăreni km 98+455 stânga, printr-o intersecție în formă de "T".

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

În partea de vest a parcelei există drumul de exploatare De2444 cu o lățime de 4,0m drum care se desfășoară de-a lungul canalului HCN 2453.

Costul tuturor lucrărilor aferente amenajării accesului rutier, precum și al semnalizării rutiere (indicatoare și marcaje) necesare pentru amenajarea accesului rutier la obiectiv va fi suportat de către

beneficiarii din zonă care beneficiază de aceste amenajări, iar execuția lucrărilor se va face de către o unitate specializată în lucrări de drumuri.

Parcaje Suprafețele parcajelor se va determina în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei 5 din HG 525/1996-Regulamentul general de urbanism. Amenajarea drumurilor la incintă, și a accesului rutier la amplasament, se va face pe cheltuiala investitorilor.

Utilități:

Construcțiile propuse se vor racorda la utilitățile existente în zonă: apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, gaze naturale, telecomunicații și electricitate.

Rețelele de utilități se vor realiza prin grija investitorului, din fonduri proprii.

Prezenta documentație este întocmită în baza Certificatul de Urbanism nr. 1656 din 30 iulie 2018, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000, al Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism și conține următoarele avize:

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz	Valabilitate
1	S.C. E-Distribuție Banat S.A.- Sucursala Arad	236959939/11.10.2018	30.07.2020
2	Delgaz Grid SA	213/26.10.2018	26.10.2019
3	S.C. Compania de Apă Arad S.A.	18985/23.10.2018	-
4	S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS	439/02.10.2018	02.10.2019
5	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.S.I.	760/18/SU-AR/21.12.2018	-
6	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – Protecție Civilă	848/18/SU-AR/21.12.2018	-
7	Direcția de Sănătate Publică a jud. Arad	1350/29.11.2018	-
8	Agencia pentru Protecția Mediului Arad	2967/21.02.2019	-
9	A.N.I.F.	248/05.12.2018	-
10	O.C.P.I. Arad	PV recepție 2021/2018	-
11	M.A.I.-I.P.J. Arad – Serviciul rutier	207481/10.12.2018	-
12	CNAIR	340/890/14.01.2019	-
13	Administrația Națională "APELE ROMÂNE" Administrația Bazinală de Apă Mureș, sistemul de Gospodărirea Apelor Arad	8/09.01.2019	09.01.2021
14	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	33725/1879/03.01.2019	03.01.2020
15	Direcția Județeană pentru Cultură Arad	36/U/22.02.2019	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 14.02.2019, s-a emis Avizul Tehnic nr.....

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

Arhitect Șef
arh. Radu Drăgan

Șef Serviciu
arh. Dinulescu Sandra

Consilier,
ing. Hoblea Simona
VIZA JURIDICĂ

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de S.C. WEST PROMOTION S.R.L cu sediul în comuna Felnac, nr. 1040, județul Arad, înregistrată cu nr.9782 din 11.02.2019, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 6 din 28.02.2019

pentru Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent: "Zona logistică, sediu administrativ, depozitare, comerț/servicii", intravilan municipiul Arad, DJ 682 Arad – Zădăreni stânga, pe parcelele identificate prin extras CF nr. 313121-Arad și CF nr. 350200-Arad, având categoria de folosință: pășune în intravilan, în suprafață de 6652 mp

Inițiator: S.C. WEST PROMOTION S.R.L

Proiectant: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Gheorghe Seculici

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

-la vest: drumul colector propus prin documentații aprobate anterior, proprietăți private S.C. Wexa International S.R.L. și S.C. Nuova F&V Transport S.R.L.,

-la est: pășune în intravilan

-la sud: proprietate privată ("Centru logistic și sediu administrativ", P.U.D. aprobat),

-la nord: DJ 682 (la o distanță de 37,00m).

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. aprobate anterior cu HCLM Arad nr.59/2005:

- UTR 46 și 47;
- regim de construire: P, P+2;
- funcțiuni predominante: industrie, prestări servicii, depozitare
- H max = 21m;
- POT max = 33%-35% ;
- CUT max = 1,00-1,05;
- retragerea minimă față de aliniament = -;
- retrageri minime față de limitele laterale = -;
- retrageri minime față de limitele posterioare = -

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

- UTR nou;
- regim de construire: S+P+2E;
- funcțiuni predominante: Zonă logistică, sediu administrativ, depozitare, comerț/servicii
- H max = 13.5-21m;
- POT max = 60%;
- CUT max = 1,2;

Retragerea construcțiilor față de limitele de proprietate ale parcelei astfel:

Aliniamentele minime obligatorii ale limitei edificabile pentru funcțiunea de logistică, administrație, depozitare, comerț și servicii față de limitele de proprietate sunt:

- nord: 6,00 m
- vest: 15,00 m
- est: H/2, dar nu mai puțin de 6,00 m
- sud: H/2, dar nu mai puțin de 6,00 m

Aliniamentul construcțiilor propuse înspre DJ682, va fi de minim 43,50m de la limita carosabilului.

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 solstițiu 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.

Aceste aliniamente față de limitele de proprietate ale incintei studiate nu includ împrejurimile, construcțiile tehnico-edilitare, cabina poartă și mijloacele de publicitate.

Este admisă edificarea pe retragerea de 6,00m față de limitele de proprietate laterale, respectiv cea posterioară, cât timp construcția ia forma și destinația unei cabine poartă, copertină și construcție edilitară.

Este admisă edificarea pe retragerea de 15,00m față de limita de proprietate dinspre drumul colector, în partea de vest a incintei propuse pentru reglementare, cât timp construcția ia forma și destinația unei cabine poartă, copertină și construcție edilitară.

În cazul în care nu se obține acordul notarial al vecinului de pe limita unde se amplasează construcția, se admite o retragere mai mică de 6,00 m, față de limita laterală sau posterioară, după criteriul distanței minime de 60 cm și evitarea scurgerilor de ape pluviale spre proprietatea vecină, stipulate în Codul Civil.

Circulații și accese:

În prima etapă accesul carosabil la incintă se va realiza din DJ 682 Arad-Zădăreni km 98+455 stânga, printr-o intersecție în formă de "T".

În etapa a II-a, după dezvoltarea zonei industriale și realizarea bretelelor colectoare propuse de către autoritățile locale, accesul rutier din drumul județean DJ 682 Arad-Zădăreni de la km 98+455 stânga va fi închis, urmând ca accesul la obiectivul studiat să se facă din breteaua colectoare de pe partea stânga a drumului județean.

În partea de vest a parcelei există drumul de exploatare De2444 cu o lățime de 4,0m drum care se desfășoară de-a lungul canalului HCN 2453.

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

Parcaje Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei 5 din HG 525/1996-Regulamentul general de urbanism. Amenajarea drumurilor la incintă, și a accesului rutier la amplasament, se va face pe cheltuiala investitorilor.

Echipare tehnico-edilitară:

Construcțiile propuse se vor racorda la utilitățile existente în zonă: apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, gaze naturale, telecomunicații și electricitate.

Rețelele de utilități se vor realiza prin grija investitorului, din fonduri proprii.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 14.02.2019 se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia,

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

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

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 1656 din 30.07.2018, emis de Primarul Municipiului Arad .

Arhitect-Şef
Arh. Radu Drăgan

red/dact/2ex/HS/DS

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ ZONĂ LOGISTICĂ, SEDIU ADMINISTRATIV, DEPOZITARE, COMERȚ/SERVICII

Date de recunoaștere

DENUMIREA PROIECTULUI	PLAN URBANISTIC ZONAL- ZONĂ LOGISTICĂ, SEDIU ADMINISTRATIV, DEPOZITARE, COMERȚ/SERVICII
AMPLASAMENT	Intravilan Municipiul Arad, DJ 682 Arad – Zădăreni stânga, conform extras CF nr. 313121, 350200, Jud. Arad
BENEFICIAR	S.C. WEST PROMOTION S.R.L.
PROIECTANT GENERAL	S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L. Arad, str. Corneliu Coposu, nr.24c, jud. Arad e-mail: office@proarhitecturarad.ro
PROIECTANT	B.I.A. ARH. ALEXANDRA CORNEA Arad, str. Crasna, nr.34, jud. Arad e-mail: arh.alexandracornea@gmail.com
COORDONATOR URBANISM	ARH. GHEORGHE SECULICI
FAZA	P.U.Z.
NUMAR PROIECT	441/2018
DATA ELABORARII	Decembrie 2018

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 și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, cu modificările și completările ulterioare;

- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonanței 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 și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și 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 și completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000;
- Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.
- Planul Urbanistic Zonal „Zona Industrială Arad Sud”, aprobat prin HCLM Arad nr. 59/2005.
- Alte acte de autoritate publică națională sau locală, precum și alte acte normative specifice sau complementare domeniului.

În aplicarea prezentului RLU se va ține cont de cele mai noi acte legislative și 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 și acordurilor prevăzute de lege și devine **ACT DE AUTORITATE** al administrației publice locale.

1.2. ÎNTOCMIREA ȘI STRUCTURA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism pentru Zona de studiu, întărește și detaliază reglementările Planului Urbanistic Zonal și se bazează pe prevederile Regulamentului general de urbanism (aprobat prin HG 525/1996 republicată în 2002 cu modificările și completările ulterioare), pe prevederile regulamentului local de urbanism aferent PUG Municipiul Arad aprobat și PUZ Zona Industrială Sud Zădăreni aprobat prin HCLM nr. 59/2005.

Structurarea regulamentului local de urbanism s-a realizat pe capitole și articole, în conformitate cu Ordinul MLPAT 21/N/2000- pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind elaborarea și 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 renumera articolele RGU păstrând ordinea cadrului conținut.

1.3. DOMENIUL DE APLICARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

În aplicarea prezentului RLU se va ține cont de cele mai noi acte legislative și normative în vigoare. Teritoriul studiat are o suprafață de 6.652,00 mp.

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

Vecinătățile terenului propus pentru reglementare prin PUZ sunt:

- la vest: drumul colector propus prin documentații aprobate anterior ,proprietăți private S.C. WEXA INTERNATIONAL S.R.L., S.C. NUOVA F&V TRANSPORT S.R.L.,
- la est: pășune în intravilan,
- sud: proprietate privată ("Centru logistic și sediu administrativ, P.U.D. aprobat),
- la nord: DJ 682 (la o distanță de 37,00m).

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

- Se vor autoriza construcții pentru industrie, prestări servicii, depozitare, tronson;
- P.O.T. maxim admis = 40,00 % în incinte și 35% pe zona
- C.U.T. maxim admis = 1,20 în incinte și 1,05 pe zona
- Regim de înălțime P, P+2, cu înălțimea maximă la cornisa 21,00 m
- Restricții:
 - respectarea funcțiunilor propuse
 - interzicerea prevederilor de funcțiuni incompatibile
 - respectarea zonelor de protecție față de LEA și căi carosabile
 - minim 30 % zone verzi pe întreaga suprafață a P.U.Z.-ului aprobat.
- P.U.Z. "Zonă depozitare, comerț/servicii, amenajare acces din DJ 682" aprobat prin HCLM nr. 36/2015;

Conform Regulamentului PUZ Zona depozitare, comerț/servicii, amenajare acces din DJ 682, aprobat prin HCLM nr. 36/2015, sunt stabilite următoarele prevederi pentru terenurile învecinate cu incinta studiată – tronson stradă propusă, sunt următoarele:

- se prevede câte o bandă de accelerare, respectiv decelerare din drumul județean DJ 682 Arad – Zădăreni, cu posibilitate de întoarcere în sensul giratoriu propus la 620 m vest față de limita vestică a incintei studiate, pentru dezvoltări ulterioare ale zonei;
- amenajarea unui drum colector paralel cu DJ 682, în lungime de 550 m, la 10,00 m sud față de carosabilul acestuia, cu o lățime de 5,50 m, având câte o bandă de circulație pe sens;
- amenajarea unei benzi de decelerare, cu o lățime de 5,50 m, racordată la drumul colector cu o rază R = 12,00 m, cu pornire la 65 m vest față de sensul giratoriu existent în zona BlackMax;
- amenajarea unui drum de categoria 3 racordat la drumul colector propus la sud de DJ 682, care să asigure accesul carosabil în incintele existente, având câte o bandă de circulație pe sens, cu o lățime totală de 7,00 m teren înscris în CF 349655.

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 bază legală formată din:

- Legi și acte normative privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor;
- Norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și siguranței în exploatare a acestora;
- Regulii proprii domeniului urbanismului și a amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile de dezvoltare durabilă;
- Configurația parcelor, 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 Intravilan Municipiul Arad, DJ 682 Arad – Zădăreni stânga, conform extras CF nr. 313121 și 350200, Jud. Arad, având în prezent destinația de pasune în intravilan.

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

- Schimbarea destinației a terenurilor corespunzătoare celor două extrase C.F. nr. 313121 și 350200 Arad, din intravilan pășune în intravilan curți construcții.
- Stabilirea categoriilor de folosință admise în incinta studiată, și anume de zonă destinația de logistică, administrație, depozitare și comerț/servicii.
- Studiarea acceselor și relațiile cu vecinătățile

Zonificarea funcțională a terenului a fost evidențiată în planșa de Reglementări Urbanistice Zonificare a Planului Urbanistic 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 **69.230,00 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la realizarea acceselor rutiere din drumul colector propus prin documentații aprobate anterior conform PUZ aprobat. Intervențiile din afara incintei se referă la realizarea racordurilor la rețelele edilitare existente în zonă.

Incinta studiată are suprafața totală de **6.652 mp** și este compusă din două parcele C.F. nr. 313121 (6000 mp) și 350200 (652 mp). Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la realizarea unei zone cu funcțiunea de logistică, birouri administrative, depozitare, servicii/comerț, cu platforme carosabile și parcaje, și reglementarea zonei verzi a drumului colector propus prin documentații aprobate anterior.

Prin reglementarea zonei verzi a drumului colector se dorește ca parcela studiată cu CF nr. 350200, având destinația de zonă vere, ce face parte din drum colector propus prin documentații aprobate anterior conform PUZ aprobat, să facă parte din viitoarea parcelă reglementată. Pe această parcelă se recomandă spații verzi, amenajarea de accese din drumul colector, parcări și rețele și construcții tehnico edilitare.

Cele două parcele vor funcționa ca un tot unitar.

Intervențiile urbanistice în incinta studiată se referă la amenajarea unitară a celor două parcele conform CF nr. 313121 și 350200, fapt ce va genera un ansamblu coerent, atât la nivel funcțional, cât și estetic, volumetric.

Intervențiile urbanistice în zona studiată se referă la racorduri la rețelele edilitare.

Funcțiunea dominantă a zonei în prezent:

- Zonă industrie, depozitare, servicii și comerț, majoritatea sunt reglementate prin PUD-uri și Puz-uri (terenuri pășune în intravilan).
- Zonă industrie, depozitare, servicii și comerț, reglementată prin Puz-uri (teren curți construcții în intravilan), la vest de incinta studiată.
- Zonă depozitare, servicii și comerț, sediu administrativ, majoritatea sunt reglementate prin PUD-uri și Puz-uri (terenuri pășune în intravilan), la sud de incinta studiată.
- Pășune în intravilan, la est de incintă (terenuri nereglementate).

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

Sistematizarea terenului va fi rezolvată astfel încât să nu afecteze vecinătățile.

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

Conform Deciziei etapei de încadrare emisă de Agenția pentru protecția mediului Arad, APM Arad decide adoptarea planului fără aviz de mediu.

Art. 3. Terenuri agricole din intravilan

(1) Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile pasune din intravilan este permisă pentru funcțiunile propuse, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament local de urbanism.

(2) Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a se evita prejudicierea activităților.

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 pășune, reglementate și nereglementate prin PUZ și PUD.

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

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

Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de amplasament obținute conform Certificatului de Urbanism nr. 1656 din 30.07.2018, eliberat de Primăria Mun. Arad.

Art. 9. Expunerea la riscuri natural

(1) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor 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

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

(2) Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al ministrului industriei și resurselor, ministrului agriculturii, alimentației și pădurilor, ministrului apelor și protecției mediului, ministrului sănătății și familiei, ministrului dezvoltării regionale și turismului, ministrului apărării naționale și ministrului de interne. Construcțiile de pe amplasament nu se află în categoria de construcții generatoare de riscuri tehnologice.

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 construcții și amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de administrația publică, de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.
- Construcțiile vor fi executate după stabilirea, prin contract prealabil, a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente (în parte sau total), de către investitorii interesați.
- Sunt interzise orice construcții care, prin dimensiuni, destinație sau amplasare față de zonele cu echipare tehnico-edilitară asigurată (acoperire sub aspect teritorial și capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați.
- Autorizarea construirii se va face numai în urma stabilirii condițiilor contractuale de realizare a lucrărilor edilitare de către investitorii interesați, din corelarea cu celelalte reguli de bază și din care rezultă că terenul este construibil și există condiții de asigurare a echipării edilitare. Echiparea edilitară 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.

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 și aprobarea regulamentelor locale de urbanism”- GM-007-2000, astfel sunt respectate următoarele recomandări:

- Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de amplasament obținute conform Certificatului de Urbanism nr. 1656 din 30 iulie 2018, eliberat de Primăria Municipiului Arad.

Se vor respecta condițiile impuse de avizul nr. 236959939 din 11.10.2018 emis de E-Distribuție Banat, astfel:

- Pentru obținerea avizului în faza PAC, DTAC, se va cere un nou aviz de amplasament;
- Terenul pe care se află instalațiile electrice de distribuție rămâne în proprietatea statului, în cf. cu legea nr. 123/2012;
- Este interzisă construirea de clădiri sub LEA 20KV conform NTE 003/04/00;
- Se va evita construirea de parcuri auto pe platforme în aer liber sub LEA 20KV conform NTE 003/04/00;
- Se va respecta culoarul de trecere, funcționare pentru LEA 20KV minim 20m (12metri, distanța măsurată din axul LEA, de o parte și de cealaltă parte) conform NTE 003/04/00;
- Distanța minimă de apropiere, măsurată pe orizontală între planurile verticale determinate de conductorul extrem la deviație maximă a LEA 20KV existentă și cel mai apropiat element al clădirilor propuse, fără să constituie traversare, va fi de minim 3 metri, aproximativ 6 m din axul LEA 20KV conform NTE 003/04/00;
- Distanța minimă de apropiere, măsurată pe orizontală între axul LEA 20KV ex și cel mai apropiat element al construcției cu pericol de incendiu, va fi de 1,5 ori înălțimea deasupra solului a celui mai înalt stâlp din zona de apropiere conform NTE 003/04/00;

- Distanța de siguranță măsurată în plan orizontal între traseul cablului electric (LES 20KV și LES 0,4KV) și cel mai apropiat element al fundațiilor propuse, va fi de minim 0,6m conform NTE 007/08/00;
- Distanța minimă normată de apropiere între construcțiile propuse și postul de transformare existent va fi 3 metri față de latura de acces în post pentru transformator, 1,5 față de alte laturi cu uși, respectiv cu ferestre de ventilație, în funcție de categoria de pericol de incendiu a construcției, conform ANRE nr. 4/2007 și PE 101 A/85;
- În caz de avarie la LES 20KV existentă care traversează zona studiată, proprietarul va permite accesul echipei de intervenție pentru remedierea defectiei.

Se vor respecta condițiile impuse de avizul nr. 18985 din 23.10.2018 emis de E-Distribuție Banat, astfel:

- Pentru obținerea avizului în faza PAC, DTAC, se va cere un nou aviz de amplasament;
- Branșarea și racordarea imobilului/imobilelor la sistemul (sistemele) public (publice) de alimentare cu apă și/ sau canalizare se va face de agenți economici agrementați de Compania de Apă Arad SA, cu respectarea procedurilor specific de proiectare-avizare-autorizare-execuție-recepție-contractare-furnizare, în baza unei(unor) cereri de branșare/racordare înaintată(înaintate) de proprietar(i) ori imputernicitul(împuternicitii) legal(i) și pe cheltuiala acestuia(acestora) și în baza unui aviz de soluție tehnică;
- Condițiile generale privind asigurarea utilităților publice de apă/canal la obiectiv se precizează de operator în avizul de soluție tehnică;
- Prezentul aviz nu ține loc de Soluție tehnică de alimentare cu apă și canalizare.

Se vor respecta condițiile impuse de avizul nr. 207 481 din 10.12.2018 emis de Inspectoratul județean Arad, Serviciul Rutier, astfel:

- Înainte de începerea lucrărilor, constructorul va solicita aviz pentru semnalizarea rutieră temporară conform Normelor Metodologice Comune M.A.I./M.T. nr. 1112/411/2000 privind condițiile de închidere sau de instituire a restricțiilor de circulație în vederea executării de lucrări în zona drumului public și/sau pentru protejarea drumului.
- Zona afectată a drumului public va fi adusă la starea inițială.

Se vor respecta condițiile impuse de avizul nr. 33725/1879 din 03.01.2019 emis de Autoritatea Aeronautică, astfel:

- La elaborarea proiectului tehnic de execuție se va ține seama de următoarele:
- Respectarea destinației obiectivelor și a amplasamentului;
- Prezentul aviz este emis ca urmare a analizei de specialitate din punct de vedere aeronautic, are caracter exclusiv tehnic și are la bază certificatul de urbanism nr. 1656 din 30.07.2018;
- Respectarea înălțimii maxime a obiectivului delimitat de punctele 1,2,3,7 de 13,50m, respectiv cota absolută maximă de 127,13m (113,63 cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +13,50m înălțimea obiectivului) ;
- Respectarea înălțimii maxime a obiectivului delimitat de punctele 3,4,5,6, de 21,00m, respectiv cota absolută maximă de 135,55m (114,55 cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +21,00m înălțimea obiectivului) ;
- Furnizarea de coordonate geografice în sistemul WGS-84, precum și a cotei terenului în sistem Marea Neagră 75 determinate numai de agenți geodezi autorizați de AACR;
- Obligația beneficiarului de a înștiința viitori proprietari/chiriași/locatari cu privire la respectarea prevederilor cuprinse în prezentul aviz;
- Beneficiarul și proiectantul/ elaboratorul documentației tehnice răspund pentru corectitudinea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația transmisă spre avizare.

Se vor respecta condițiile impuse de avizul nr. 8 din 09.01.2019 emis de Administrația Națională Apele Române Administrația Bazinală de Apă Mureș Sistemul de Gospodărire a Apelor Arad, astfel:

- La următoarea fază, după obținerea HCL pentru PUZ se va solicita, în baza unei documentații tehnice de fundamentare întocmită conform Ordinului nr. 799/2012 a Ministerului Mediului și al Pădurii, aviz de Gospodăria Apelor, fază de proiectare DTAC+PTH.
- La documentație se va anexa Studiul Hidrogeologic în vederea executării forajului.

Funcțiunea dominantă instituită prin PUZ este de Zonă logistică, sediu administrativ, Comerț/Servicii, depozitare, în regim de înălțime maxim S+P+2E.

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:

- P.O.T. maxim 60%,
- C.U.T. maxim 1,20, pentru regimul maxim de înălțime S+P+2Etaje

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 obținerii autorizațiilor de construire și a soluțiilor adoptate împreună cu deținătorii de utilități: 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 psihologic), 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, țigeli 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 calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor 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 transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice locale și clasificate tehnic, conform legislației și terminologiei tehnice. În zona studiată există drumul județean DJ682, de exploatare și drumul colector propus în alte documentații de urbanism aprobat.

Deservirea rutiera a obiectivului proiectat urmează să se asigure din drumul județean DJ 682 Arad – Zadareni, prin intermediul strazii ce debușează în drumul colector paralel cu drumul județean, drumuri propuse prin PUZ aprobat (HCLM nr. 36/2015), proiectate să descarce traficul din zona în DJ 682 (pe teren înscris în CF 349655, respectiv CF 342465).

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

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

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

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

- a) drumul colector paralel cu DJ 682, la 10,00 m sud față de carosabilul acestuia, cu o lățime de 5,50 m, având câte o bandă de circulație pe sens;
- b) drumul de categoria 3, racordat la drumul colector propus la sud de DJ 682, care asigură accesul carosabil în incintele existente, având câte o bandă de circulație pe sens, cu o lățime totală de 7,00 m.
- c) dirijarea circulației și reglementarea priorității pentru circulația de pe drumul județean s-a prevăzut prin realizarea de marcaje orizontale și prin amplasarea de indicatoare de circulație conform SR 1848-1 din decembrie 2011, asigurând prioritate pentru traficul de pe drumul județean;
- d) refacerea acostamentelor și a benzilor de încadrare afectate de lărgirea carosabilului existent;
- e) în interiorul incintelor se vor amenaja platforme de parcare distincte pentru vehicule mari și autoturisme, iar carosabilele de incintă vor fi racordate prin intersecții în "T" la drumul colector aprobat, cu raze de girație de 15,00 m.

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

Apele meteorice de pe partea carosabilă și parcaje se va dirija spre canalul de desecare 2453/2, amplasat la 90 m vest de incintă, prin subtraversarea drumului colector de la vest la incintă.

Accesul carosabil în incintă din DJ 682 Arad-Zadareni km 98+455 stânga- în prima fază se realizează din intersecția amenajată în "T" și în faza a doua prin executia unui drum colector adiacent DJ 682.

În etapa a II-a după dezvoltarea zonei industriale și realizarea bretelelor colectoare propuse de către autoritățile locale, accesul rutier din drumul județean DJ 682 Arad-Zadareni de la km 98+455 stânga va fi închis, urmând ca accesul la obiectivul studiat să se facă din breteaua colectoare de pe partea stânga a drumului județean.

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

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 Hcn 2453, Canal betonat, care se află în partea de vest a zonei studiate.

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

Nu este cazul – zona studiată este amplasată în afara limitei de siguranță a liniilor CFR amplasate la sud (cca. 360 m).

Art. 20. Amplasarea față de aeroporturi

Amplasamentul este situat în zona II de servitute aeronautică, la 3073,90m sud față de axa pistei 09-27 și la 2309,70m față de pragul 27 al pistei Aeroportului Internațional Arad, iar cota absolută față de Nivelul Mării Negre a terenului delimitat de punctele topo 1,2,3,7 este de 113,63m, iar a terenului delimitat de punctele 3,4,5,6 este 114,55m.

Amplasamentul este definit de următoarele coordonate geografice: 46°08'26'',78 latitudine N, 21°17'52''54 longitudine E.

Se vor respecta condițiile impuse de avizul nr. 33725/1879 din 03.01.2019 emis de Autoritatea Aeronautică, astfel:

- Respectarea înălțimii maxime a obiectivului delimitat de punctele 1,2,3,7 de 13,50m, respectiv cota absolută maximă de 127,13m (113,63 cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +13,50m înălțimea obiectivului);
- Respectarea înălțimii maxime a obiectivului delimitat de punctele 3,4,5,6, de 21,00m, respectiv cota absolută maximă de 135,55m (114,55 cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +21,00m înălțimea obiectivului);

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, împrejurimi, etc).
- Aliniamentul construcțiilor propuse va fi de minim 15,00m față de limita de proprietate dinspre drumul colector.
- Aliniamentul construcțiilor propuse înspre DJ 682, va fi de minim 43,50 m de la limita carosabilului.
- Față de limita de proprietate dinspre drumul colector se va respecta o retragere de minim 15,00m.
- Pe laturile nord, sud, est, retragerea minimă obligatorie este de 6,00 m față de limitele de proprietate, dar nu la mai puțin de H/2 hală propusă;
- Aceste alinamente față de limitele de proprietate ale incintei nu includ împrejurimile, construcțiile tehnico-edilitare, cabina poartă și mijloacele de publicitate.
- Este admisă edificarea pe retragerea de 15,00m față de limita de proprietate dinspre drumul colector, în partea de vest a incintei propuse pentru reglementare, cât timp construcția ia forma și destinația unei cabine poartă, copertină, construcții tehnico edilitare, mijloacele de publicitate și împrejurimi.
- Este admisă edificarea pe retragerea de 6,00m față de limitele de proprietate laterale, respectiv cea posterioară, cât timp construcția ia forma și destinația unei cabine poartă, copertină, construcții tehnico edilitare, mijloacele de publicitate și împrejurimi.
- În cazul în care nu se obține acordul notarial al vecinului de pe limita unde se amplasează construcția (cabină poartă, copertină, construcții supraterane tehnico edilitare, mijloacele de publicitate și împrejurimi), se admite o retragere de minim 0,60 m față de limitele laterale sau posterioară, după criteriul distanței minime de 60 cm și evitarea scurgerilor de ape pluviale spre proprietatea vecină, stipulate în Codul civil.

Art. 22. Amplasarea în interiorul parcelei**(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:**

- Este admisă edificarea construcțiilor în partea vestică a parcelei, înspre drumul colector, cât timp construcția ia forma și destinația unei cabine poartă, copertină, împrejurimi, mijloacele de publicitate și construcție tehnico edilitară.

- Este admisă edificarea construcțiilor în partea nordică a parcelei, cât timp construcția ia forma și destinația unei cabine poartă, copertină, împrejmuire, mijloacele de publicitate și construcție tehnico edilitară.
- Este admisă edificarea construcțiilor în partea estică a parcelei, cât timp construcția ia forma și destinația unei copertine, împrejmuire și construcție tehnico edilitară.
- Este admisă edificarea construcțiilor în partea sudică a parcelei, cât timp construcția ia forma și destinația unei copertine, cabină poartă, împrejmuire, mijloacele de publicitate și construcție tehnico edilitară.
- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil. Este permisă și construirea la limita posterioară a parcelei, în conformitate cu prevederile Codului Civil.
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.
- distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției cele mai înalte. Distanța se măsoară perpendicular între cele mai apropiate puncte ale construcțiilor inclusiv cornișă, balcon, loggie, în ambele cazuri în care construcțiile sunt paralele și neparalele între ele.
- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (doua pentru clădiri aglomerate) precum și accesul autocisternelor la intrările existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto). În cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua fațadă nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățime minimă de 1,50 m și înălțime de 1,90 m).
- se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare, din avizele anexate.

2.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 23. Accese carosabile

Deservirea rutieră a obiectivului proiectat urmează a se asigura din drumul județean DJ 682 Arad – Zădăreni, prin intermediul străzii ce debușează în drumul colector paralel cu drumul județean, drumuri propuse prin PUZ aprobat (HCLM nr. 36/2015), proiectate să descarce traficul din zonă în DJ 682 (pe teren înscris în CF 349655, respectiv CF 342465).

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

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

- f) drumul colector paralel cu DJ 682, la 10,00 m sud față de carosabilul acestuia, cu o lățime de 5,50 m, având câte o bandă de circulație pe sens;
- g) drumul de categoria 3, racordat la drumul colector propus la sud de DJ 682, care asigură accesul carosabil în incintele existente, având câte o bandă de circulație pe sens, cu o lățime totală de 7,00 m.
- h) dirijarea circulației și reglementarea priorității pentru circulația de pe drumul județean s-a prevăzut prin realizarea de marcaje orizontale și prin amplasarea de indicatoare de circulație conform SR 1848-1 din decembrie 2011, asigurând prioritate pentru traficul de pe drumul județean;
- i) refacerea acostamentelor și a benzilor de încadrare afectate de lărgirea carosabilului existent;
- j) în interiorul incintelor se vor amenaja platforme de parcare distincte pentru vehicule mari și autoturisme, iar carosabilele de incintă vor fi racordate prin intersecții în "T" la drumul colector aprobat, cu raze de girație de 15,00 m.

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

Apele meteorice de pe partea carosabilă și parcaje se va dirija spre canalul de desecare 2453/2, amplasat la 90 m vest de incintă, prin subtraversarea drumului colector de la vest la incintă.

Accesul carosabil în incinta din DJ 682 Arad-Zădăreni km 98+455 stânga- în prima fază se realizează din intersecția amenajată în "T" și în faza a doua prin execuția unui drum colector adiacent DJ 682.

În etapa a II-a după dezvoltarea zonei industriale și realizarea bretelelor colectoare propuse de către autoritățile locale, accesul rutier din drumul județean DJ 682 Arad-Zădăreni de la km 98+455 stânga va fi închis,

urmând ca accesul la obiectivul studiat să se facă din breteaua colectoare de pe partea stângă a drumului județean.

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

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- (2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin.1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- (3) Numărul și configurația 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 și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

- Pozitionarea și rezolvarea acceselor carosabile pe parcele se va face în corelare cu trama de drumuri interioare, astfel ca manevrele de acces ale autovehiculelor de dimensiuni mari să nu fie stânjenite.
- Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență;
- Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare.
- Rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor;
- Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare. 1.1.2. - în funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute: - alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului; - platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

Art. 24. Accese pietonale:

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

(2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, precum și 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 circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

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

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

Utilizări interzise - Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate 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 construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și 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 construcții propuse se poate deroga de la prevederile alin.1) cu avizul organelor

administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

- (4) Prevederile alin. 2) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile sau zonele unde nu există rețele publice de apă și de canalizare.

Art. 26. Realizarea de rețele edilitare

- (1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.
- (2) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- (3) Extinderea sau mărirea capacităților rețelelor edilitare publice aparțin domeniului public și se administrează 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) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate la serviciul public sunt proprietatea publică a municipiului Arad, dacă legea nu dispune altfel.
- (2) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
- (3) Lucrările prevăzute la alin.1) și 2), indiferent de modul de finanțare, 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

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

Caracteristicile parcelelor – forma, dimensiuni, poziția față de căile de comunicație și echiparea tehnico-edilitară, trebuie să fie în concordanță cu folosința lor.

Pentru a fi construibile, terenurile dintr-o zonă parcelată trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- Asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute)
 - Asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare
 - Forme și dimensiuni ale loturilor care să permită amplasarea unor construcții pe suprafața lor, cu respectarea regulilor de amplasare și conformare din prezentul regulament.
- (1) Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în maxim 2 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții.

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

îvecinate.

Regimul de înălțime maxm propus pentru clădiri este:

- Construcții maxim S+P+2E față de C.T.S.
Hmax = 21,00m
Hcornișă = 18,00m
- Mijloace de publicitate: max. 15,00 m față 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 și 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 funcție de destinația 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 bransament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor și /sau al împrejurimilor. 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.

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

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 autorizare de construire.

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

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
- Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 -10 locuri la masă. La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.
- 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.

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

Numărul de parcaje autotrenuri pentru aprovizionare va fi stabilit de către beneficiar, în funcție de

necesarul specific activității desfășurate.

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.

Suprafețele parcajelor se determină conform „Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane (P 132-93)” aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 17/N din 23.04.1993, în funcție de destinația zonei și construcțiilor.

Utilizări permise

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

Utilizări permise cu condiții

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

Utilizări interzise

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

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

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

Art. 32. Spații verzi și plantate

- În zona parcarilor se vor amenaja insule de verdeață, cu arbori de înălțime mică / medie pentru umbră.
- În incinta propusă sunt prevăzute spații verzi înierbate, cu o suprafață de 1330,40 mp în procent de minim 20% 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. Împrejmuiuri

Împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente, cu o înălțime maximă de 2,20m 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 2,20m.

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 împrejmuiuri pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.

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

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 autorizare de construire.

Unitatea principală are destinația industrie, prestări servicii, comerț, depozitare, în regim de înălțime S+P+2E – S1A conform PUZ "Zona Industrială Sud Zădăreni" aprobat.

Subunități conform PUZ "Zona Industrială Sud Zădăreni" aprobat :

- Sd – Depozitare, servicii, comerț, servicii și funcțiuni complementare S+P+2E
- Si – Depozitare, servicii, comerț – zonă nereglementată
- Cp – Căi de comunicație carosabilă din domeniul public
- Cc1 – Căi de comunicație carosabilă – tronson stradă prospect 7 m
- Cci – Căi de comunicație carosabilă de incintă, circulație auto, parcuri, platforme
- Cn – Canal de descare cu zonă de protecție 3 m
- SP – zone verzi amenajate
- SPcc – zone verzi de protecție carosabil

Funcțiunea dominantă a unității este de Logistică/depozitare, administrație, servicii și comerț, și dotări aferente cu regim de înălțime maxim S+P+2E.

Unitatea principală are destinația Logistică/depozitare, administrație, servicii și comerț, pentru incinta studiată.

Subunități:

- SLo ISco – Logistica/Depozitare, servicii, comerț și funcțiuni complementare S+P+2E
- Cc1 – Căi de comunicație carosabilă – tronson stradă prospect 7 m
- Cci – Căi de comunicație carosabilă de incintă, circulație auto, parcuri, platforme
- SP – zone verzi amenajate
- SPcc – zone verzi de protecție carosabil
- TE – tehnico-edilitare (Conducta de aducțiune apă potabilă, gospodărie de apă, rețea de distribuție a apei potabile, Stație de pompare tip cheson, canal colector ape menajere, rețea de canalizare menajeră, Rețea de canalizare pluvială, stație de pompare ape pluviale, Rețea de gaze naturale de presiune redusă, Posturi de transformare, rețele de alimentare cu energie electrică, construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei).

Funcțiunile complementare admise ale unității sunt:

- 1). Căi de comunicații
- 2). Spații de protecție și aliniament în incintă
- 3). Platforme circulației auto și pietonale în incintă, parking-uri
- 4). Construcții și instalații tehnico edilitare necesare incintei studiate
- 5). Agreement

Art. 2. Obiective și modalități de operare

Soluția urbanistică a P.U.Z. modificador 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 logistică, depozitare, servicii, comerț și spații aferente cu regim de înălțime maxim S+P+2E.

Se permit amplasarea următoarelor funcțiuni:

- A. Construcțiile care se pot autoriza direct vor avea următoarele destinații:
- A.I. Construcții pentru depozitare / logistică

- 1). construcții / antrepozite destinate stocării de mărfuri sau materiale, a produselor alimentare și nealimentare, destinate comerțului en-gros și en detail.
 - 2). construcții destinate activităților privind asigurarea transportului de pasageri și de marfuri, pe baza de grafic sau fara, precum și activitățile anexe, precum manipularea încărcăturii, depozitarea etc. inclusiv cele efectuate de terminale și parcuri, închirierea echipamentului de transport cu conducător sau operator.
 - 3). construcții destinate desfășurării activităților poștale și de curierat;
- A.II. Construcții pentru servicii / comerț
- 1) servicii și comerț specializat (activități dedicate, tehnice: zone expunere și comercializare produse (exemplu: autoturisme, instalații, utilaje, piese mecanice, electronice, sisteme, mobilier), reprezentanțe / showroom brand-uri consolidate, spații pentru ateliere – produse, și servicii profesionale).
 - 2) servicii pentru produse artisanale (în domeniul activităților profesionale, tehnice: spații pentru ateliere – produse artisanale, și servicii profesionale în acest domeniu).
 - 3) comerț cu amănuntul al produselor alimentare și nealimentare, comerț en-gros de produse alimentare și nealimentare
 - 4) alimentație publică – baruri, restaurante (inclusive tip fast-food, pizzeria, etc.), cofetării, vinoteci
- A.III. Construcții administrative pentru sedii de birouri
- A.IV. Construcții de agrement
- A.V. Dotări ale incintelor propuse - (spații de protecție și aliniament în incinte, platforme circulații auto și pietonale în incinte, parking-uri, construcții și instalații tehnico-edilitare- bransamente la rețeaua de apă, racorduri la canalizarea publică, stații de pompare, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz, telefonizare), parking-uri, rețea de drumuri interioare, împrejurimi.
- B. Construcții care se pot autoriza în urma elaborării și aprobării unui PUZ:
- 1) Construcții comerciale de tip hypermarket
 - 2) Construcții de cultură: expoziții, săli de reuniune
 - 3) Construcții de turism: Hotel 3 stele, Motel 1-3 stele
 - 4) Construcții și amenajări sportive
- C. Construcții interzise în zonă:
- construcții pentru creșterea animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare.
- Construcții pentru activități de depozitare poluantă, producție industrială poluantă
- Funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice
- Funcțiuni de depozitare deșeurilor.

Utilizări permise –

- Logistica , Depozitare,
- Servicii, comerț, birouri administrative

Utilizări permise cu condiții

- Realizare de hale industrie nepoluantă

Interdicții definitive

- Este interzisă desfășurarea activităților industriale sau altor tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros neadecvat, 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 pre colectare a deșeurilor urbane.

4. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

Funcțiunea dominantă a unității este de logistica/depozitare, administratie, servicii si comert, și dotări aferente cu regim de înălțime maxim S+P+2E.

Unitatea principală are destinația industrie, prestări servicii, comerț, depozitare, în regim de înălțime S+P+2E – S1A conform PUZ "Zona Industrială Sud Zădăreni" aprobat.



Subunități:

Sd – Depozitare, servicii, comerț, servicii și funcțiuni complementare S+P+2E

Si – Depozitare, servicii, comerț – zonă nereglementată

Cp – Căi de comunicație carosabilă din domeniul public

Cc1 – Căi de comunicație carosabilă – tronson stradă prospect 7 m

Cci – Căi de comunicație carosabilă de incintă, circulație auto, parcuri, platforme

Cn – Canal de descare cu zonă de protecție 3 m

SP – zone verzi amenajate

SPcc – zone verzi de protecție carosabil

REGLEMENTARI INCINTA STUDIATA

Funcțiunea dominantă a unității este de Logistică/depozitare, administrație, servicii și comerț, și dotări aferente cu regim de înălțime maxim S+P+2E.

Unitatea principală are destinația Logistică/depozitare, administrație, servicii și comerț, pentru incinta studiată.

Subunități:

SLo ISco – Logistica/Depozitare, servicii, comerț și funcțiuni complementare S+P+2E

Cc1 – Căi de comunicație carosabilă – tronson stradă prospect 7 m

Cci – Căi de comunicație carosabilă de incintă, circulație auto, parcuri, platforme

SP – zone verzi amenajate

SPcc – zone verzi de protecție carosabil

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

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

Terenul în suprafață de 6.6520 mp se află în intravilanul municipiului Arad și este în prezent teren neproductiv. Acesta urmează să își schimbe categoria de folosință conform planșei de "Reglementări urbanistice- zonificare". Autorizarea și execuția construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului și echilibrului ecologic.

Sistematizarea terenului va fi rezolvată astfel încât să nu deranjeze vecinătățile;

REGLEMENTĂRI URBANISTICE;

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

Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apararea interesului public:

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

Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de amplasament obținute conform Certificatului de Urbanism nr. 1656 din 30.07.2018, eliberat de Primăria Mun. Arad.

Asigurarea echipării edilitare – construcțiile se vor amplasa cu condiția stabilirii obligației de a se efectua, parțial sau total, lucrări de echipare edilitară.

Asigurarea compatibilitatii funcțiunilor – construcțiile se pot amplasa cu condiția asigurării compatibilității cu celelalte funcțiuni (căi de comunicație, spații plantate, echipare edilitară).

Procentul de ocupare a terenului –procent de ocupare a terenului de maxim 60 % și un coeficient de utilizare a terenului de maxim 1,20 pentru zone de logistică, producție, administrație, servicii și comerț.

Lucrări de utilitate publică – construcțiile se vor amplasa pe terenuri care nu sunt rezervate pentru amplasarea unor lucrări de utilitate publică (drumuri interioare, sisteme de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaz, telecomunicații, etc)

Reguli de amplasare și retragerile minime obligatorii:

Orientarea față de punctele cardinale –se vor amplasa cu respectarea orientării corecte față 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, împrejuriri, etc).

- 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, împrejuriri, etc).
- Clădirile vor fi amplasate la min. 15,00 m față de trama stradală. Acesta va fi considerat aliniamentul stradal al clădirilor.
- Aliniamentul construcției propuse înspre DJ 682, va fi de minim 43,50 m de la limita carosabilului.
- Față de limita de proprietate dinspre drumul colector se va respecta o retragere de minim 15,00m
- Pe laturile nord, sud, est, retragerea minimă obligatorie este de 6,00 m față de limitele de proprietate, dar nu la mai puțin de H/2 hală propusă;
- Este admisă edificarea pe retragerea de 6,00m față de limitele de proprietate laterale, respectiv cea posterioară, cât timp construcția ia forma și destinația unei cabine poartă, și construcție tehnico edilitară.
- Este admisă edificarea pe retragerea de 15,00m față de limita de proprietate dinspre drumul colector, în partea de vest a incintei propuse pentru reglementare, cât timp construcția ia forma și destinația unei cabine poartă, și construcție tehnico edilitară.

Aceste alinamente față de limitele de proprietate ale incintei studiate nu includ împrejuririle, construcțiile tehnico-edilitare, cabina poartă și mijloacele de publicitate.

Se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare, din avizele anexate.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

Accese carosabile –trebuie să 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 funcțiunea logistică, sediu administrativ, servicii și comerț.

Reguli cu privire la echiparea edilitară:

Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existente – zonă de logistică, sediu administrativ, servicii și comerț va fi asigurată cu racorduri la rețele publice de echipare edilitară: alimentare cu apă, canalizare, rețele electrice, rețele de gaz, telefonie.

Realizarea de rețele edilitare – zona de logistică, depozitare, sediu administrativ, servicii și comerț se va amplasa cu condiția conectării la rețelele edilitare, odată cu realizarea lor: branșament la rețeaua de alimentare cu apă, racord la canalizare, branșament electric, branșament de gaz, branșament telefonic, suportate în întregime de investitori sau beneficiari.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare – construcțiile se vor amplasa cu respectarea dreptului de proprietate asupra rețelelor edilitare, publică sau privată, după caz.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor:

Parcelarea – construcțiile se vor amplasa pe parcele dimensionate în conformitate cu noua funcțiune.

Înălțimea construcțiilor – pentru clădirile propuse sunt recomandabile înălțimi cuprinse între S+P și P+2E, dar nu mai înalte de 21 m.

Aspectul exterior al construcțiilor – clădirile vor fi proiectate cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală: compoziție, volumetrie, conformare, amplasare goluri, materiale de construcție, finisaje, culori, etc.

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 și 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 funcție de destinația 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 împrejurimilor. 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 incintei studiate, propusă pentru reglementare, se va realiza conform prevederilor prezentului PUZ și RLU, în funcție de destinația construcțiilor admise pentru autorizare directă, și se va concretiza la faza de autorizatie de construire.

Parcaje – construcțiile vor beneficia de spații de parcare și garare, în funcție de destinația construcțiilor și de numărul de utilizatori, în garaje sau pe platforme, în interiorul incintei studiate.

Spații verzi și plantate –

- construcțiile vor beneficia de necesarul de spații verzi și plantate, în funcție de destinație și capacitate, precum și de reconstrucție ecologică după încheierea lucrărilor de construcție.

- Se vor asigura spații verzi minim 20,00% din parcelă

Împrejurimi –

- Împrejurimile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente, cu o înălțime maximă de 2,20m și soclul, acolo unde este realizat, cu înălțimea de 0,60m.
- Împrejurimile realizate pe limitele laterale și posterioare a clădirilor pot fi opace; înălțimea maximă va fi de 2,20m
- Se recomandă ca împrejurimile 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 împrejurimi pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.
- Pentru ambele categorii, aspectul împrejurimilor noi se vor supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

5. Unități teritoriale de referință

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

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

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

Întocmit: arh. Alexandra CORNEA

Urbanism: arh. Gheorghe SECULICI



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentației

DENUMIREA PROIECTULUI	PLAN URBANISTIC ZONAL- ZONA LOGISTICA, SEDIU ADMINISTRATIV, DEPOZITARE, COMERȚ/SERVICII
AMPLASAMENT	Intravilan Municipiul Arad, DJ 682 Arad – Zadareni stânga, conform extras CF nr. 313121, 350200, Jud. Arad
BENEFICIAR	S.C. WEST PROMOTION S.R.L.
PROIECTANT GENERAL	S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L. Arad, str. Corneliu Coposu, nr.24c, jud. Arad e-mail: office@proarhitecturarad.ro
PROIECTANT	B.I.A. ARH. ALEXANDRA CORNEA Arad, str. Crasna, nr.34, jud. Arad e-mail: arh.alexandracornea@gmail.com
COORDONATOR URBANISM	ARH. GHEORGHE SECULICI
FAZA	P.U.Z.
NUMAR PROIECT	441/2018
DATA ELABORARII	Decembrie 2018

1.2. Obiectul studiului

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda S.C. WEST PROMOTION S.R.L. cu sediul în jud. Arad, comuna Felnac, nr. 1040, în vederea amenajării incintei cu destinația de logistică, sediu administrativ, depozitare și comerț/servicii

Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 1656 din 30.08.2018 eliberat de Primăria Mun. Arad pentru terenul situat în intravilanul Mun. Arad – Zona Industrială Sud Arad, la cca. 200 m vest față de sensul giratoriu din zona fabricii BlackMax (km 98+235), pe partea stângă a drumului județean Arad-Zadareni DJ 682.

Terenul studiat are suprafața totală de 6.652 mp, și compus din următoarele Extrase C.F. nr. 313121 (6000 mp) și C.F. nr. 350200 (652 mp), cu destinația de pășune în intravilan.

Parcela conform extras CF nr. 350200 (652 mp) face parte din drumul colector propus prin documentații aprobate anterior.

Accesul pe amplasament se va realiza prin intermediul drumului colector, paralel cu drumul județean, propus prin PUZ aprobat cu HCLM nr. 36/2015, drum care deserveste parcelele din zona studiată.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) Construcții noi:



- Constructii pentru logistica, depozitare – regim de inaltime maxim S+ P+2Etaj;
- Constructii pentru sediu administrativ – regim de inaltime maxim S+P+2Etaj;
- Constructii pentru comert/ servicii – regim de inaltime maxim S+ P+2Etaj;
 - b) imprejmuire perimetrala pe laturile cu limita de proprietate invecinata cu proprietari privati;
 - c) Constructii tehnico edilitare necesare punerii in functiune a constructiilor propuse;
 - d) Racorduri la retelele tehnico-edilitare si retele de incinta;
 - e) Amenajarea incintei cu circulatii carosabile, alei pietonale, platforme, locuri de parcare si spatii verzi;
 - f) Iluminat arhitectural;
 - g) Mijloace de publicitate iluminate si neiluminate;
 - h) Racorduri pentru acces carosabil la drumul de legatura cu celelalte proprietati invecinate, racordat la drumul judetean DJ 682 Arad-Zadareni, fara a incomoda circulatia, conform normativelor in vigoare.

1.3. Surse de documentare - REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE

A. Planul Urbanistic General al Mun. Arad aprobat

Studii elaborate anterior:

- PUG Arad
- PUZ Zona Industrială Sud Zadareni aprobat prin HCLM nr. 59/2005.

Conform Regulamentului PUZ Zona Industrială Sud Zadareni, prevederile de zonificare sunt urmatoarele pentru UTR 46 si 47 – Zona Z1, subzona S1a industrie, prestari servicii, depozitare, tronson strada:

- Se vor autoriza constructii pentru industrie, prestari servicii, depozitare, tronson;
- P.O.T. maxim admis = 40,00 % in incinte si 35% pe zona
- C.U.T. maxim admis = 1,20 in incinte si 1,05 pe zona
- Regim de inaltime P, P+2, cu inaltimea maxima la cornisa 21,00 m
- Restrictii:
 - respectarea functiunilor propuse
 - interzicerea prevederilor de functiuni incompatibile
 - respectarea zonelor de protectie fata de LEA si cai carosabile
 - minim 30 % zone verzi pe intreaga suprafata a P.U.Z.-ului aprobat.
- P.U.Z. "Zona depozitare, comert/servicii, amenajare acces din DJ 682" aprobat prin HCLM nr. 36/2015;

Conform Regulamentului PUZ Zona depozitare, comert/servicii, amenajare acces din DJ 682, aprobat prin HCLM nr. 36/2015, sunt stabilite urmatoarele prevederi pentru terenurile invecinate cu incinta studiata – tronson strada propusa, sunt urmatoarele:

- se prevede câte o banda de accelerare, respectiv decelerare din drumul judetean DJ 682 Arad – Zadareni, cu posibilitate de intoarcere in sensul giratoriu propus la 620 m vest fata de limita vestica a incintei studiate, pentru dezvoltari ulterioare ale zonei;
- amenajarea unui drum colector paralel cu DJ 682, in lungime de 550 m, la 10,00 m sud fata de carosabilul acestuia, cu o latime de 5,50 m, având câte o banda de circulatie pe sens;
- amenajarea unei benzi de decelerare, cu o latime de 5,50 m, racordata la drumul colector cu o raza R = 12,00 m, cu pornire la 65 m vest fata de sensul giratoriu existent in zona BlackMax;
- amenajarea unui drum de categoria 3 racordat la drumul colector propus la sud de DJ 682, care sa asigure accesul carosabil in incintele existente, având câte o banda de circulatie pe sens, cu o latime totala de 7,00 m teren inscris in CF 349655;
- P.U.D. "Centru logistic si sediu administrativ" aprobat prin HCLM nr. 317/2016
- P.U.D. "Construire hala depozitare, comert/servicii, corp administrativ, platforme carosabile cu amenajarile aferente" aprobat prin HCLM nr. 396/ 31.11.2017
- P.U.D. "Construire, corp administrativ si servicii, platforma carosabila"
- Certificat de urbanism nr. 1656/30.08.2018 pentru PLAN URBANISTIC ZONAL- Zona logistica, sediu administrativ, depozitare, comert/servicii
- Ridicare topografica.

Tema de proiectare



Tema de proiectare pentru elaborarea prezentului PUZ se bazează pe solicitările investitorului s.c. WEST PROMOTION s.r.l. respectând condițiile curpinse în Certificatul de Urbanism și în avizul de oportunitate, emis de primăria municipiului Arad.

Proiectul s-a întocmit pe baza discuțiilor și a consultărilor care au avut loc între investitori și proiectant, în scopul realizării acestei investiții.

Tema- program principală se constituie din amenajarea unei zone cu funcțiunea de logistic cu sediu administrativ, depozitare, servicii și comerț realizate astfel încât să se respecte:

Regulamentul General de Urbanism;

Echilibrul între indicii constructivi și indicatorii urbanistici;

Densitatea adecvată în cadrul sistemului urbanistic și programului arhitectural în raport cu suprafața terenului;

Asigurarea acceselor pietonale și carosabile în zona;

Sistematizarea și viabilizarea eficientă a terenului pentru asigurarea confortului vital al populației și funcțiunilor ce vor ocupa zona.

Documentația fază P.U.Z. se elaborează în conformitate cu Metodologia de elaborare și Continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ GM - 010 - 2000.

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

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Amplasamentul analizat este situat pe partea stângă a DJ 682, la cca. 133m față de centrul sensului giratoriu al incintei BlackMax și constă dintr-o suprafață de 6.652,00 mp de teren cu folosință pasune în intravilan.

Aspectul arhitectural-urbanistic al zonei este caracteristic dezvoltării peri-urbane industriale și de depozitare, cu clădiri de tip hală, realizate în ultimii 5-15 ani, într-o stare tehnică foarte bună, din materiale durabile (structura metalică). Regimul de înălțime pentru acest tip de construcții este Parter înalt/P+1E. În estul zonei studiate, înspre cartierul Aradul Nou, există hale de depozitare și producție ale Blackmax, Mara Com Mixt S.A., Cefin, iar la 600 m est se află traseul de centură al Aradului, în regim de autostradă. La cca. 320 m est este situat sensul giratoriu pentru accesul pe autostradă. La cca. 16 m, în partea de vest a incintei există o hală în regim de înălțime Parter. În vestul zonei studiate există hale de depozitare și producție ale societății comerciale International Alexander S.R.L.

2.2. Incadrarea în localitate

Zona studiată este amplasată în sudul Mun. Arad, în perimetrul "Zonei Industriale Arad Sud" și este accesibilă dinspre DJ 682 Arad – Zadareni, pe partea stângă a acestuia (km 98+460 stângă), prin intermediul unor drumuri colectoare propuse prin documentații de urbanism aprobate anterior.

Accesul în zona studiată se face într-o primă etapă cu un record direct din DJ 682 urmând ca în etapa a II-a accesul să fie realizat dintr-un drum colector paralel cu DJ 682 și care accede în sensul giratoriu aflat la 220m de drumul de acces la parcele perpendicular pe DJ 682.

Parcela studiată are forma dreptunghiulară, cu frontul stradal (spre strada colectoare) de 72,90 m și adâncimea de 83,33 m.

Vecinătățile terenului propus pentru reglementare prin PUZ sunt:

- la vest: drumul colector propus prin documentații aprobate anterior, proprietăți private S.C. WEXA INTERNATIONAL S.R.L., S.C. NUOVA F&V TRANSPORT S.R.L.,
- la est: pasune în intravilan,
- sud: proprietate privată ("Centru logistic și sediu administrativ, P.U.D. aprobat),
- la nord: DJ 682 (la o distanță de 37,00m).

2.3. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul studiat este situat în sudul Mun. Arad, într-o zonă plană, specifică Câmpiei Aradului,

fara accidente naturale sau antropice. Terenul nu prezinta particularitati din punct de vedere al reliefului, rețele hidrografice, conditii geotehnice, riscuri naturale. Din punct de vedere peisagistic, terenul este relativ plan, nicelmentul terenului natural este cuprins intre 112,12 MNM si 112,75 MNM . Sistematizarea terenului va urmari egalizarea cotei acestuia.

Zona studiata nu face parte dintr-o arie naturala protejata declarata.

Terenul luat in studiu are destinatia actuala de pasune in intravilanul municipiului Arad, invecinându-se cu terenuri cu caracter similar. Majoritatea acestor terenuri sunt reglementate prin PUZ si PUD, cu destinatia de industrie, depozitare, servicii/comert.

In marea lor majoritate, terenurile sunt proprietatea privata a persoanelor fizice sau juridice, iar caile de comunicatie carosabile cu zonele de protectie si canalele de desecare apartin domeniului public, respectiv privat al statului.

Din punct de vedere al categoriei de folosinta, terenurile din zona studiata sunt in grupa „pasuni in intravilan”, categoria „ape statatoare” si categoria „drumuri”, conform metodologiei privind executarea lucrarilor de introducere a cadastrului imobiliar in localitati, aprobata de M.L.P.A.T. cu Ordinul nr. 90/N/02 iunie 1997 si O.N.C.G.C. nr. 911-CP/02 iunie 1997.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit;

In zona studiata exista fond construit, reprezentat printr-o hala existenta amplasata in vestul incintei studiate.

Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine;

In stadiul actual al dezvoltarii, zona ofera servicii pentru zonele vecine.

Asigurarea cu spatii verzi;

In limita zonei de studiu, spatiul verde este reprezentat de ampriza DJ 682, de la limita asfaltica a drumului si pâna la limita de proprietate a terenului care face obiectul P.U.Z.

In zona studiata sau in vecinatati nu exista riscuri naturale.

Principalele disfunctionalitati

Principala disfunctionalitate este faptul ca terenul studiat nu este utilizat, desi potentialul acestuia este mare.

2.3.1. Date ale studiului geotehnic

Din punct de vedere **geomorfologic**, amplasamentul studiat se afla in Câmpia Muresului, aspectul terenului fiind relativ plan orizontal, având stabilitatea generala asigurata.

Din punct de vedere **hidrogeologic**, zona se situeaza pe terasa râului Mures (1.200 m nord-vest).

Seismicitatea: conform Codului de proiectare seismica P100-1/2006, conditiile locale de teren studiat sunt caracterizate prin valorile perioadei de colt $T_c = 0,7$ sec, a coeficientului de protectie antiseismica $\gamma = 1,0$ si valoarea de vârf a acceleratiei terenului pentru proiectare $a_g = 0,16$ g, pentru cutremure având interval mediu de recurenta $IMR = 100$ ani.

Adâncimea maxima de inghet este stabilita conform STAS 6054-77 la 0,80 m.

Rezultatele incercarilor de teren si laborator:

In vederea determinarii stratificatiei terenului si a proprietatilor geomecanice ale pamânturilor, in amplasament s-au executat 4 foraje geotehnice si hidrogeologice preliminare, cu adâncimea de 3,50 m, masurata fata de cota terenului natural.

Stratificatia este constituita din:

- sol vegetal in grosime de 0,30 m (de la 0,00 la - 0,30 m);
- argila plastic tare maronie-negricioasa de 1,00 m grosime (de la -0,30 m la -1,30 m);
- argila prafoasa plastic vârtoasa galbuie-maronie cu concretuni carbonatice, de 0,70 m grosime (de la -1,30 la -2,00 m);
- argila prafoasa plastic vârtoasa galbuie-maronie, fr. feruginoasa de 2,50 m grosime (de la -2,00 - 4,50 m); strat nepeuizat.

Apa subterana:

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

Variatia nivelului apei subterane este legata de cantitatile de precipitatii cazute in zona, precum si de variatia nivelului râului Mures. Nivelul hidrostatic maxim absolut poate fi indicat doar in urma unor studii hidrogeologice complexe, realizate pe baza observatiilor asupra fluctuatiilor nivelului apei subterane, de-a lungul unei perioade indelungate de timp. Apreciem ca nivelul superior maxim al acviferului freatic nu va depasi adâncimea de - 2,50 m fata de CTN.

Recomandari:

Terenul de fundare este constituit din argila prafoasa, plastic vâtoasa galbuie maronie cu concrețiuni carbonatice și limonizări.

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

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

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

2.4. Circulația

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

La cca. 530 m vest față de zona studiată, DJ 682 se îngustează la o bandă de circulație pe sens. La 80 m est față de zona studiată se află un sens giratoriu pentru accesul la Zona Industrială Sud și accesul la cartierul Aradul Nou, iar la 300 m est se află sensul giratoriu pentru accesul la centura în regim de autostradă a Aradului.

Prin documentații de urbanism aprobate anterior s-a propus amenajarea unui drum de categoria 3 racordat la drumul colector propus la sud de DJ 682, care să asigure accesul carosabil în incintele existente, având câte o bandă de circulație pe sens, cu o lățime totală de 7,00 m. Acest drum poate asigura accesul carosabil la incinta studiată.

Acces carosabil în incinta din DJ 682 Arad-Zadareni km 98+455 stânga- în prima fază se realizează din intersecția în "T".

În etapa a II-a după dezvoltarea zonei industriale și realizarea bretelelor colectoare propuse de către autoritățile locale, accesul rutier din drumul județean DJ 682 Arad-Zadareni de la km 98+455 stânga va fi închis, urmând ca accesul la obiectivul studiat să se facă din breteaua colectoare de pe partea stânga a drumului județean.

În partea de vest a parcelei există drumul de exploatare De2444 cu o lățime de 4,0m drum care se desface de-a lungul canalului HCN 2453.

2.5. Ocuparea terenurilor

Incinta studiată are folosința "pasune în intravilan", conform Extraselor de C.F. nr. 313121 (6000 mp) și 350200 (652 mp) Arad.

Din punct de vedere al categoriei de folosință, terenurile din zona studiată sunt în grupa „pasuni în intravilan”, categoria „ape statatoare” și categoria „drumuri”, conform metodologiei privind executarea lucrărilor de introducere a cadastrului imobiliar în localități, aprobată de M.L.P.A.T. cu Ordinul nr. 90/N/02 iunie 1997 și O.N.C.G.C. nr. 911-CP/02 iunie 1997. Majoritatea terenurilor din grupa pasuni în intravilan, sunt terenuri reglementate prin PUZ, respectiv PUD.

În perimetrul zonei studiate există fond construit, adică hală de depozitare și producție a societății Wexa International S.R.L.

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

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

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

Aspectul arhitectural-urbanistic al zonei este caracteristic dezvoltării peri-urbane industriale și de depozitare, cu clădiri de tip hală, realizate în ultimii 5-15 ani, într-o stare tehnică foarte bună, din materiale durabile (structura metalică). Regimul de înălțime pentru acest tip de construcții este Parter înalt/P+1E. În estul zonei studiate, înspre cartierul Aradul Nou, există hale de depozitare și producție ale Blackmax, Mara Com Mixt S.A., Cefin, iar la 600 m est se află traseul de centură al Aradului, în regim de autostradă. La cca. 320 m est este situat sensul giratoriu pentru accesul pe autostradă. La cca. 16 m, în partea de vest a incintei

exista o hala in regim de inaltime Parter. In vestul zonei studiate exista hale de depozitare si productie ale societatii comerciale International Alexander S.R.L.

Nu exista fond construit in incinta studiată.

Din totalul de **69.230,00 mp** al terenului din perimetrul zonei studiate, 16,37% este suprafata ocupata cu pasuni in intravilan, nereglementata, 52,30% sunt suprafete ocupate cu pașuni in intravilan având reglementata prin P.U.Z.-uri si PUD-uri aprobate funcțiunea industrie, depozitare, servicii, comerț etc. , 16,38% sunt zone verzi neamenajate sau de protecție carosabil, 13,00% sunt suprafete ocupate cu drumuri de interes judetean, drumuri colectoare circulatii pietonale (trotuare de-a lungul drumului judetean, iar 1,95% sunt terenuri ocupate cu canale de desecare.

Parametrii seismici caracteristici zonei: zona seismica de calcul „D”, cu $ag=0,20g$ și $T_c=0,7$ sec.

In marea lor majoritate, terenurile sunt proprietatea privata a persoanelor fizice sau juridice (77,93%), iar caile de comunicatie carosabile cu zonele de protectie si canalele de desecare apartin domeniului public, respectiv privat al statului (22,07%).

Principala disfunctionalitate este faptul ca terenul studiat nu este utilizat, desi potentialul acestuia este mare.

Ca disfunctionalitati de importanta redusa mentionam existenta in partea de nord-vest a zonei studiate, unei linii electrice aeriene de medie tensiune 110 kv, cu interdictii de construire aferente.

In zona nu exista si nu este necesar transportul in comun.

2.7. Echipare edilitara

Zona studiată este echipata cu retele edilitare de apa potabila, canalizare menajera si pluviala, gaze naturale, telecomunicatii si electricitate.

Incinta studiată nu dispune de utilitati edilitare.

2.7.1. Alimentarea cu apa

In zona studiată exista o retea publica de apa potabila, conducta de distributie apa existenta din Zona Industrială Zadareni, amplasata pe partea dreapta a drumului DJ 682 (Zadareni-Arad). Reteaua de distributie existenta este din polietilena PE-ID, Dn 100mm.

De la aceasta conducta s-a realizat o extindere pentru alimentarea cu apa potabila a obiectivului realizat de S.C. Wexa International S.R.L. pe parcela inregistrata in CF 342135 Arad. Aceasta conducta este amplasata pe terenul aferent drumului colector.

2.7.2. Canalizare menajera

In zona studiată exista o retea publica de canalizare menajera PVC Ø300mm, de-a lungul DJ 682, pe partea stanga a drumului DJ 682 (Zadareni-Arad), la cca. 4,40 nord fata de DJ 682. De la aceasta conducta s-a realizat o extindere pentru canalizarea menajera de la obiectivul realizat de S.C. Wexa International S.R.L. pe parcela inregistrata in CF 342135 Arad.

2.7.3. Canalizare pluviala

Actualmente in zona exista o retea de colectare a apelor pluviale dispusa pe partea opusa a drumului DJ 682 si care consta dintr-un colector pluvial existent PVC Dn 300mm , dimensionat pentru preluarea apelor pluviale de pe drumul judetean, si care descarca in canalul de desecare existent HCN 2453/2.

2.7.4. Alimentarea cu gaze naturale

Reteaua din zona BlackMax S.R.L. a fost extinsa pâna la obiectivul realizat de Wexa International S.R.L. pe parcela inregistrata in CF 342135 Arad. Conducta gaze naturale joasa presiune pentru bransamentul obiectivului mentionat este amplasata pe terenul aferent drumului colector.

2.7.5. Alimentarea cu energie electrica

Incinta va fi racordata la retea electrica de medie tensiune LES 20kV existenta in zona (la punctul de conexiune existent realizat pentru obiectivul de pe parcela inregistrata in CF 342135 Arad), care va fi extinsa urmand sa alimenteze prezentul obiectiv prin intermediul unui post de transformare in anvelopa propus, inclusiv punct de conexiune.

Alimentarea cu energie electrica se va realiza efectiv conform proiectului tehnic realizat ulterior pe baza studiului de solutie elaborate de compania de distributie.

Amplasamentul nu este echipat cu retele edilitare de apa potabila, canalizare menajera si pluviala, gaz si electricitate.

2.8. Probleme de mediu

In zona nu exista valori de patrimoniu ce necesita protectie si nici potential balnear sau turistic. Zona nu este expusa riscurilor naturale, nu este inundabila, iar terenul are stabilitatea asigurata.

Se va asigura in consecinta, un balans optim intre suprafetele ocupate de constructii si cele rezervate spatiilor verzi.

Nu se impun probleme deosebite de protectia mediului, altele decât cele ce se impun in mod curent conform legislatiei in vigoare. De asemenea nu se constata in acest moment in zona activitati poluante care sa impuna luarea de masuri speciale.

Lucrarile propuse nu influenteaza semnificativ regimul apelor de suprafata sau subterane si nici obiectivele existente si programate in zona.

Poluarea solului si apei nu este posibila deoarece:

- in zona nu se desfasoara activitati ce sa creeze noxe ce sunt periculoase pentru sol;
- sursele de apa menajera sunt colectate in sisteme inelare si deversate in canalizarea menajera publica paralela cu DJ 682; apele pluviale provenite de pe acoperisuri, drumuri, platforme si alei pietonale se evacueaza gravitational printr-un sistem de camine si conducte din PVC-SN4 in canalizarea pluviala existenta de-a lungul DJ 682. Apele pluviale de pe platforme si drumuri vor fi trecute prin separatoare de hidrocarburi inainte de a fi deversate in reseaua publica sau in canalul de desecare DE2453/2;

- nu se creeaza emisii de gaze sau alte substante toxice ce pot periclita – in combinatie cu precipitatiile – calitatea apei sau solului;

Poluarea aerului, fonica sau prin emisii de gaze este posibila numai in zonele cu trafic auto intens, dar se incadreaza in limitele legal admise.

2.9. Optiuni ale populatiei

Populatia din zona nu este afectata negativ de realizarea investitiei.

Realizarea investitiei este oportuna, datorita situarii amplasamentului in vecinatatea unei cai majore de circulatie, iar functiunea propusa va oferi servicii de calitate clientilor aflati in tranzit.

Solicitarile beneficiarului – conform Temei de proiectare – au fost introduse in prezentul P.U.Z. si adaptate la conditiile de zona.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Nu au fost intocmite sau elaborate studii fundamentare pentru acest amplasament, anterior sau concomitant cu prezentul PUZ.

3.2. Prevederi ale PUG

Conform Regulamentului PUZ Zona Industriala Sud Zadareni, prevederile de zonificare sunt urmatoarele pentru UTR 46 si 47 – Zona Z1, subzona S1a industrie, prestari servicii, depozitare, tronson strada:

- Se vor autoriza constructii pentru industrie, prestari servicii, depozitare, tronson;
- P.O.T. maxim admis = 40,00 % in incinte si 35% pe zona
- C.U.T. maxim admis = 1,20 in incinte si 1,05 pe zona
- Regim de inaltime P, P+2, cu inaltimea maxima la cornisa 21,00 m
- Restrictii:
 - respectarea functiunilor propuse
 - interzicerea prevederilor de functiuni incompatibile
 - respectarea zonelor de protectie fata de LEA si cai carosabile
 - minim 30 % zone verzi pe intreaga suprafata a P.U.Z.-ului aprobat.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona nu are un cadru natural valoros. Terenul aferent investiției propuse este liber de construcții.

3.4. Modernizarea circulației

Deservirea rutieră a obiectivului proiectat urmează să se asigure din drumul județean DJ 682 Arad – Zadareni, prin intermediul străzii ce debusează în drumul colector paralel cu drumul județean, drumuri propuse prin PUZ aprobat (HCLM nr. 36/2015), proiectate să descarce traficul din zona în DJ 682 (pe teren înscris în CF 349655, respectiv CF 342465).

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

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

- a) drumul colector paralel cu DJ 682, la 10,00 m sud față de carosabilul acestuia, cu o lățime de 5,50 m, având câte o bandă de circulație pe sens;
- b) drumul de categoria 3, racordat la drumul colector propus la sud de DJ 682, care asigură accesul carosabil în incintele existente, având câte o bandă de circulație pe sens, cu o lățime totală de 7,00 m.
- c) dirijarea circulației și reglementarea priorității pentru circulația de pe drumul județean s-a prevăzut prin realizarea de marcaje orizontale și prin amplasarea de indicatoare de circulație conform SR 1848-1 din decembrie 2011, asigurând prioritate pentru traficul de pe drumul județean;
- d) refacerea acostamentelor și a benzilor de încadrare afectate de lărgirea carosabilului existent;
- e) în interiorul incintelor se vor amenaja platforme de parcare distincte pentru vehicule mari și autoturisme, iar carosabilele de incintă vor fi racordate prin intersecții în "T" la drumul colector aprobat, cu raze de giratie de 15,00 m.

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

Apele meteorice de pe partea carosabilă și parcaje se va dirija spre canalul de desecare 2453/2, amplasat la 90 m vest de incintă, prin subtraversarea drumului colector de la vest la incintă.

Accesul carosabil în incintă din DJ 682 Arad-Zadareni km 98+455 stânga- în prima fază se realizează din intersecția amenajată în "T" și în faza a doua prin executia unui drum colector adiacent DJ 682.

În etapa a II-a după dezvoltarea zonei industriale și realizarea bretelelor colectoare propuse de către autoritățile locale, accesul rutier din drumul județean DJ 682 Arad-Zadareni de la km 98+455 stânga va fi închis, urmând ca accesul la obiectivul studiat să se facă din breteaua colectoră de pe partea stânga a drumului județean.

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

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

Zona studiată are suprafața de **69.230,00 mp**, intervențiile urbanistice în zona se referă la realizarea acceselor rutiere din drumul colector propus prin documentații aprobate anterior conform PUZ aprobat. Intervențiile din afara incintei se referă la realizarea racordurilor la rețelele edilitare existente în zona.

Incinta studiată are suprafața totală de **6.652 mp** și este compusă din două parcele C.F. nr. 313121 (6000 mp) și 350200 (652 mp). Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la realizarea unei zone cu funcțiunea logistică, birouri administrative, depozitare, servicii/comert, cu platforme carosabile și parcaje, și reglementarea drumului colector propus prin documentații aprobate anterior.

Prin reglementarea drumului se dorește ca parcela studiată cu CF nr. 350200, având destinația de drum colector propus prin documentații aprobate anterior conform PUZ aprobat, să facă parte din viitoarea parcela reglementată. Pe această parcelă se recomandă spații verzi, amenajarea de accese din drumul colector, parcuri și rețele edilitare.

Cele două parcele vor funcționa ca un tot unitar.



Pentru incinta studiata, interventiile urbanistice pe amplasament sunt functiuni conforme cu Regulamentului PUZ-ului Zona Industrială Sud Zădăreni, UTR 46 și 47 – Zona Z1, subzona S1a – industrie, prestări servicii, depozitare, tronson strada (HCLM 56/2005).

Se propune construirea unor hale cu funcțiunea de logistica, depozitare, servicii și comerț, și sediu administrativ.

a. Construcții noi:

Construcții pentru logistica, sediu administrativ, depozitare, servicii și comerț în regim de înălțime maxim S+P+2E;

b. Construcții tehnico edilitare;

c. Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă;

d. Amenajarea incintei cu circulații carosabile, alei pietonale, locuri de parcare și spații verzi;

e. Iluminat arhitectural;

f. Mijloace de publicitate iluminate și neiluminate;

g. Racorduri pentru acces carosabil din drumul colector

h. Sistematizarea verticală a terenului

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

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

CONSTRUCTII – CU FUNCȚIUNEA DE LOGISTICA, SEDIU ADMINISTRATIE, DEPOZITARE, SERVICII ȘI COMERȚ

Sc maxim= 3.991,20 mp

Sd maxim = 7.982,40 mp

În jurul construcțiilor se vor realiza alei pietonale și platforme de parcare atât pentru autovehicule mici (clienți), cât și alei carosabile și platforma pentru aprovizionare.

Se vor respecta prevederile normativului NP 051/2000 aprobat prin Ordinul 649/2001 privind numărul de locuri pentru persoane cu deficiență locomotorie.

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
- Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 -10 locuri la masă. La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.
- 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.

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

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

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.

Suprafețele parcajelor se determină conform „Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane (P 132-93)” aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 17/N din 23.04.1993, în funcție de destinația zonei și construcțiilor.

Intervențiile urbanistice se referă la amenajarea unitară a celor două parcele conform C.F. nr. 313121 (6000 mp) și C.F. nr. 350200 (652 mp), 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 investiție sunt:

- Asigurarea accesului la teren, în contextul zonei și a legăturii acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate,
- Stabilirea funcțiilor permise în cadrul acestei zone, stabilirea de reglementări specifice zonei de logistică, administrație, depozitare, servicii și comerț,
- Reglementarea gradului de construibilitate a terenului,
- Rezolvarea circulației și 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.

BILANT TERITORIAL IN ZONA STUDIATA CONFORM PUZ-URI SI PUD-URI APROBATE

Nr. Crt	Bilant teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Pasune în intravilan	11.339,00	16,37	5.339,00	7,71
02.	Zona industrie nepoluanta, depozitare, servicii/comert - reglementata prin PUD/PUZ	36.213,00	52,3	42.865,00	61,91
	Construcții 40%, 60% Drumuri de incinta, platforme, parcuri Circulații pietonale	28.970,00	41,84	34.292,00	49,52
	Zone verzi amenajate 20%	7.242,60	10,46	8.573,00	12,39
03.	Drumuri colectoare, accese, platforme	4.294,00	6,20	4.294,00	6,20
04.	Circulații pietonale	679,00	0,99	679,00	0,99
05.	Drum de exploatare	855,00	1,24	855,00	1,24
06.	Drum județean	3.167,00	4,57	3.167,00	4,57
07.	Canale	1.346,00	1,95	1.346,00	1,95
08.	Zone verzi și protecție carosabila	11.337,00	16,38	10.685,00	15,43
TOTAL GENERAL		69.230,00	100,00	69.230,00	100,00

BILANT TERITORIAL IN INCINTA STUDIATA

Propunerea are următoarele suprafețe funcționale amenajate, în interiorul incintei studiate conform extrase C.F. nr. 313121 (6000 mp) și 350200 (652 mp).

Nr. Crt.	Bilant teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Pasune În Intravilan	6.652,00	100,00	0,00	0,00
02.	Constructii de logistica, sediu administrativ, depozitare, comert/servicii Regim de inaltime maxim S+P+2E	0,00	0,00	3.991,20	60,00
03.	Drumuri de incinta, platform, parcar	0,00	0,00	1.330,40	20,00
	Circulatii pietonale				
04.	Zone verzi amenajate	0,00	0,00	1.330,40	20,00
TOTAL GENERAL		6.652,00	100	6.652,00	100

INDICI URBANISTICI MAXIMI- IN INCINTA REGLEMENTATA S = 6.652,00mp		EXISTENT	PROPUS
01.	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	0,0 %	60,00 %
02.	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	0,0	1,20

Procent minim spații verzi: 20% pentru incinta propusa pentru reglementare.

Regimul maxim de înălțime propus este de S+P+2E.

***NOTA:**

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

REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT		EXISTENT	PROPUS
01.	Amplasare	Pasune în Intravilanul Mun. Arad	Curti constructii (având destinația de logistica, administratie, servicii și comert), în Intravilanul Mun. Arad
02.	Proprietate	Teren proprietate privata, conform Extrase C.F. nr. 313121 (6000 mp) și 350200 (652 mp). Arad	

Unitatea principală are destinația industrie, prestări servicii, comerț, depozitare, în regim de înălțime S+P+2E – S1A conform PUZ "Zona Industrială Sud Zadareni" aprobat.

Subunități conform PUZ "Zona Industrială Sud Zadareni" aprobat :

Sd – Depozitare, servicii, comerț, servicii și funcțiuni complementare S+P+2E

Si – Depozitare, servicii, comerț – zona nereglementată

Cp – Cai de comunicație carosabilă din domeniul public

Cc1 – Cai de comunicație carosabilă – tronson strada prospect 7 m

Cci – Cai de comunicație carosabilă de incinta, circulație auto, parcar, platforme

Cn – Canal de descărcare cu zona de protecție 3 m

SP – zone verzi amenajate

SPcc – zone verzi de protecție carosabil

Funcțiunea dominantă a unității este de Logistica/depozitare, administratie, servicii si comert, si dotari aferente cu regim de inaltime maxim S+P+2E.

Unitatea principală are destinația Logistica/depozitare, administratie, servicii si comert, pentru incinta studiata.

Subunitati:

SLo ISco – Logistica/Depozitare, servicii, comerț si functiuni complementare S+P+2E

Cc1 – Cai de comunicație carosabila – tronson strada prospect 7 m

Cci – Cai de comunicație carosabila de incinta , circulație auto, parcare, platforme

SP – zone verzi amenajate

SPcc – zone verzi de protecție carosabil

TE – tehnico-edilitare (Conducta de aducțiune apa potabila, gospodarie de apa, rețea de distribuție a apei potabile, Stație de pompare tip cheson, canal colector ape menajere, rețea de canalizare menajera, Rețea de canalizare pluviala, stație de pompare ape pluviale, Rețea de gaze naturale de presiune redusa, Posturi de transformare, rețele de alimentare cu energie electrica, constructii și instalatii tehnico-edilitare necesare zonei).

3.5.1. Sistematizarea verticala

Amplasamentul studiat este situat in zona sudica a Mun. Arad, la sud de drumul judetean DJ 682, intr-o zona plana, specifica Câmpiei Aradului, fara accidente naturale sau antropice. Terenul nu prezinta particularitati din punct de vedere al reliefului, retele hidrografice, conditii geotehnice, riscuri naturale. Din punct de vedere peisagistic, terenul este relativ plan, nicelmentul terenului natural este cuprins intre 112,69 MNM si 112,88 MNM . Sistematizarea terenului va urmări egalizarea cotei acestuia.

Zona nu are un cadru natural valoros si nici forme de relief care sa poata fi valorificate.

3.5.2. Criterii compozitionale si functionale

Conform planșa anexa – 02A Reglementari urbanistice, se poate identifica o zona functionala, de logistica, birouri, servicii si comert cu regimul maxim de inaltime de S+P+2E.

Constructiile noi propuse vor avea suprafata construita de maxim 3.991,20mp si suprafata construita desfasurata maxim=7.982,40 mp, cu un P.O.T. de maxim 60% si un C.U.T. de maxim 1,20.

Mobilarea finala se va realiza conform prevederilor prezentului PUZ si RLU, in functie de destinația constructiilor admise pentru autorizare directa, si se va concretiza la faza de autorizatie de construire.

Cladirile propuse vor fi constructii realizate din stâlpi si grinzi de beton armat, structura metalica, cu inchideri vitrate combinate cu inchideri opace, din caramizi cu goluri verticale/BCA si panouri metalice termoizolante, in functie de destinația cladirii. Fatadele laterale si posterioare ale cladirilor vor fi tratate la acelasi nivel calitativ cu cele principale si in armonie cu acestea. Invelitorile constructiilor vor fi de tip terasa sau sarpanța.

Parterul si etajele/mezaninul halelor propuse vor fi amenajate in vederea depozitarii de produse, productiei nepoluante, comertului sau serviciilor, cu birourile administrative, vestiare, etc. necesare. In jurul constructiilor propuse se vor realiza alei pietonale si zone verzi. In incinta, prin specificul activitatilor propuse, vor fi amenajate platforme de parcare autotrenuri si autoturisme, platforme de aprovizionare. Zona libera din jurul cladirilor si din zona drumului colector, având o pondere de minim 20,00 % din suprafata terenului, va fi amenajata ca zona verde, respective zona verde de protectie carosabil.

3.5.3. Regimul de aliniere

Aliniamente minime obligatorii ale limitei edificabile pentru functiunea de logistica, administratie, comert si servicii fata de limitele de proprietate sunt:

- nord : 6,00 m
- vest: 15,00 m
- est: H/2, dar nu mai puțin de 6,00 m
- sud: H/2, dar nu mai puțin de 6,00 m

Aliniamentul constructiilor propuse inspre DJ 682, va fi de minim 43,50 m de la limita carosabilului.

Retragerile constructiilor fata de limitele de proprietate vor fi stabilite astfel incât sa fie asigurate prevederile codului civil si gradul de insorire minim admis-durata de minim 1 ½ solstitiu de iarna.

In cazul in care retragerile mentionate anterior sunt mai mici decât h/2 din inaltimea constructiilor, se va respecta o retragere corespunzatoare la h/2 din inaltimea constructiilor.

Aceste aliniamente față de limitele de proprietate ale incintei studiate nu includ împrejuririle, construcțiile tehnico-edilitare, cabina poartă și mijloacele de publicitate.

Este admisă edificarea pe retragerea de 15,00m față de limita de proprietate dinspre drumul colector, în partea de vest a incintei propuse pentru reglementare, cât timp construcția ia forma și destinația unei cabine poartă, copertină, construcții tehnico edilitare, elemente de signalisică și împrejmuire.

Este admisă edificarea pe retragerea de 6,00m față de limitele de proprietate laterale, respectiv cea posterioară, cât timp construcția ia forma și destinația unei cabine poartă, copertină, construcții tehnico edilitare, elemente de signalisică și împrejmuire.

În cazul în care nu se obține acordul notarial al vecinului de pe limita unde se amplasează construcția, se admite o retragere mai mică de 6,00 m, față de limita laterală sau posterioară, după criteriul distanței minime de 60 cm și evitarea scurgerilor de ape pluviale spre proprietatea vecină, stipulate în Codul civil.

3.5.4. Regimul de înălțime

Regimul de înălțime maxim propus pentru construcțiile tip hală este S+P+2E, cu înălțimea maximă de 21,00m.

- Construcții maxim S+P+2E față de C.T.S.

H_{max} = 21,00m

H_{cornisa} = 18,00m

Amplasamentul este situat în zona II de servitute aeronautică, la 3073,90m sud față de axa pistei 09-27 și la 2309,70m față de pragul 27 al pistei Aeroportului Internațional Arad, iar cota absolută față de Nivelul Marii Negre a terenului delimitat de punctele topo 1,2,3,7 este de 113,63m, iar a terenului delimitat de punctele 3,4,5,6 este 114,55m.

Amplasamentul este definit de următoarele coordonate geografice: 46°08'26",78 latitudine N, 21°17'52",54 longitudine E.

Se vor respecta condițiile impuse de avizul nr. 33725/1879 din 03.01.2019 emis de Autoritatea Aeronautică, astfel:

- Respectarea înălțimii maxime a obiectivului delimitat de punctele 1,2,3,7 de 13,50m, respectiv cota absolută maximă de 127,13m (113,63 cota absolută față de nivelul Marii Negre a terenului natural +13,50m înălțimea obiectivului);
- Respectarea înălțimii maxime a obiectivului delimitat de punctele 3,4,5,6, de 21,00m, respectiv cota absolută maximă de 135,55m (114,55 cota absolută față de nivelul Marii Negre a terenului natural +21,00m înălțimea obiectivului);

3.5.5. Modul de utilizare al terenului

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

- P.O.T. 60,00 %
- C.U.T. 1,20

3.5.6. Plantatii

Se vor asigura spații verzi înierbate în suprafața de minim 1.330,40 mp, aproximativ 20,00% din parcela studiată.

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 că dezvoltarea edilitară a zonei studiate se va realiza conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate, în corelare cu avizele eliberate de detinatorii rețelilor 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 apă potabilă.

3.6.1. Alimentarea cu apă potabilă

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

Nu se estimează că zona studiată să necesite apă pentru nevoi tehnologice.

Necesarul de apă pentru întreținerea zonelor verzi respectiv pentru spălarea platformelor va fi asigurată printr-un foraj de mică adâncime pentru captarea freaticului, contorizat, care va fi echipat cu o pompă aspirantă cu hidrofor.

Ca și sursa de apă potabilă pentru obiectivul studiat se propune a fi conductă de distribuție apă existentă din Zona Industrială Zadareni existentă pe partea dreaptă a drumului DJ 682 (Zadareni – Arad). Rețeaua de distribuție existentă este din polietilenă PE-ID, Dn 100mm.

Astfel pentru obiectivul studiat se propune un bornament de apă contorizat, amplasat pe domeniu public, de unde se va asigura debitul și presiunea necesară de apă pentru consum menajer respectiv pentru asigurarea rezervei intangibile de incendiu după caz.

Rețeaua de distribuție a apei potabile către consumatori din incinta zonei studiate va fi montată subteran în zona verde fiind din polietilenă PE-ID, De 63mm. Conductele de distribuție vor fi dimensionate corespunzător din punct de vedere hidraulic și al încărcărilor statice la care vor fi supuse.

Întreținerea spațiilor verzi și a platformelor carosabile din incinta se va face printr-un forj individual de mică adâncime echipat corespunzător cu o pompă auto aspirantă prevăzută cu hidrofor care va capta debite de apă sub 2,0 l/s. Volumul de apă captat prin forajul individual propus va fi înregistrat printr-un contor de apă care se va amplasa în cabina putului forat.

Stingere incendiu

Zona Industrială Zadareni dispune actualmente de o rețea de distribuție apă pentru incendiu din PE-ID Dn 150mm, fiind prevăzută și cu o gospodărie de incendiu de capacitate 20l/s la un timp teoretic de funcționare a hidranților exteriori de 180 minute și care poate asigura incendiu pentru stingere cu hidranți exteriori de incintă.

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

Rezervorul propus va stoca volumul de apă pentru stingere incendiu necesar pentru instalația interioară de stins incendiu și eventuală pentru instalația de stins cu sprinklere după caz, conform scenariului de incendiu care se va întocmi în faza de autorizare a lucrărilor de execuție.

Rețeaua de incendiu exterioră propusă se va realiza din conducte subterane PE-ID DN 150mm montate în zona platformei carosabile, conform planului de situație. Astfel se va forma inelul de incendiu unde se vor monta hidranți de incendiu supraterani DN100mm dispuși de preferință pe zona verde la o distanță de maxim 100m unul față de celălalt conform P118-2013.

Hidranții de incendiu exteriori se vor monta pe conductă de incendiu care formează inelul de incendiu după caz și vor fi de tip hidranți supraterani (STAS 3479) DN 100mm - cei amplasați pe spațiile verzi sau subterani cei amplasați în zona carosabilă după caz. Amplasarea hidranților de incendiu exteriori se va face conform prevederilor impuse prin P118-2013 respectiv conform scenariilor de incendiu.

Hidranții de incendiu interiori , se vor amplasa și se vor echipa prin respectarea P118-2013 în locuri vizibile și ușor accesibile în caz de incendiu prin respectarea P118-2013 respectiv conform scenariilor de incendiu.

Instalația de stins incendiu cu sprinklere, după caz ,se va monta în hală propusă cu respectarea prevederilor P118-2013 fiind prevăzută cu instalație automată de stins incendii de tip aer-apă. Rezerva de incendiu, debitul și presiunea necesară se va asigura după caz de la rezervorul de incendiu propus volumul de înmagazinare va fi dimensionat și echipat corespunzător conform specificațiilor din scenariu de incendiu și a legislație în vigoare.

3.6.2. Canalizare menajeră

Apele uzate menajere rezultate provin în mare parte de la grupurile sociale care echipează construcțiile 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 al încărcării cu poluanți în limitele stabilite conform NTPA 002/2005.

Actualmente în zona există o rețea de colectare a apelor uzate menajere dispusă pe partea opusă a drumului DJ 682 și care constă dintr-un colector menajere existent PVC Dn 300mm.

Obiectivul propus se va racorda la rețeaua menajeră existentă în varianta gravitațională sau prin pompare după caz, în baza avizului de racordare stabilită de administratorul rețelei menajere din zona.

Rețeaua de canalizare menajeră propusă în incinta zonei studiate se va realiza din tuburi de PVC montate subteran în zona carosabilă a platformei, dimensionate corespunzător, la pante de scurgere adecvate

astfel încât să se asigure viteza minimă de scurgere de cel puțin 0,7 m/s.. Montarea conductelor de canalizare se va face la o distanță de cel puțin 3,00m față de fundațiile clădirilor propuse.

3.6.3. Canalizare pluvială

Apele pluviale

Actualmente în zona există o rețea de colectare a apelor pluviale dispusă pe partea opusă a drumului DJ 682 și care constă dintr-un colector pluvial existent PVC Dn 300mm, dimensionat pentru preluarea apelor pluviale de pe drumul județean, și care descarcă în canalul de desecare existent HCN 2453.

Apele pluviale sunt cele rezultate din precipitații colectate de pe platformele carosabile cât și de pe clădirile din incinta studiată.

În funcție de gradul de încărcare cu poluanți de volum rezultat, apele pluviale pot fi evacuate în următoarele variante:

- restituție în sol direct prin dirijarea acestor către zonele verzi în cazul apelor pluviale considerate conventional curate;
- restituție în sol prin colectarea, tratarea și stocarea temporară a lor urmând ca în final să fie restituite în sol prin puturi absorbante;
- evacuarea lor în sistemul centralizat de colectare și evacuare ape pluviale existent în zona respectiv în canalul de desecare HCN 2453.

Restituția apelor pluviale în sol prin puturi absorbante:

Se propune un sistem de colectare și după caz tratare a apelor provenite din precipitații respectiv restituția acestor în sol prin zonele verzi propuse sau prin puturi absorbante după caz.

Infiltrare în sol a apelor provenite din precipitații prin puturi absorbante se va compune din:

- sistem de tratare a apelor colectate de pe zonele carosabile respectiv de pe clădirile de producție după caz astfel încât apele tratate să corespundă calitativ pentru a putea fi infiltrate în sol;
- bazin de retenție ape pluviale pentru compensarea vârfului ploii de calcul amplasat în aval de sistemul de tratare;
- stație de pompare ape pluviale după caz;
- puturi absorbante pentru restituția apei în sol.

Restituția apei pluviale în sol prin puturi absorbante se va face în urma unor studii hidrogeologice de specialitate.

Sistem centralizat de colectare și evacuare ape pluviale:

Apele de pe platformele carosabile din incinta vor fi colectate prin guri de scurgere cu sifon și depozit prevăzute cu grătare din fontă carosabile care vor reține materiile groșiere în suspensie.

Apele de pe platformele carosabile din incinta vor fi trecute obligatoriu printr-o instalație de tratare – separator de namol și hidrocarburi prevăzut cu filtru coalescent – după care vor fi evacuate în canalul pluvial stradal existent sau în canalul de desecare HCN 2453 după caz.

Apele pluviale de pe clădirile din incinta sunt considerate conventional curate acestea putând fi evacuate în zone verzi.

Colectoarele pluviale propuse atât cele din incinte cât și cele stradale după caz se vor monta subteran.

Montarea conductelor de canalizare pluvială din incinte se va face la o distanță de cel puțin 3,00m față de fundațiile clădirilor propuse.

Caminele de racord pentru gurile de scurgere și pentru burlanele de la clădiri după caz se vor monta favorabil executării racordurilor la distanțe de cel mult 50m unul față de celălalt atât în incinte cât și pe strazile din zona studiată. Caminele stradale propuse se vor executa din beton armat STAS 2448-73 prevăzute cu capace carosabile STAS 2308 -81, iar cele din incinte se pot executa din beton sau din polietilenă după caz.

Evacuarea apelor pluviale din incinta, în canalul pluvial stradal existent sau în canalul de desecare existent HCN 2453 după caz se va face în baza avizului de racordare stabilită de administratorul rețelei pluviale din zona, respectiv detinatorul canalului de desecare.

Calitatea apelor evacuate se va încadra în limitele de încărcare cu poluanți conform NTPA 001/2005 dacă nu se impun și alte restricții.

BREVIAR DE CALCUL

1. Alimentare cu apă

1.1. Necesarul de apă pentru consumul menajer



Calculul necesarului de apă s-a efectuat conform SR 1343/1-2006, STAS 1478-90 folosind debite specifice de calcul.

1.1.1. Necesarul de apă pentru consumul menajer

- personal productie (1 schimb / zi) => $N_1 = 10$ pers. => $q_{sp}^1 = 60$ l/pers, schimb ; $k_{zi1} = 1,30$
- personal administrativ (1 schimb / zi) => $N_2 = 5$ pers. => $q_{sp}^2 = 20$ l/pers, schimb ; $k_{zi2} = 1,30$

$$Q_{zi\ med} = \frac{1}{1000} \left[\sum_{i=1}^m (N(i) \times q_{sp}(i)) \right] \quad (mc/zi)$$

$$Q_{zi\ max} = \frac{1}{1000} \left[\sum_{i=1}^m (N(i) \times q_{sp}(i) \times K_{zi}) \right] \quad (mc/zi)$$

$$Q_{o\ max} = \frac{1}{24} \times K_o \times Q_{zi\ max} ; K_o = 3,00 \quad (mc/h)$$

În urma calculelor efectuate au rezultata următoarele debite de apă necesare pentru consum menajer:

$$Q_{zi\ med1} = 0,70 mc/zi = 0,008 \text{ l/s}$$

$$Q_{zi\ max1} = 0,91 mc/zi = 0,011 \text{ l/s}$$

$$Q_{o\ max1} = 0,12 mc/h = 0,032 \text{ l/s}$$

1.2. Necesarul de apă pentru întreținerea spațiilor verzi

Calculul necesarului de apă s-a efectuat conform SR 1343/1-2006 folosind debite specifice de calcul.

1.2.1. Necesarul de apă pentru stropit spații verzi din incintă (spațiile verzi din incintă se vor întreține din sursa de apă proprie – din foraj individual de mică adâncime având un debit captat <2,00 l/s)

- spații verzi din incintă $S_{sv1} = 1330,40$ mp ; $q_{sp}^{sv1} = 1,5$ l / mp,zi; $k_{zi1} = 1,20$

$$Q_{zi\ med\ 2.1} = 1,996 mc/zi = 0,024 \text{ l/s}$$

$$Q_{zi\ max\ 2.1} = 2,394 mc/zi = 0,028 \text{ l/s}$$

1.3. Necesarul de apă pentru întreținerea platformelor rutiere-pietonale

Calculul necesarului de apă s-a efectuat conform SR 1343/1-2006 folosind debite specifice de calcul.

1.3.1. Necesarul de apă pentru întreținerea platformelor rutiere-pietonale din incintă (platformele rutiere-pietonale din incintă se vor întreține din sursa de apă proprie – din foraj de mică adâncime având un debit captat <2,00 l/s)

- platforme rutiere-pietonale din incintă $S_{prp1} = 1330,40$ mp ; $q_{sp}^{prp1} = 1,00$ l / mp,zi; $k_{zi1} = 1,20$

$$Q_{zi\ med\ 3.1} = 1,33 mc/zi = 0,015 \text{ l/s}$$

$$Q_{zi\ max\ 3.1} = 1,596 mc/zi = 0,019 \text{ l/s}$$

Necesar de apă pentru consum menajer preluat din rețea pentru zona studiată:

$$Q_{zi\ med} = 0,70 mc/zi = 0,008 \text{ l/s}$$

$$Q_{zi\ max} = 0,91 mc/zi = 0,011 \text{ l/s}$$

$$Q_{o\ max} = 0,12 mc/h = 0,032 \text{ l/s}$$

Cerința de apă pentru consum menajer preluat din rețea pentru zona studiată:

$$Q_{zi\ med} = 1,002 \times 1,15 \times 1,07 \times 0,70 = 0,87 mc/zi = 0,010 \text{ l/s}$$

$$Q_{zi\ max} = 1,002 \times 1,15 \times 1,07 \times 0,91 = 1,12 mc/zi = 0,013 \text{ l/s}$$

$$Q_{o\ max} = 0,14 mc/h = 0,039 \text{ l/s}$$

Cerința totală de apă, asigurată individual pentru zona studiată:

$$Q_{zi\ med} = 1,996 + 1,33 = 3,33 mc/zi = 0,039 \text{ l/s}$$

$$Q_{zi\ max} = 2,394 + 1,596 = 3,99 mc/zi = 0,046 \text{ l/s}$$

2. Canalizare menajeră

Calculul debitului de apă menajeră s-a făcut conform SR 1846/1-2006 folosind debite specifice de calcul pentru consum menajer acesta încadrându-se din punct de vedere al încărcărilor cu poluanți conform NTPA 002/2005



$$Q_{u_{zi\ med}} = K_c \times \frac{1}{1000} \left[\sum_{i=1}^m (N(i) \times q_{sp}(i)) \right] \quad (mc/zi)$$

$$Q_{u_{zi\ med}} = K_c \times \frac{1}{1000} \left[\sum_{i=1}^m (N(i) \times q_{sp}(i) \times K_{zi}) \right] \quad (mc/zi)$$

$$Q_{u_{o\ max}} = \frac{1}{24} \times K_o \times Q_{u_{zi\ max}} \quad ; K_o = 3,00 \quad (mc/h)$$

In urma calculelor efectuate au rezultata urmatoarele debite de apa uzata menajera

$$Q_{u_{zi\ med}} = 1,07 \times 0,70 = 0,749 \text{ mc/zi} = 0,009 \text{ l/s}$$

$$Q_{u_{zi\ max}} = 1,07 \times 0,91 = 0,974 \text{ mc/zi} = 0,012 \text{ l/s}$$

$$Q_{u_{o\ max}} = 0,12 \text{ mc/h} = 0,034 \text{ l/s}$$

3.Ape meteorice

3.1. DEBIT DE APE METEORICE STABILITE CONFORM SR 1846-2/2007

- frecventa prevazuta pentru ploi 1/2;
- frecventa prevazuta pentru inundare 1/30

$$Q_{pl} = i \times m \times \left(\sum_{i=1}^n \emptyset_i \times S_i \right) \quad [l/s]$$

unde:

i - intensitatea ploii de calcul, i = 120 l/s,ha, la o durata a ploii de calcul de tc = 30 min.

Si- suprafata receptoare: S1=0,399 ha constructii Ø1 = 0,90

S2=0,133 ha spatii verzi Ø2 = 0,05

S3=0,133 ha suprafete carosabile,pietonale Ø3 = 0,85

m - coeficient adimensional pentru tc <40min., m = 0,8

Debitul apelor pluviale: **Q_{pl} = 45,97 l/s**

3.2. DEBIT DE APE METEORICE ESTIMATE

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

Suprafetele de pe care se colecteaza apele de precipitatii sunt:

- Constructii S1= 3991,20mp;
- Platforme carosabile, pietonale S2= 1330,40 mp;

$$S_{tot\ calc} = 3991,20 + 1330,40 = 5321,60 \text{ mp}$$

$$Q_{pl\ calc} = 5321,60 \times 685 = 3.645.296,00 \text{ l/an} = 3.645,30 \text{ mc/an} = 3,64 \text{ mii mc/an.}$$

3.6.4. Alimentare cu gaze naturale/energie termica

Reteaua din zona BlackMax S.R.L. a fost extinsa pâna la obiectivul realizat de Wexa International S.R.L. pe parcela inscrisa in CF 342135 Arad. Conducta gaze naturale joasa presiune pentru bransamentul obiectivului mentionat este amplasata pe terenul aferent drumului colector. Aceasta conducta va fi extinsa pâna la amplasamentul studiat, unde se va prevedea bransament si post de reglare-masurare. Consumatorii de gaze naturale prevazuti sunt arzatoarele cazanelor din centralele termice.

3.6.5. Alimentare cu energie electrica

Incinta va fi racordata la reseaua electrica de medie tensiune LES 20kV existenta in zona (la punctul de conexiune existent realizat pentru obiectivul de pe parcela inscrisa in CF 342135 Arad), care va fi extinsa urmand sa alimenteze prezentul obiectiv prin intermediul unui post de transformare in anvelopa propus, inclusiv punct de conexiune.

Alimentarea cu energie electrica se va realiza efectiv conform proiectului tehnic realizat ulterior pe baza studiului de solutie elaborate de compania de distributie.



Distributia energiei electrice la consumator se va realiza pe joasa tensiune cu cablu subteran LES 0,4kV.

La stabilirea necesarului de putere prezumat pentru obiective s-a luat in considerare un consum mediu unitar de 0,16 kVA/mp util de constructie, un coeficient de utilizare 0,8 si un coeficient de simultaneitate la nivel de post trafo 1,00 (conform 1RE-ITI-07).

Astfel, bilantul puterilor maxime prezumate a fi absorbite este $7180\text{mp} \times 0,16\text{kVA/mp} \times 0,8 \times 1,00 = 919 \text{ kVA}$, deci postul de transformare propus P_{Tp} va avea puterea nominala de 1250 kVA.

Din postul de transformare se va mai alimenta si statia de pompare la incendiu SPI. Dupa caz, aceasta va putea fi echipata si cu surse de alimentare de rezerva (grup electrogen).

Alimentarea interioara cu energie electrica a consumatorilor se va face de la tabloul general de joasa tensiune amplasat in zona tehnica a cladirii, 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 orizontala – sub plafoanele nivelelor (deasupra tavanelor false), iar pe verticala – in ghene speciale pentru instalatii electrice.

Consumatorii de energie electrica sunt constituiti in principal din: iluminatul normal și de siguranta al spatiilor interioare, iluminatul exterior al platformelor de parcare, circuite de prize monofazate și trifazate pentru utilizare generala, instalatii pentru alimentarea utilajelor din spatiile tehnice ale cladirilor (centrale de ventilatie-climatizare, incalzire, pompare apa-canal etc.), alimentarea sistemelor de siguranta (antiincendiu, antifracție, control acces, supraveghere etc.).

Toate obiectivele vor fi dotate cu instalatii de protectie: instalatii de împământare generala, echipotentializare și de protectie contra loviturilor de trasnet.

De mentionat ca dezvoltarea edilitara a zonei studiate se va realiza conform proiectelor intocmite de proiectantii de specialitate, in corelare cu avizele eliberate de detinatorii retelelor edilitare.

3.6.7. Gospodarie comunală

Fiecare dintre cladirile propuse va avea amenajata o zona pentru depozitarea deseurilor in vederea transportarii lor la rampa de gunoi ecologica a Mun. Arad. Aceste zone se vor amenaja in cadrul platformelor de aprovizionare, fara insa a interactiona. Se va asigura accesul autovehiculelor de transport la aceste platforme. Deseurile vor fi colectate selectiv, in vederea reciclarii acestora.

3.6.8. Transport in comun, parcaje

In jurul constructiilor se vor realiza alei pietonale si platforme de parcare atât pentru autovehicule mici (clienti), cat si alei carosabile si platforma pentru aprovizionare.

Se vor respecta prevederile normativului NP 051/2000 aprobat prin Ordinul 649/2001 privind numarul de locuri pentru persoane cu deficienta locomotorie.

Pentru constructiile cu functiuni comerciale si servicii, vor fi prevazute locuri de parcare pentru clienti, dupa cum urmeaza:

- Un loc de parcare la 200,00mp construiti pentru unitati de pâna la 400,00mp
- Un loc de parcare la 100,00 mp construiti pentru unitati de 400,00-600,00mp
- Se vor asigura locuri de parcare pentru angajati, vizitatori si pentru aprovizionare, proportional cu dimensiunile si capacitatea constructiilor ce se vor realiza, distribuite pentru fiecare constructie in parte.

Pentru constructii administrative vor fi prevazute câte un loc de parcare pentru 10-30 salariati plus un spor de 20% pentru invitati.

Pentru constructii ce inglobeaza spatii cu destinatii diferite, pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate in considerare cele care prevad un numar mai mare de locuri de parcare.

3.7. Protectia mediului

In zona nu exista valori de patrimoniu ce necesita protectie si nici potential balnear sau turistic. Zona nu este expusa riscurilor naturale, nu este inundabila, iar terenul are stabilitatea asigurata.

Se va asigura in consecinta, un balans optim intre suprafetele ocupate de constructii și cele rezervate spatiilor verzi.

Nu se impun probleme deosebite de protecția mediului, altele decât cele ce se impun în mod curent conform legislației în vigoare. De asemenea nu se constată în acest moment în zona activități poluante care să impună luarea de măsuri speciale.

Lucrările propuse nu influențează semnificativ regimul apelor de suprafață sau subterane și nici obiectivele existente și programate în zona.

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

3.7.1. Diminuarea, eliminarea surselor de poluare

Poluarea solului și apei nu este posibilă deoarece:

- în zona nu se desfășoară activități ce să creeze noxe ce sunt periculoase pentru sol;
- sursele de apă menajeră sunt colectate în sisteme înclinate și deversate în canalizarea menajeră publică paralelă cu DJ 682; apele pluviale provenite de pe acoperișuri, drumuri, platforme și alei pietonale se evacuează gravitațional printr-un sistem de cămine și conducte din PVC-SN4 în canalizarea pluvială existentă de-a lungul DJ 682. Apele pluviale de pe platforme și drumuri vor fi trecute prin separatoare de hidrocarburi înainte de a fi deversate în rețeaua publică sau în canalul de desecare 2453/2;
- nu se creează emisii de gaze sau alte substanțe toxice ce pot periclita – în combinație cu precipitațiile – calitatea apei sau solului;

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

3.7.2. Prevenirea producerii de riscuri naturale

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

3.7.3. Apele uzate

Apele de pe platformele carosabile din incintă vor fi colectate prin guri de scurgere cu sifon și depozit prevăzute cu grătare din fontă carosabile care vor reține materiile groșiere în suspensie.

Apele de pe platformele carosabile din incintă vor fi trecute obligatoriu printr-o instalație de tratare – separator de namol și hidrocarburi prevăzut cu filtru coalescent – după care vor fi evacuate în canalul pluvial strădal existent sau în canalul de desecare HCN 2453 după caz.

Apele pluviale de pe clădirile din incintă sunt considerate convențional curate acestea putând fi evacuate în zone verzi.

Colectoarele pluviale propuse atât cele din incinte cât și cele stradale după caz se vor monta subteran.

Căminele de racord pentru gurile de scurgere și pentru burlanele de la clădiri după caz se vor monta favorabil executării racordurilor la distanțe de cel mult 50m unul față de celălalt atât în incinte cât și pe strazile din zona studiată. Căminele stradale propuse se vor executa din beton armat STAS 2448-73 prevăzute cu capace carosabile STAS 2308 -81, iar cele din incinte se pot executa din beton sau din polietilenă după caz.

Evacuarea apelor pluviale din incintă, în canalul pluvial strădal existent sau în canalul de desecare existent HCN 2453 după caz se va face în baza avizului de racordare stabilită de administratorul rețelei pluviale din zona, respectiv detinatorul canalului de desecare.

Calitatea apelor evacuate se va încadra în limitele de încărcare cu poluanți conform NTPA 001/2005 dacă nu se impun și alte restricții.

3.7.4. Colectarea deșeurilor

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

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

3.7.5. Terenuri degradate

Nu exista terenuri degradate in zona studiata.

3.7.6. Perdele de protectie

Nu este cazul. In incintele din zona studiata sunt propuse plantatii decorative si zone verzi inierbate in proportie de minim 20%, iar pentru zonele verzi de-a lungul drumurilor colectoare, a drumului judetean si a canalului sunt propuse spatii verzi in proportie de minim 15,43%.

3.7.7. Bunuri de patrimoniu

Nu este cazul. Zona studiata nu face parte din arii protejate declarate. In zona nu exista bunuri de patrimoniu si nu se pune problema de refacere sau reabilitare urbana sau peisagistica in zona propusa investitiilor.

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

3.7.8. Incadrarea in prevederile PUG

Propunerile prezentului PUZ se incadreaza optim in prevederile PUG Arad si PUZ Zona Industriala Arad Sud, deoarece va fi continuata extinderea și dezvoltarea economica a zonei, in prezent destinata industriei nepoluate, depozitarii și serviciilor.

Rețelele edilitare din zona ofera posibilitatea racordarii noilor consumatori (apa potabila, canalizare menajera și pluviala, gaze naturale, energie electrica și telefonie), fapt care creeaza conditiile reducerii sau diminuarii la minim a poluarii zonei.

Viitoarele investitiile in zona se vor completa armonios, circulatia carosabila este fluenta, iar accesul la teren va fi amenajat astfel incât sa nu fie afectata fluenta circulatiei pe DJ 682.

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

Se vor extinde rețelele tehnico-edilitare.

3.8. Solutii propuse pentru eliminarea sau diminuarea disfunctionalitatilor

Conform concluziilor analizei de efectuare a impactului produs de realizarea prevederilor prezentului P.U.Z., rezulta ca sunt preconizate toate masurile impuse de legislatia in vigoare pentru reducerea la minim sau eliminarea poluarii mediului din zona.

Se vor respecta impunerile prevazute de institutiile avizatoare.

Odata cu aparitia noii investitii – constructii cu functiunea de logistica (hale depozitare), sediu administrativ si servicii/comert – se va diversifica volumetria zonei și va fi continuata extinderea și dezvoltarea economica a Zonei industriale Arad Sud, in prezent destinata industriei nepoluate, depozitarii și serviciilor. Investițiile propuse vor crea premisele aplicarii reglementarilor prevazute prin documentații de urbanism aprobate in privința accesului carosabil fluent din DJ 682, astfel incât sa faciliteze viitoare investiții pe terenurile invecinate.

3.9. Obiective de utilitate publica

Zona studiata adaposteste un numar redus de dotari de interes public – drumul judetean DJ 682 Arad – Zadareni, rețele utilitati. Nu sunt propuse noi obiective de utilitate publica. Sunt asigurate toate utilitatile necesare pentru o corecta functionare a constructiilor din zona, in conditii de siguranta atât pentru cetateni, cât si din punct de vedere al protectiei mediului.

Interventiile la dotarile de interes public existente se realizeaza din fonduri alocate de catre beneficiar.

3.9.1. Tipuri de proprietate teren

In zona studiata exista terenuri proprietate publica de interes judetean (DJ682) si local (CN2453/2 si terenuri proprietate privata a persoanelor fizice si juridice. Nu exista terenuri proprietate privata/ publica de interes national.

Celelalte tipuri de teren – proprietate privata si publica de interes local, terenurile proprietate private a persoanelor fizice sau juridice sunt specificate pe plansa.

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

3.9.2. Circulația terenurilor

În vecinătatea amplasamentului, pe domeniul public, există rețele edilitare la care se va face racord.

Statutul juridic al acestora se va reglementa la fața D.T.A.C., în conformitate cu legislația în vigoare și cu soluția tehnică adoptată.

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

4. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE

4.1. Înscrierea în prevederile PUG

Elaborarea PUZ s-a efectuat în concordanță cu GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL 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 și ale P.U.Z. Zona Industrială Arad Sud. Prevederile actualului P.U.Z. preiau în totalitate caracteristicile din PUG – zona industrie, prestări servicii, depozitare, tronson strada.. Prevederile actualului P.U.Z. au ținut cont de situația existentă pe amplasamentele imediat învecinate.

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

- realizarea de rețele edilitare, parcaje și realizare acces în incintă;
- funcțiune logistică, administrație, comerț / servicii, parcaje.

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

Enumerarea prezentată nu este obligatorie și ca prioritate de intervenție - ele fiind dictate evident de sursele de finanțare pentru diversele lucrări dar obligatorie este în toate situațiile asigurarea cu toate utilitățile a tuturor obiectivelor înainte de punerea lor în funcțiune.

4.3. Aprecieri ale elaboratorului PUZ

Ca elaborator al documentației, considerăm că ea reflectă potențialul și cerințele zonei, respectiv municipiului, asigurând o continuitate a dezvoltării economice într-o zonă ce oferă bune premize în acest sens.

Investițiile propuse vor crea premisele aplicării reglementărilor prevăzute prin documentații de urbanism aprobate în privința accesului carosabil fluent din DJ 682, astfel încât să faciliteze viitoare investiții pe terenurile învecinate.

Investiția se va realiza din fondurile alocate de beneficiar.

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

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

- aprobarea PUZ prin HCLM;
- impunerea - prin regulamente, caiete de sarcini, certificate de urbanism și autorizații de construcții - a unor soluții arhitectural-peisagere valoroase, nesablonate, ce să confere o reală personalitate acestei zone.

Intocmit
Arh. Alexandra CORNEA

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

LEGENDA :

-  ZONA INDUSTRIE NEPOLUANTA, DEPOZITARE - NEREGLEMENTATA
-  DRUMURI COLECTOARE APROBATE PRIN DOCUMENTATII ANTERIOARE
-  CAROSABILE - DJ 682 ARAD - ZADARENI



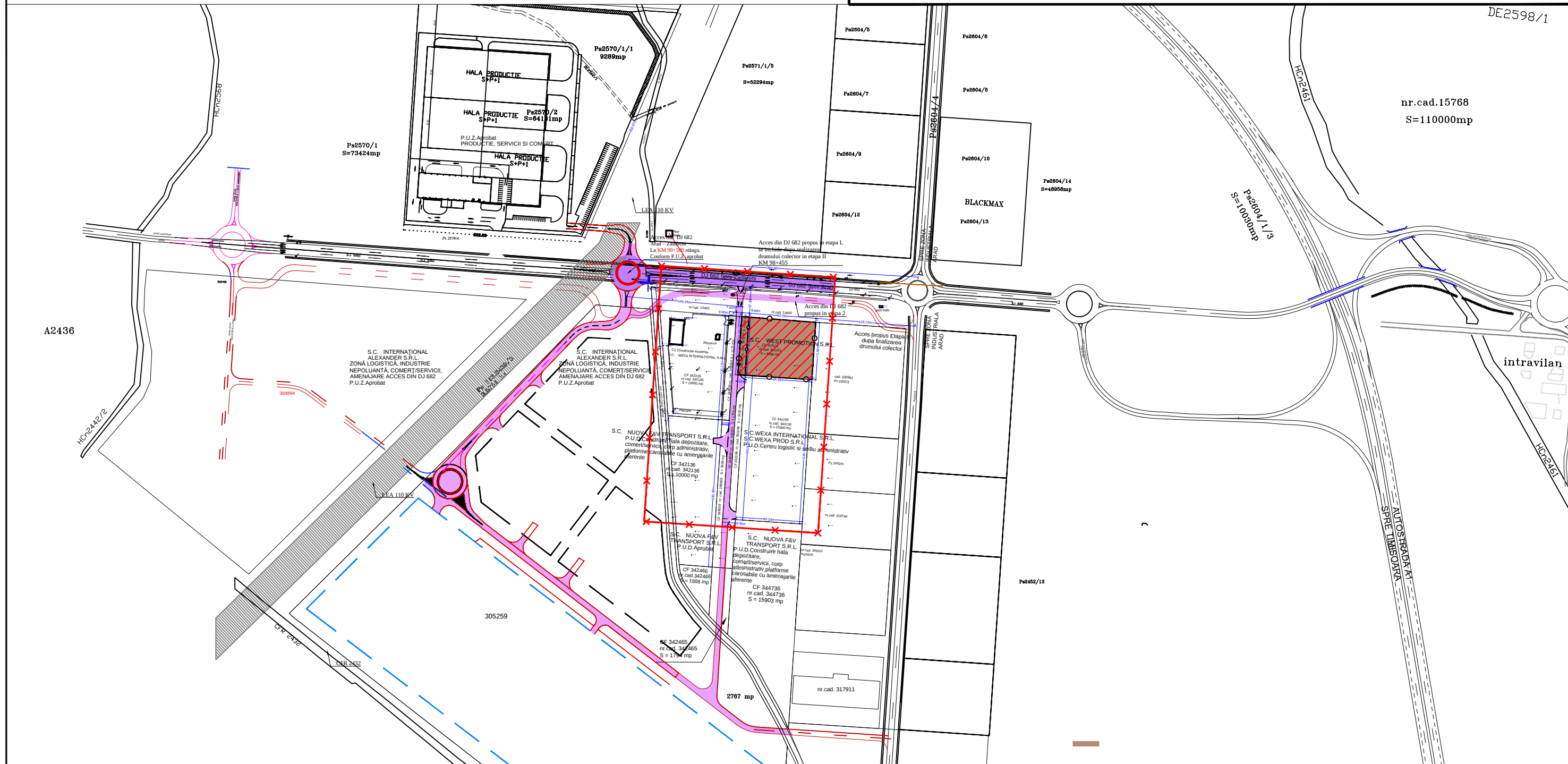
N

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

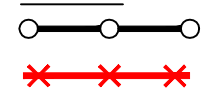
ZONĂ LOGISTICĂ, SEDIU ADMINISTRATIV, DEPOZITARE, COMERȚ/SERVICII

AMPLASAMENT : INTRAVILAN MUN. ARAD, ZONA INDUSTRIALA SUD DJ 682 ARAD-ZADARENI, JUD. ARAD, IDENTIFICAT PRIN CF NR. 313121 SI 350200

INCADRARE IN ZONA



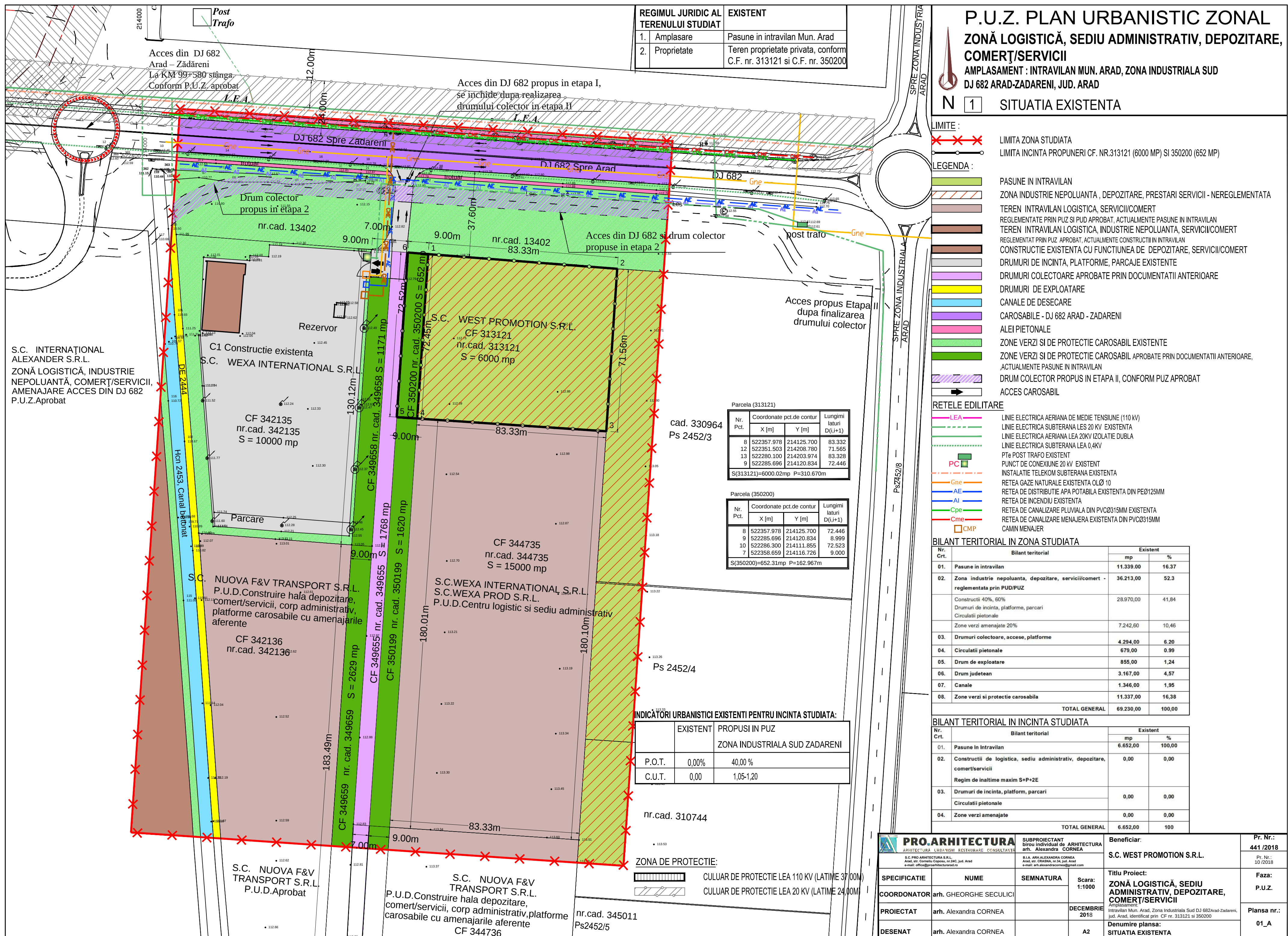
LIMITE :

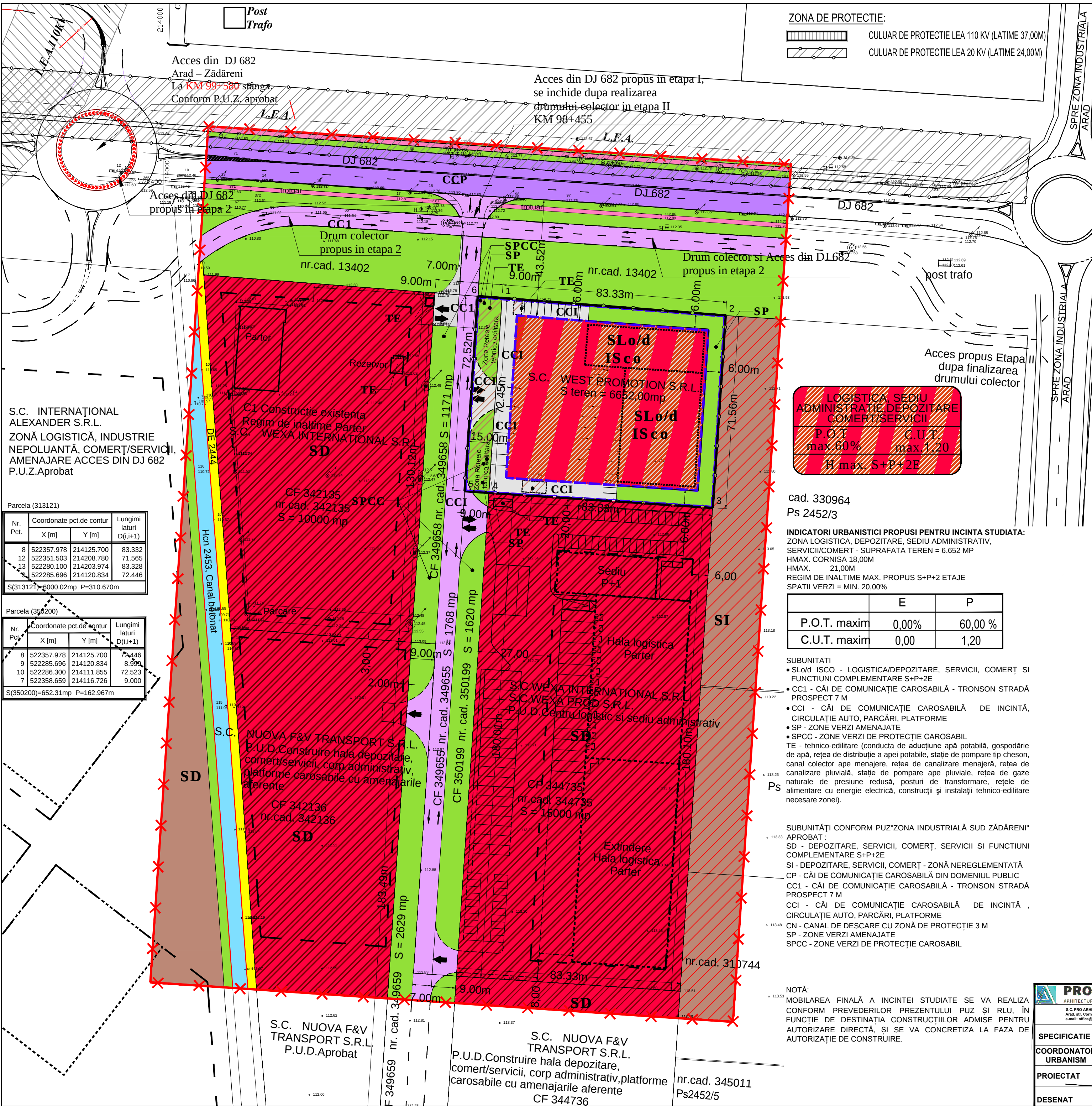


LIMITA INCINTA PROPUNERI CONFORM EXTRASE CF. : NR.313121 (6000 MP) SI 350200 (652 MP)

LIMITA ZONA STUDIATA

PRO.ARHITECTURA ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L. Arad, str. Corneliu Coposu, nr.24C, jud. Arad e-mail: office@proarhitecturaarad.ro		SUBPROIECTANT birou individual de ARHITECTURĂ arh. Alexandra CORNEA B.I.A. ARH.ALEXANDRA CORNEA Arad, str. CRASNA, nr.34, jud. Arad e-mail: arh.alexandracornea@gmail.com		Beneficiar:	Pr. Nr.:
				S.c. WEST PROMOTION S.r.l.	441 /2018
					Pr. Nr.: 10 /2018
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:5000	Titlu Proiect: ZONĂ LOGISTICĂ, SEDIU ADMINISTRATIV, DEPOZITARE, COMERȚ/SERVICII Amplasament: Intravilan Mun. Arad, Zona Industrială Sud DJ 682 Arad-Zadareni, jud. Arad identificat prin C.F. nr. 313121 și 350200 Denumire planșă: INCADRARE IN ZONA	Faza: P.U.Z.
COORDONATOR	arh. GHEORGHE SECULICI				
PROIECTAT	arh. Alexandra CORNEA		Septembrie 2018		Planșă nr.:
DESENAT	arh. Alexandra CORNEA		A3		00_A





ZONA DE PROTECTIE:

CULUAR DE PROTECTIE LEA 110 KV (LATIME 37,00M)

CULUAR DE PROTECTIE LEA 20 KV (LATIME 24,00M)

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONĂ LOGISTICĂ, SEDIU ADMINISTRATIV, DEPOZITARE, COMERȚ/SERVICII

AMPLASAMENT : INTRAVILAN MUN. ARAD, ZONA INDUSTRIALA SUD

DJ 682 ARAD-ZADARENI, JUD. ARAD, identificat prin CF nr. 313121 si 350200

N 2 REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE

LIMITE :

XXXXX LIMITA ZONA STUDIATA

●●●●● LIMITA INCINTA PROPUNERI CF. NR.313121 (6000 MP) SI 350200 (652 MP)

--- LIMITA DE IMPLANTARE A CONSTRUCTIILOR PROPUSE IN INCINTA

--- LIMITA DE IMPLANTARE A CONSTRUCTIILOR TEHNICO EDILITARE SI A ELEMENTELOR PUBLICITARE PROPUSE IN INCINTA

--- LIMITA DE IMPLANTARE A CONSTRUCTIILOR CONFORM PUD APROBAT

LEGENDA :

ZONIFICARE FUNCTIONALA

■ ZONA INDUSTRIE NEPOLUANTA, DEPOZITARE, PRESTARI SERVICII - NEREGLEMENTATA

■ ZONA LOGISTICA, INDUSTRIE NEPOLUANTA, SERVICII/COMERT - REGLEMENTATA PRIN PUZ

■ ZONA LOGISTICA, SEDIU ADMINISTRATIV, DEPOZITARE, SERVICII/COMERT - REGLEMENTATA PRIN PUZ SI PUD

■ ZONA LOGISTICA, SEDIU ADMINISTRATIV, DEPOZITARE, SERVICII/COMERT - PROPUSA

■ Zona de implantare a constructiilor propuse logistica, sediu administrativ, depozitare, servicii/comert

■ ZONA TEHNICO EDILITARA

■ CONSTRUCTIE EXISTENTA - HALA

■ CONSTRUCTII DE LOGISTICA, SEDIU ADMINISTRATIV, SERVICII/COMERT - POSIBILA MOBILARE

CIRCULATII

■ CAROSABILE - DJ 682 ARAD - ZADARENI

■ DRUMURI COLECTOARE APROBATE PRIN DOCUMENTATII ANTERIOARE

■ DRUM COLECTOR PROPUSE IN ETAPA II, CONFORM PUZ APROBAT

■ DRUMURI DE EXPLOATARE

■ DRUMURI DE INCINTA, PARCAJE, PLATFORME EXISTENTE

■ DRUMURI DE INCINTA, PARCAJE, PLATFORME PROPUSE

■ ALEI PIETONALE

■ ZONE VERZI AMENAJATE SI DE PROTECTIE CAROSABIL

■ CANALE DE DESECARE

■ ACCES CAROSABIL

BILANT TERITORIAL PENTRU INCINTA STUDIATA					
Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Pasune in intravilan	6.652,00	100,00	0,00	0,00
02.	Constructii de logistica, sediu administrativ, depozitare, comert/servicii Regim de inaltime maxim S+P+2E	0,00	0,00	3.991,20	60,00
03.	Drumuri de incinta, platforme, parcare Circulatii pietonale	0,00	0,00	1.330,40	20,00
04.	Zone verzi amenajate	0,00	0,00	1.330,40	20,00
TOTAL GENERAL		6.652,00	100,00	6.652,00	100,00

BILANT TERITORIAL PENTRU ZONA STUDIATA					
Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Pasune in intravilan	11.339,00	16,37	5.339,00	7,71
02.	Zona industrie nepoluanta, depozitare, servicii/comert - reglementata prin PUD/PUZ	36.213,00	52,3	42.865,00	61,91
	Constructii 40%, 60%	28.970,00	41,84	34.292,00	49,52
	Drumuri de incinta, platforme, parcare				
	Circulatii pietonale				
	Zone verzi amenajate 20%	7.242,60	10,46	8.573,00	12,39
03.	Drumuri colectoare, accese, platforme	4.294,00	6,20	4.294,00	6,20
04.	Circulatii pietonale	679,00	0,99	679,00	0,99
05.	Drum de exploatare	855,00	1,24	855,00	1,24
06.	Drum județean	3.167,00	4,57	3.167,00	4,57
07.	Canale	1.346,00	1,95	1.346,00	1,95
08.	Zone verzi si protectie carosabila	11.337,00	16,38	10.685,00	15,43
TOTAL GENERAL		69.230,00	100,00	69.230,00	100,00

cad. 330964

Ps 2452/3

INDICATORI URBANISTICI PROPUSE PENTRU INCINTA STUDIATA:

ZONA LOGISTICA, DEPOZITARE, SEDIU ADMINISTRATIV, SERVICII/COMERT - SUPRAFATA TEREN = 6.652 MP

HMAX. CORNISA 18,00M

HMAX. 21,00M

REGIM DE INALTIME MAX. PROPUSE S+P+2 ETAJE

SPATII VERZI = MIN. 20,00%

	E	P
P.O.T. maxim	0,00%	60,00 %
C.U.T. maxim	0,00	1,20

SUBUNITATI

- SLO/d ISCO - LOGISTICA/DEPOZITARE, SERVICII, COMERT SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE S+P+2E
- CC1 - CĂI DE COMUNICAȚIE CAROSABILĂ - TRONSON STRADĂ PROSPECT 7 M
- CCI - CĂI DE COMUNICAȚIE CAROSABILĂ DE INCINTĂ, CIRCULAȚIE AUTO, PARCĂRI, PLATFORME
- SP - ZONE VERZI AMENAJATE
- SPCC - ZONE VERZI DE PROTECȚIE CAROSABIL

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

SUBUNITĂȚI CONFORM PUZ"ZONA INDUSTRIALĂ SUD ZĂDĂRENI"

APROBAT :

SD - DEPOZITARE, SERVICII, COMERȚ, SERVICII SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE S+P+2E

SI - DEPOZITARE, SERVICII, COMERȚ - ZONĂ NEREGLEMENTATĂ

CP - CĂI DE COMUNICAȚIE CAROSABILĂ DIN DOMENIUL PUBLIC

CC1 - CĂI DE COMUNICAȚIE CAROSABILĂ - TRONSON STRADĂ PROSPECT 7 M

CCI - CĂI DE COMUNICAȚIE CAROSABILĂ DE INCINTĂ , CIRCULAȚIE AUTO, PARCĂRI, PLATFORME

CN - CANAL DE DESCARE CU ZONĂ DE PROTECȚIE 3 M

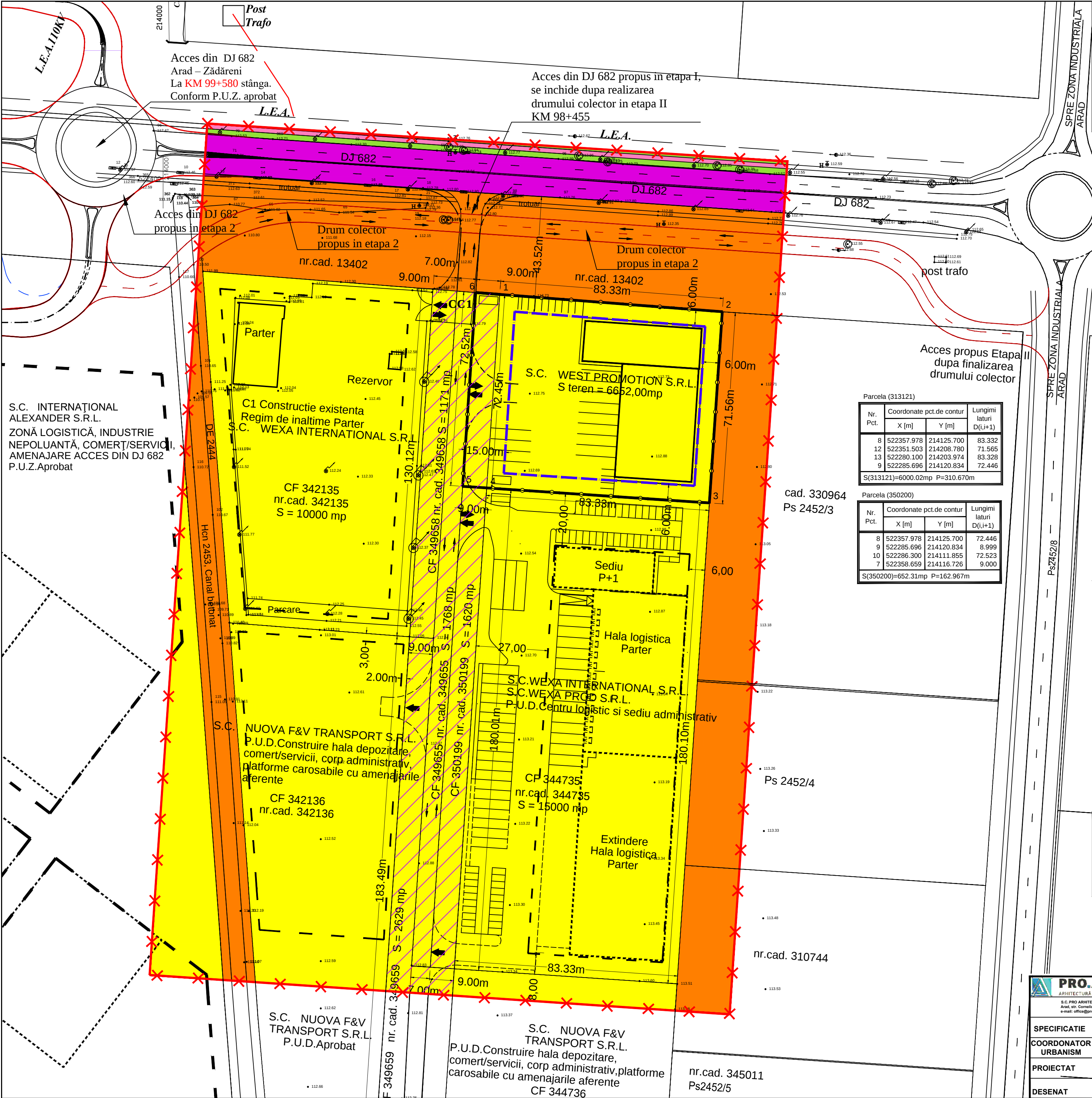
SP - ZONE VERZI AMENAJATE

SPCC - ZONE VERZI DE PROTECȚIE CAROSABIL

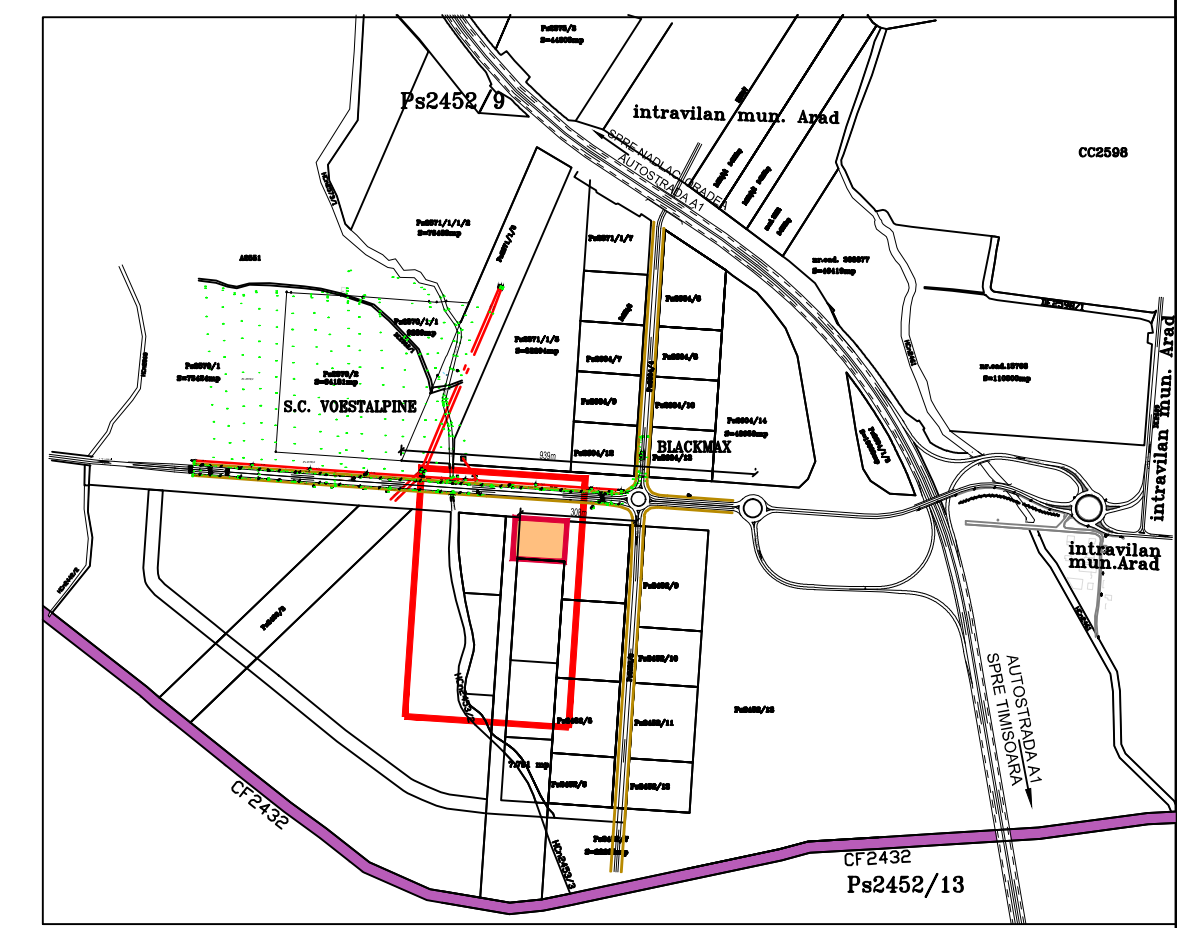
NOTĂ:

MOBILAREA FINALĂ A INCINTEI STUDIATE SE VA REALIZA CONFORM PREVEDERILOR PREZENTULUI PUZ ȘI RLU, ÎN FUNCȚIE DE DESTINAȚIA CONSTRUCTIILOR ADMISE PENTRU AUTORIZARE DIRECTĂ, ȘI SE VA CONCRETIZA LA FAZA DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE.

PRO.ARHITECTURA ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L. Arad, str. CORNEA CORNEA, nr.24C, jud. Arad e-mail: office@proarhitectura.ro		SUBPROIECTANT birou individual de ARHITECTURĂ arh. Alexandra CORNEA S.I.A. ARH.ALEXANDRA CORNEA Arad, str. CRASNA, nr.3A, jud. Arad e-mail: arh.alexandracornea@gmail.com		Beneficiar: S.C. WEST PROMOTION S.R.L.	Pr. Nr.: 441 /2018 Pr. Nr.: 10 /2018
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:1000	Titlu Proiect: ZONĂ LOGISTICĂ, SEDIU ADMINISTRATIV, DEPOZITARE, COMERȚ/SERVICII	
COORDONATOR URBANISM	arh. GHEORGHE SECULICI			Faza: P.U.Z.	
PROIECTAT	arh. Alexandra CORNEA		DEC. 2018	Plansa nr.: 02_A	
DESENAT	arh. Alexandra CORNEA		A2	Denumire plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE	



P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONĂ LOGISTICĂ, SEDIU ADMINISTRATIV, DEPOZITARE,
COMERȚ/SERVICII
AMPLASAMENT : INTRAVILAN MUN. ARAD, ZONA INDUSTRIALA SUD
DJ 682 ARAD-ZADARENI, JUD. ARAD, identificat prin CF nr. 313121 si 350200
N 4 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR



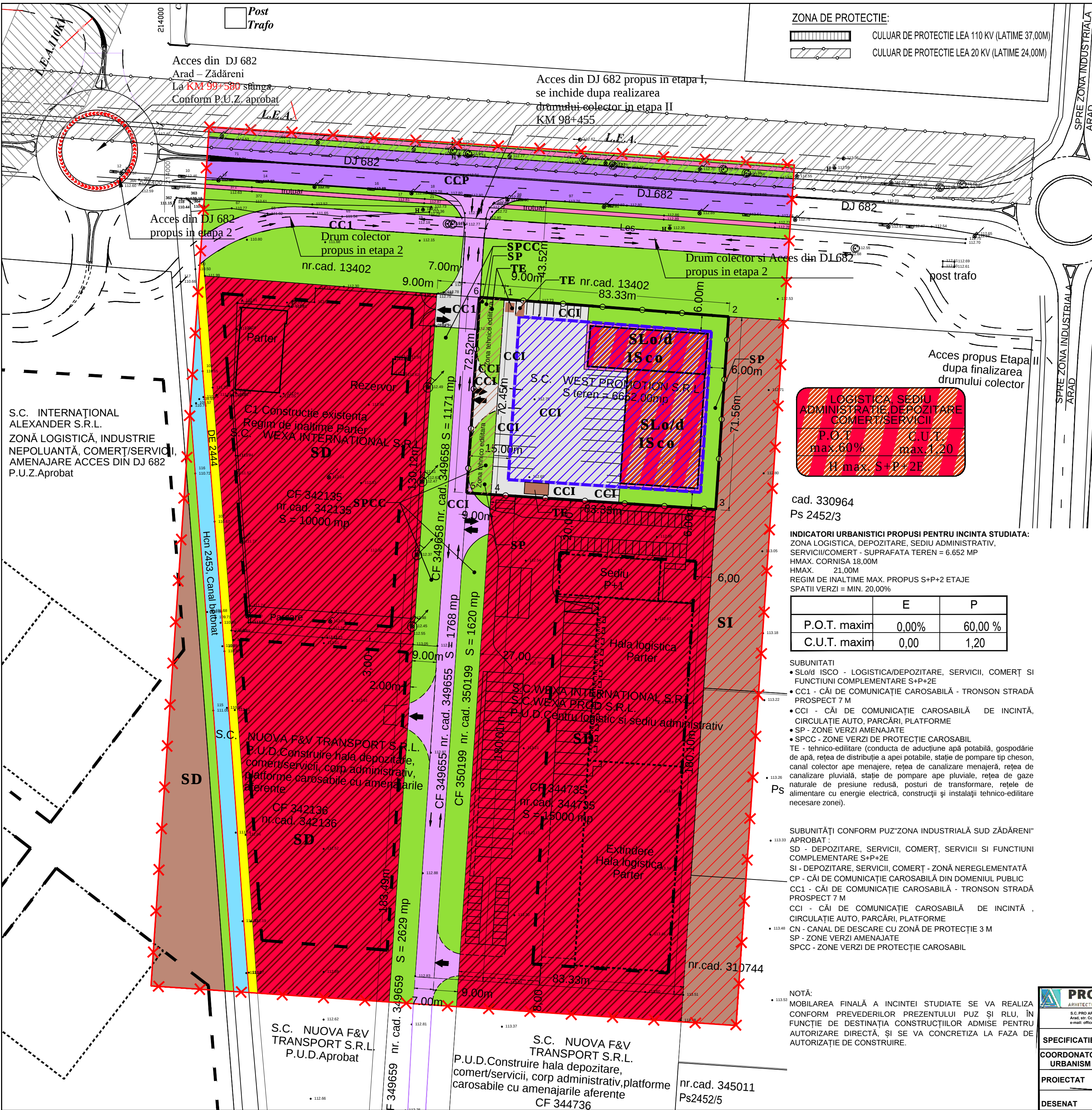
- LIMITE :**
- LIMITA ZONA STUDIATA
 - LIMITA INCINTA CONFORM EXTRASE CF.: NR.313121 (6000 MP) SI 350200 (652 MP)
 - LIMITA DE IMPLANTARE A CONSTRUCTIILOR PROPUSE IN INCINTA
 - LIMITA DE IMPLANTARE A CONSTRUCTIILOR CONFORM PUD APROBAT

- TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR**
- A. DOMENIUL PUBLIC**
- TERENURI DIN DOMENIUL PUBLIC AL STATULUI DE INTERES NATIONAL
 - TERENURI DIN DOMENIUL PUBLIC AL COMUNEI, ORASULUI SAU MUNICIPALITATII DE INTERES PUBLIC
- B. DOMENIUL PRIVAT**
- TERENURI PROPRIETATE PRIVATA AL STATULUI
 - TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE
 - TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE, CU DREPT DE SERVITUTE, IN FAVOAREA PARCELELOR ADIACENTE
- C. TERENURI IN LITIGIU**
- TERENURI CE SE INTENTIONEAZA A FI TRECUTE IN DOMENIUL PUBLIC

REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT	EXISTENT	PROPUSE
1. Amplasare	Intravilan Mun. Arad -pasune	Intravilan Mun. Arad -curti constructi
2. Proprietate	Teren proprietate privata, conform extras C.F. nr. 313121 SI 350200 Arad	Teren proprietate privata, conform extras C.F. nr. 313121 SI 350200 Arad

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

 PRO.ARHITECTURA ARHITECTURA URBANISM RESTAURARE CONSULTANTA		SUBPROIECTANT birou individual de ARHITECTURA arh. Alexandra CORNEA		Beneficiar: S.C. WEST PROMOTION S.R.L.		Pr. Nr.: 441 /2018
S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L. Arad, str. Corneli Coposcu, nr.24C, jud. Arad e-mail: office@proarhitecturad.ro		B.I.A. ARH.ALEXANDRA CORNEA Arad, str. CRASNA, nr.24, jud. Arad e-mail: arh.alexandracornea@gmail.com				Pr. Nr.: 10 /2018
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:1000	Titlu Proiect: ZONĂ LOGISTICĂ, SEDIU ADMINISTRATIV, DEPOZITARE, COMERȚ/SERVICII		Faza: P.U.Z.
COORDONATOR URBANISM	arh. GHEORGHE SECULICI					
PROIECTAT	arh. Alexandra CORNEA		DEC. 2018	Amplasament: Intravilan Mun. Arad, Zona Industrială Sud DJ 682Arad-Zadareni, jud. Arad, identificat prin CF nr. 313121 si 350200		Plansa nr.: 04_A
DESENAT	arh. Alexandra CORNEA		A2			
				Denumire plansa: PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR CIRCULATIA JURIDICA A TERENURILOR		



P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONĂ LOGISTICĂ, SEDIU ADMINISTRATIV, DEPOZITARE, COMERȚ/SERVICII

AMPLASAMENT : INTRAVILAN MUN. ARAD, ZONA INDUSTRIALA SUD

DJ 682 ARAD-ZADARENI, JUD. ARAD, identificat prin CF nr. 313121 si 350200

N5

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

LIMITE :

- LIMITA INCINTA PROPUNERI CONFORM EXTRASE CF. : NR.313121 (6000 MP) SI 350200 (652 MP)
- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA MAXIMA DE IMPLANTARE A CONSTRUCTIILOR PROPUSE IN INCINTA
- LIMITA DE IMPLANTARE A CONSTRUCTIILOR CONFORM PUD APROBAT

LEGENDA :

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- ZONA INDUSTRIE NEPOLUANTA, DEPOZITARE, PRESTARI SERVICII - NEREGLEMENTATA
- ZONA LOGISTICA, INDUSTRIE NEPOLUANTA, SERVICII/COMERT - REGLEMENTATA PRIN PUZ
- ZONA LOGISTICA, SEDIU ADMINISTRATIV, DEPOZITARE, SERVICII/COMERT - REGLEMENTATA PRIN PUD SI PUZ
- OBIECTIVE NOI : LOGISTICA, SEDIU ADMINISTRATIV, DEPOZITARE, SERVICII/COMERT
- POSIBILA MOBILARE
- Zona de implantare a constructiilor propuse logistica, sediu administrativ, depozitare, servicii/comert
- ZONA TEHNICO EDILITARA
- CONSTRUCTIE EXISTENTA - HALA
- MOBILARE CONFORM PUD SI PUZ APROBAT
- CONSTRUCTII TEHNICO EDILITARE PROPUSE

CIRCULATII

- CAROSABILE - DJ 682 ARAD - ZADARENI
- DRUMURI COLECTOARE APROBATE PRIN DOCUMENTATII ANTERIOARE
- DRUM COLECTOR PROPUS IN ETAPA II, CONFORM PUZ APROBAT
- DRUMURI DE EXPLOATARE
- DRUMURI DE INCINTA, PARCAJE, PLATFORME EXISTENTE
- DRUMURI DE INCINTA, PARCAJE, PLATFORME PROPUSE
- ALEI PIETONALE
- ZONE VERZI AMENAJATE SI DE PROTECTIE CAROSABIL
- CANALE DE DESECARE
- ACCES CAROSABIL

BILANT TERITORIAL PENTRU INCINTA STUDIATA

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Pasune in intravilan	6.652,00	100,00	0,00	0,00
02.	Constructii de logistica, sediu administrativ, depozitare, comert/servicii	0,00	0,00	3.991,20	60,00
03.	Drumuri de incinta, platforme, parcuri	0,00	0,00	1.330,40	20,00
	Circulatii pietonale				
04.	Zone verzi amenajate	0,00	0,00	1.330,40	20,00
TOTAL GENERAL		6.652,00	100,00	6.652,00	100,00

BILANT TERITORIAL PENTRU ZONA STUDIATA

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Pasune in intravilan	11.339,00	16,37	5.339,00	7,71
02.	Zona industrie nepoluanta, depozitare, servicii/comert - reglementata prin PUD/PUZ	36.213,00	52,3	42.865,00	61,91
Constructii 40%, 60%	Drumuri de incinta, platforme, parcuri	28.970,00	41,84	34.292,00	49,52
		Circulatii pietonale			
03.	Zone verzi amenajate 20%	7.242,60	10,46	8.573,00	12,39
04.	Drumuri colectoare, accese, platforme	4.294,00	6,20	4.294,00	6,20
05.	Circulatii pietonale	679,00	0,99	679,00	0,99
06.	Drum de exploatare	855,00	1,24	855,00	1,24
07.	Drum judetean	3.167,00	4,57	3.167,00	4,57
08.	Canale	1.346,00	1,95	1.346,00	1,95
09.	Zone verzi si protectie carosabila	11.337,00	16,38	10.885,00	15,43
TOTAL GENERAL		69.230,00	100,00	69.230,00	100,00

PRO.ARHITECTURA

ARHITECTURA URBANISM RESTAURARE CONSULTANTA

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

Arad, str. Corneli Coposcu, nr.24C, jud. Arad

e-mail: office@proarhitecturad.ro

SUBPROIECTANT

biroiu individual de ARHITECTURA

arh. Alexandra CORNEA

S.I.A. ARH.ALEXANDRA CORNEA

Arad, str. CRASNA, nr.3A, jud. Arad

e-mail: arh.alexandracornea@gmail.com

Beneficiar:

S.C. WEST PROMOTION S.R.L.

Titlu Proiect:

ZONĂ LOGISTICĂ, SEDIU ADMINISTRATIV, DEPOZITARE, COMERȚ/SERVICII

Amplasament:

Intravilan Mun. Arad, Zona Industrială Sud DJ 682 Arad-Zadareni jud. Arad, identificat prin CF nr. 313121 si 350200

Denumire plansa:

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Pr. Nr.:

441 /2018

Faza:

P.U.Z.

Plansa nr.:

05_A

INDICATORI URBANISTICI PROPUSE PENTRU INCINTA STUDIATA:

ZONA LOGISTICA, DEPOZITARE, SEDIU ADMINISTRATIV, SERVICII/COMERT - SUPRAFATA TEREN = 6.652 MP

HMAX. CORNISA 18,00M

HMAX. 21,00M

REGIM DE INALTIME MAX. PROPUSE S+P+2 ETAJE

SPATII VERZI = MIN. 20,00%

	E	P
P.O.T. maxim	0,00%	60,00 %
C.U.T. maxim	0,00	1,20

SUBUNITATI

- SLO/d ISCO - LOGISTICA/DEPOZITARE, SERVICII, COMERȚ SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE S+P+2E
- CC1 - CĂI DE COMUNICAȚIE CAROSABILĂ - TRONSON STRADĂ PROSPECT 7 M
- CCI - CĂI DE COMUNICAȚIE CAROSABILĂ DE INCINTĂ, CIRCULAȚIE AUTO, PARCĂRI, PLATFORME
- SP - ZONE VERZI AMENAJATE
- SPCC - ZONE VERZI DE PROTECȚIE CAROSABIL
- TE - tehnico-edilitare (conducta de aducțiune apă potabilă, gospodărie de apă, rețea de distribuție a apei potabile, stație de pompare tip cheson, canal colector ape menajere, rețea de canalizare menajeră, rețea de canalizare pluvială, stație de pompare ape pluviale, rețea de gaze naturale de presiune redusă, posturi de transformare, rețele de alimentare cu energie electrică, construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei).

SUBUNITĂȚI CONFORM PUZ"ZONA INDUSTRIALĂ SUD ZĂDĂRENI"

APROBAT :

- SD - DEPOZITARE, SERVICII, COMERȚ, SERVICII SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE S+P+2E
- SI - DEPOZITARE, SERVICII, COMERȚ - ZONĂ NEREGLEMENTATĂ
- CP - CĂI DE COMUNICAȚIE CAROSABILĂ DIN DOMENIUL PUBLIC
- CC1 - CĂI DE COMUNICAȚIE CAROSABILĂ - TRONSON STRADĂ PROSPECT 7 M
- CCI - CĂI DE COMUNICAȚIE CAROSABILĂ DE INCINTĂ , CIRCULAȚIE AUTO, PARCĂRI, PLATFORME
- CN - CANAL DE DESECARE CU ZONĂ DE PROTECȚIE 3 M
- SP - ZONE VERZI AMENAJATE
- SPCC - ZONE VERZI DE PROTECȚIE CAROSABIL

NOTĂ:

MOBILAREA FINALĂ A INCINTEI STUDIATE SE VA REALIZA CONFORM PREVEDERILOR PREZENTULUI PUZ ȘI RLU, ÎN FUNCȚIE DE DESTINAȚIA CONȘTRUCȚIILOR ADMISE PENTRU AUTORIZARE DIRECTĂ, ȘI SE VA CONCRETIZA LA FAZA DE AUTORIZAȚIE DE CONȘTRUIRE.

cad. 330964

Ps 2452/3

LOGISTICA SEDIU ADMINISTRATIV DEPOZITARE COMERT/SERVICII

P.O.T max.60% C.U.T max.1,20

H max. S+P+2E

Acces din DJ 682 propus in etapa I, se inchide dupa realizarea drumului colector in etapa II

KM 98+455

Acces din DJ 682 propus in etapa 2

nr.cad. 13402

7.00m

9.00m

Drum colector si Acces din DJ 682 propus in etapa 2

6.00m

post trafa

Acces propus Etapa II dupa finalizarea drumului colector

S.C. INTERNAȚIONAL ALEXANDER S.R.L.

ZONĂ LOGISTICĂ, INDUSTRIE NEPOLUANTĂ, COMERȚ/SERVICII, AMENAJARE ACCES DIN DJ 682

P.U.Z.Aprobat

CF 342135 nr.cad. 342135 S = 10000 mp

CF 349658 nr. cad. 349658 S = 1171 mp

CF 349655 nr. cad. 349655 S = 1768 mp

CF 350199 nr. cad. 350199 S = 1620 mp

CF 344735 nr.cad. 344735 S = 15000 mp

CF 342136 nr.cad. 342136

CF 349659 nr. cad. 349659 S = 2629 mp

CF 344736 nr.cad. 344736

nr.cad. 310744

nr.cad. 345011 Ps2452/5

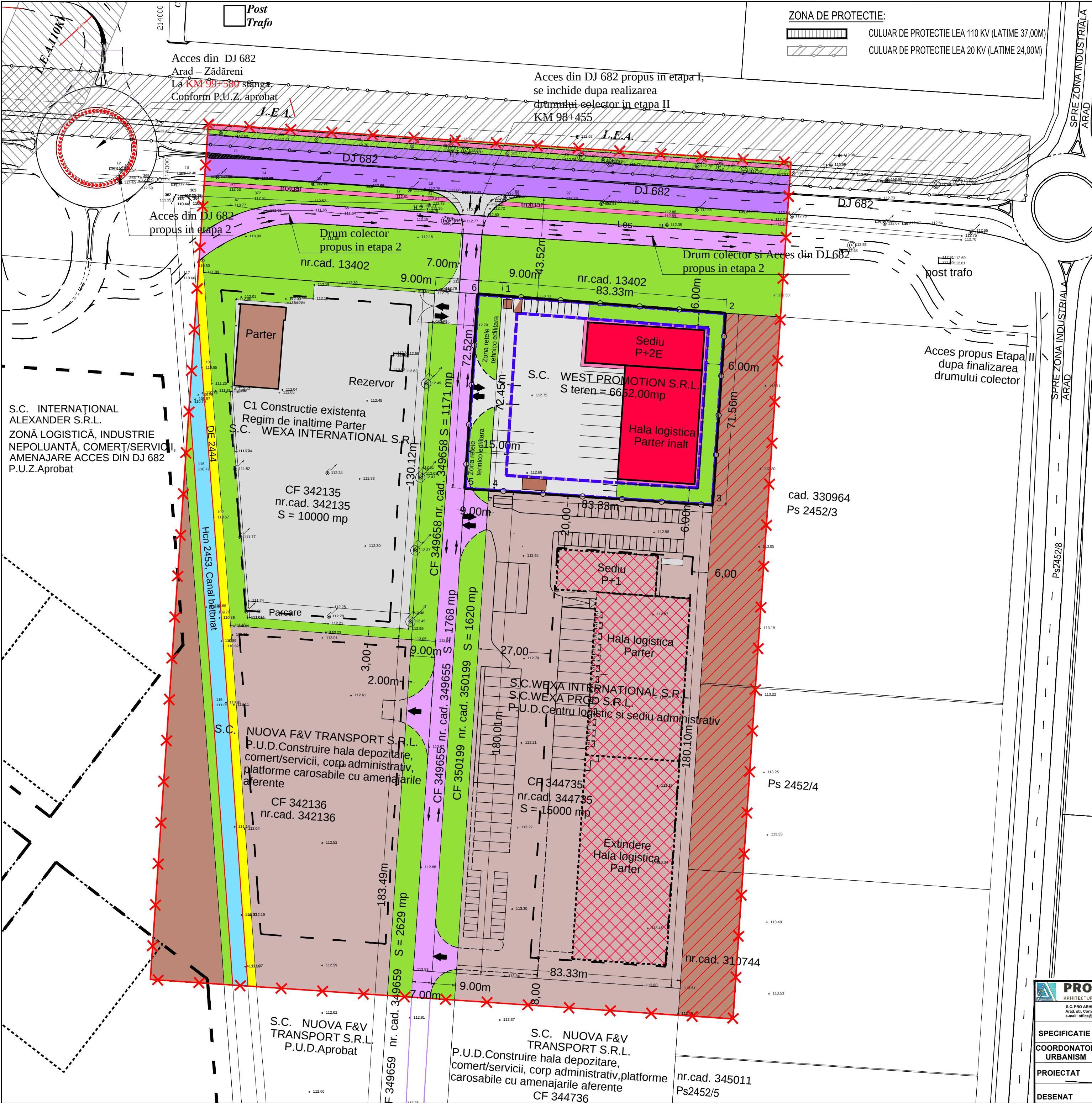
S.C. NUOVA F&V TRANSPORT S.R.L.

P.U.D.Construire hala depozitare, comert/servicii, corp administrativ, platforme carosabile cu amenajarile aferente

S.C. NUOVA F&V TRANSPORT S.R.L.

P.U.D.Construire hala depozitare, comert/servicii, corp administrativ, platforme carosabile cu amenajarile aferente

CF 344736



P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONĂ LOGISTICĂ, SEDIU ADMINISTRATIV, DEPOZITARE, COMERȚ/SERVICII

AMPLASAMENT : INTRAVILAN MUN. ARAD, ZONA INDUSTRIALA SUD

DJ 682 ARAD-ZADARENI, JUD. ARAD, identificat prin CF nr. 313121 si 350200

N

6

ILUSTRARE URBANISTICA PROPUNERE DE MOBILARE

- LIMITE :
- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA INCINTA PROPUNERI CF. NR.313121 (6000 MP) SI 350200 (652 MP)
- LIMITA DE IMPLANTARE A CONSTRUCTIILOR PROPUSE IN INCINTA
- LIMITA DE IMPLANTARE A CONSTRUCTIILOR TEHNICO EDILITARE SI A ELEMENTELOR PUBLICITARE PROPUSE IN INCINTA
- LIMITA DE IMPLANTARE A CONSTRUCTIILOR CONFORM PUD APROBAT

- LEGENDA :
- ZONIFICARE FUNCTIONALA
- ZONA INDUSTRIE NEPOLUANTA, DEPOZITARE, PRESTARI SERVICII - NEREGLEMENTATA
- TEREN INTRAVILAN LOGISTICA, SERVICII/COMERT
- REGLEMENTATE PRIN PUZ SI PUD APROBAT, ACTUALMENTE PASUNE IN INTRAVILAN
- TEREN INTRAVILAN LOGISTICA, INDUSTRIE NEPOLUANTA, SERVICII/COMERT
- REGLEMENTAT PRIN PUZ APROBAT, ACTUALMENTE CONSTRUCTII IN INTRAVILAN
- CONSTRUCTIE EXISTENTA CU FUNCTIUNEA DE DEPOZITARE, SERVICII/COMERT
- OBIECTIVE NOI : LOGISTICA, SEDIU ADMINISTRATIV, DEPOZITARE, SERVICII/COMERT
- POSIBILA MOBILARE
- SEDIU SI HALA LOGISTICA PROPUSE CONFORM PUD APROBAT
- CONSTRUCTIE EXISTENTA - HALA
- MOBILARE CONFORM PUD SI PUZ APROBAT
- CONSTRUCTII TEHNICO EDILITARE PROPUSE

- CIRCULATII
- CAROSABILE - DJ 682 ARAD - ZADARENI
- DRUMURI COLECTOARE APROBATE PRIN DOCUMENTATII ANTERIOARE
- DRUM COLECTOR PROPUSE IN ETAPA II, CONFORM PUZ APROBAT
- DRUMURI DE EXPLOATARE
- DRUMURI DE INCINTA, PARCAJE, PLATFORME EXISTENTE
- DRUMURI DE INCINTA, PARCAJE, PLATFORME PROPUSE
- ALEI PIETONALE
- ZONE VERZI AMENAJATE SI DE PROTECTIE CAROSABIL
- CANALE DE DESECCARE
- ACCES CAROSABIL

BILANT TERITORIAL PENTRU INCINTA STUDIATA

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Pasune in intravilan	6.652,00	100,00	0,00	0,00
02.	Constructii de logistica, sediu administrativ, depozitare, comert/servicii	0,00	0,00	3.991,20	60,00
03.	Regim de inaltime maxim S+P+2E				
	Drumuri de incinta, platforme, parcar	0,00	0,00	1.330,40	20,00
04.	Circulatii pietonale				
	Zone verzi amenajate	0,00	0,00	1.330,40	20,00
TOTAL GENERAL		6.652,00	100,00	6.652,00	100,00

INDICATORI URBANISTICI PROPUSE PENTRU INCINTA STUDIATA:

ZONA LOGISTICA, DEPOZITARE, SEDIU ADMINISTRATIV, SERVICII/COMERT - SUPRAFATA TEREN = 6.652 MP

HMAX. CORNISA 18,00M

HMAX. 21,00M

REGIM DE INALTIME MAX. PROPUSE S+P+2 ETAJE

SPATII VERZI = MIN. 20,00%

NOTĂ:

MOBILAREA FINALĂ A INCINTEI STUDIATE SE VA REALIZA CONFORM PREVEDERILOR PREZENTULUI PUZ ȘI RLU, ÎN FUNCȚIE DE DESTINAȚIA CONSTRUCTIILOR ADMISE PENTRU AUTORIZARE DIRECTĂ, ȘI SE VA CONCRETIZA LA FAZA DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE.

PRO.ARHITECTURA ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ		SUBPROIECTANT birou individual de ARHITECTURĂ arh. Alexandra CORNEA		Beneficiar:		Pr. Nr.:
S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.		S.C. ARH.ALEXANDRA CORNEA		S.C. WEST PROMOTION S.R.L.		441 /2018
Arad, str. CORNELI COPOLNI, nr.24C, jud. Arad		Arad, str. CRASNA, nr.3A, jud. Arad				Pr. Nr.:
e-mail: office@proarhitecturad.ro		e-mail: arh.alexandracornea@gmail.com				10 /2018
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	Titlu Proiect:		Faza:
COORDONATOR URBANISM	arh. GHEORGHE SECULICI		1:1000	ZONĂ LOGISTICĂ, SEDIU ADMINISTRATIV, DEPOZITARE, COMERȚ/SERVICII		P.U.Z.
PROIECTAT	arh. Alexandra CORNEA		DEC. 2018	Amplasament:		Plansa nr.:
DESENAT	arh. Alexandra CORNEA		A2	Intravilan Mun. Arad, Zona Industrială Sud DJ 682Arad-Zadareni, jud. Arad, identificat prin CF nr. 313121 și 350200		
				Denumire plansa:		06_A
				ILUSTRARE URBANISTICA PROPUNERE DE MOBILARE		



PLAN DE ACȚIUNE

IMPLEMENTARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN PUZ

1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

NUME PROIECT	PLAN URBANISTIC ZONAL ZONA LOGISTICA, SEDIU ADMINISTRATIV, DEPOZITARE, COMERT/SERVICII Amplasament Intravilan Municipiul Arad, DJ 682 Arad – Zadareni stânga, conform extras CF nr. 313121, 350200, Jud. Arad
INVESTITOR	S.C. WEST PROMOTION S.R.L.
PROPRIETAR	S.C. WEST PROMOTION S.R.L.
PROIECTANT GENERAL	S.c. PRO ARHITECTURA s.r.l.
PROIECTANT	B.I.A. ARH. ALEXANDRA CORNEA
URBANISM COORDONARE	Arh. Gheorghe SECULICI
NUMĂR PROIECT	448/ 2018
NUMĂR PROIECT	10/ 2018 B.I.A. ARH. ALEXANDRA CORNEA
DATA ELABORĂRII	Decembrie 2018
FAZA	Plan Urbanistic Zonal

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

Investiția va fi finanțată din fonduri private, acestea vor fi alocate pentru amenajarea de accese carosabile la incintă, realizarea investiției propriu-zise, asigurarea utilităților și 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 investiției.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

a) Construcții noi:

- Construcții pentru logistica, depozitare – regim de înălțime maxim S+ P+2Etaj;
- Construcții pentru sediu administrativ – regim de înălțime maxim S+P+2Etaj;
- Construcții pentru comerț/ servicii – regim de înălțime maxim S+ P+2Etaj;
- împrejmuire perimetrală pe laturile cu limita de proprietate învecinată cu proprietari privați;





- Mijloace de publicitate iluminate si neiluminate.
 - b) Constructii tehnico edilitare necesare punerii in functiune a constructiilor propuse;
 - c) Racorduri la retelele tehnico-edilitare si retele de incinta;
 - d) Amenajarea incintei cu circulatii carosabile, alei pietonale, platforme, locuri de parcare si spatii verzi;
 - e) Iluminat arhitectural;
 - f) Mijloace de publicitate iluminate si neiluminate;
- Racorduri pentru acces carosabil la drumul de legatura cu celelalte proprietati invecinate, racordat la drumul judetean DJ 682 Arad-Zadareni, fara a incomoda circulatia, conform normativelor in vigoare.

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

- Respectarea si rezolvarea elementelor expuse in tema de proiectare

Asigurarea amplasamentelor si amenajarilor necesare pentru obiectivele solicitate prin tema de proiectare: ZONA LOGISTICA, SEDIU ADMINISTRATIV, COMERT/SERVICII.

- Intervențiile prioritare sunt rezolvările echipării edilitare, precum și stabilirea noilor căi de comunicație în raport cu amenajările la infrastructura existentă.

Aceste funcțiuni sunt amplasate distinct în zonă, permit o corectă grupare funcțională și o etapizare corespunzătoare a lucrărilor cu minima afectare a vecinătăților. Enumerarea prezentată nu este obligatorie și ca priorități de intervenție - ele fiind dictate evident de sursele de finanțare pentru diversele lucrări, dar obligatorie este în toate situațiile asigurarea cu utilități a obiectivelor înainte de punerea lor în funcțiune.

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
Obținere Certificate de Urbanism	Mai 2019	S.C. WEST PROMOTION S.R.L.
Obținere Autorizații de Construire	Septembrie 2019 - Iunie 2020	S.C. WEST PROMOTION S.R.L.
Începere lucrări conform Autorizațiilor de Construcție pentru categoriile de lucrări necesare investiției	Iulie 2020- octombrie 2020	S.C. WEST PROMOTION S.R.L.
Încheiere lucrări conform Autorizațiilor de Construcție pentru categoriile de lucrări necesare investiției	Octombrie 2021-Iulie 2022	S.C. WEST PROMOTION S.R.L.
Recepție lucrări construire și întabulare în Cartea Funciară	Cu începere din Octombrie 2022	S.C. WEST PROMOTION S.R.L.



PRO.ARHITECTURA

ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ

Investiția va fi finanțată din fonduri private, acestea vor fi alocate pentru amenajarea de accese carosabile la incintă, realizarea investiției propriu-zise și asigurarea utilităților.

Beneficiar:

S.C. WEST PROMOTION S.R.L.

Întocmit:

Arh. Alexandra CORNEA

Urbanism:

Arh. Gheorghe SECULICI – R.U.R. DE

