



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Ă R E A Nr. 276
din 23 iulie 2020

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU) aferent pentru obiectivul de investiție: „*Zonă cu funcțiuni de servicii, comerț și logistică*”, amplasament DN 7 Arad-Nădlac dreapta, direcția Nădlac, Km 554+948, CF. 335616 Arad, beneficiari: Gherasim Cristian Daniel și Gherasim Laura, proiect nr.135/2018, elaborat de L' Architecture d'Aujourd' Hui S.R.L, proiectant general și SC PLASIS SRL, subproiectant

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 38676/A5/10.06.2020 și referatul de aprobare nr. 49.289/17.07.2020,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 33999/A5/10.06.2020, 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 rapoartele de specialitate nr. 38479/A5/10.06.2020 și nr. 49.260/A5/17.07.2020 al Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal și avizul tehnic al Arhitectului Șef nr. 15/17.07.2020,

Ținând seama de avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad, Cu respectarea prevederilor 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 și ale art. 2 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Conform Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000,

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

Având în vedere adoptarea hotărârii în unanimitate de voturi (16 consilieri prezenți din totalul de 22),

În temeiul drepturilor conferite prin art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. b), alin. (6) lit. c), alin. (7) lit. k), art. 139 alin. (1), alin. (3) lit. e) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD
adoptă prezenta
H O T Ă R Ă R E

Art. 1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent obiectivului de investiție: „*Zonă cu funcțiuni de servicii, comerț și logistică*”, conform documentației anexate, care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize și cu următoarele date generale:

1. Beneficiari: Gherasim Cristian Daniel și Gherasim Laura;

2. Elaborator: proiectant general SC L'Architecture D'Aujourd' Hui SRL, subproiectant SC PLASIS SRL specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Gheorghe Seculici, pr. nr. 135/2018
3. Parcela care face obiectul prezentului P.U.Z. este identificat prin CF nr. 335616 -Arad, are categoria de folosință arabil în intravilan, în suprafață de 320.238mp.

Art. 2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

2. 1 Funcțiuni propuse prin PUZ :

- Z1 - zonă construibilă – 60% - împărțită în 19 subunități;
Z2 -zonă circulație – 20%
Z3 - zonă verde amenajată – 20% ;

Zona construibilă – Z1 —zona ScoL – este destinată realizării unei zone de comerț, servicii, logistică și însumează 19 unități funcționale, cu suprafețe ce variază între 8.500mp și 37.500mp acomodând diverse destinații: comerț, servicii, mici antreprize și birouri, reprezentanțe auto, spații de showroom, logistică, depozitare, locuințe de serviciu:

- U1 – este destinată amenajării unei stații de distribuție carburanți, accesul la aceasta urmând a se realiza din drumul colector.
- U2 - este destinată construirii de clădiri cu destinația servicii și comerț (cazare și servicii adresate participanților la trafic, locuințe de serviciu destinate personalului societăților ce activează în cadrul ansamblului, unități comerciale cu suprafața construită de maxim 5000 mp);
- U3 - U18 – este destinată construirii de clădiri cu destinația logistică / depozitare ;
- U19 - este destinată amenajării unei parări pentru autocamioane care va deservi și celelalte parcele de teren – zonă de așteptare până la preluarea pe platforma de descărcare/ încărcare a produselor depozitate. Capacitatea parării va fi de 76 locuri.

2. 2 Indicatori maximi propuși în zona Z1 :

POT max= 60%, CUT max= 2

2. 3 Regimul de înălțime maxim propus în zona Z1

Înălțimea maximă a clădirilor P+3E, Hmax=20m

Regimul de înălțime propus pentru clădirile secundare cu funcțiunea de locuințe de serviciu poate fi mai mare, cu respectarea înălțimii maxime de 20m.

2. 4 Retragerile minime pentru zona Z1 sunt:

1. Aliniamentul construcțiilor este limitat la min. 50m față de limita îmbrăcămînții asfaltice a DN 7, respectând limita de protecție.
2. Față de aliniamentul generat de drumul colector se va realiza o retragere minimă de 10,00m
3. Se vor respecta retrageri de minim 10,00m față de limitele laterale ale parcelei studiate (limita devine limita posterioară a incintelor generate) dar nu mai puțin de H/2;
4. 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
5. Se permite construirea pe limitele laterale a incintelor create, în caz contrar se va respecta o retragere de minim 3m sau – în cazul în care clădirea este mai înaltă - corespunzătoare h/2 din înălțimea construcțiilor;
6. Distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte;
7. Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
8. Accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri înalte sau aglomerate), precum și accesul autospecialelor de intervenție la intrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto);
9. În cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la o doua fațadă nu e posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,50 m lățime și 1,90 m înălțime (în cazul curților interioare);
10. Se vor respecta condițiile privind amplasarea si retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare, din avizele anexate.

2. 5 Spații verzi:

Zonele verzi amenajate reprezintă un procent de minim 20% din aria totală a incintei, respectiv 64 047,60mp.

2. 6 Parcări :

1. Pentru unitatea de teren U1 pe care se propune amenajarea unei stații de distribuție carburanți sunt propuse a se amenaja **15 parcări de autoturisme**.

2. Pe unitatea de teren U19 se propune amenajarea unei parcări pentru autocamioane care va deservi și celelalte parcele de teren, **număr locuri de parcare propuse pentru autocamioane 76**

3. Pe unitatea de teren U3 se propune construirea de clădiri cu destinația LOGISTICĂ cu suprafața construită $Sc_{maxim} = 4200$ mp, pentru care este necesar 1 loc parcare la 100 mp suprafață construită conform HG 525/1996, și rezultă 42 parcări autoturisme, fiind propuse pentru amenajare **45 parcări autoturisme**.

4. Pe unitățile de teren U4 și U5 se propune construirea de clădiri cu destinația LOGISTICĂ cu suprafața construită $Sc_{maxim} = 9000$ mp, pentru care este necesar 1 loc parcare la 100 mp suprafață construită conform HG nr. 525/1996 și rezultă 90 parcări autoturisme, fiind propuse pentru amenajare **95 parcări autoturisme**.

5. Pe unitățile de teren U6 și U7 se propune construirea de clădiri cu destinația LOGISTICĂ cu suprafața construită $Sc_{maxim} = 12000$ mp, pentru care este necesar 1 loc parcare la 100 mp suprafață construită conform HG nr.525/1996 și rezultă 120 parcări autoturisme, fiind propuse pentru amenajare **129 parcări autoturisme**.

6. Pe unitățile de teren U8 și U9 se propune construirea de clădiri cu destinația LOGISTICĂ cu suprafața construită $Sc_{maxim} = 12000$ mp, pentru care este necesar 1 loc parcare la 100 mp suprafață construită conform HG nr.525/1996 și rezultă 120 parcări autoturisme, fiind propuse pentru amenajare **129 parcări autoturisme**.

7. Pe unitățile de teren U10 și U11 se propune construirea de clădiri cu destinația LOGISTICĂ cu suprafața construită $Sc_{maxim} = 12000$ mp, pentru care este necesar 1 loc parcare la 100 mp suprafață construită conform HG nr. 525/1996 și rezultă 120 parcări autoturisme, fiind propuse pentru amenajare **129 parcări autoturisme**.

8. Pe unitățile de teren U12 și U13 se propune construirea de clădiri cu destinația LOGISTICĂ cu suprafața construită $Sc_{maxim} = 12000$ mp, pentru care este necesar 1 loc parcare la 100 mp suprafață construită conform HG nr. 525/1996 și rezultă 120 parcări autoturisme, fiind propuse pentru amenajare **129 parcări autoturisme**.

9. Pe unitatea de teren U14 se propune construirea de clădiri cu destinația LOGISTICĂ cu suprafața construită $Sc_{maxim} = 20000$ mp, pentru care este necesar 1 loc parcare la 100 mp suprafață construită conform HG nr. 525/1996 și rezultă 200 parcări autoturisme, fiind propuse pentru amenajare **209 parcări autoturisme**.

10. Pe unitatea de teren U15 se propune construirea de clădiri cu destinația LOGISTICĂ cu suprafața construită $Sc_{maxim} = 18000$ mp, pentru care este necesar 1 loc parcare la 100 mp suprafață construită conform HG nr. 525/1996 și rezultă 180 parcări autoturisme, fiind propuse pentru amenajare **182 parcări autoturisme**.

11. Pe unitatea de teren U16 se propune construirea de clădiri cu destinația LOGISTICĂ cu suprafața construită $Sc_{maxim} = 18000$ mp, pentru care este necesar 1 loc parcare la 100 mp suprafață construită conform HG nr. 525/1996 și rezultă 180 parcări autoturisme, fiind propuse pentru amenajare **182 parcări autoturisme**.

12. Pe unitățile de teren U17 și U18 se propune construirea de clădiri cu destinația LOGISTICĂ cu suprafața construită $Sc_{maxim} = 15000$ mp, pentru care este necesar 1 loc parcare la 100 mp suprafață construită conform HG nr. 525/1996 și rezultă 150 parcări autoturisme, fiind propuse pentru amenajare **153 parcări autoturisme**.

13. Pe unitatea de teren U2 pe care se propune construirea de clădiri cu destinația SERVICII/ COMERT cu suprafața construită $Sc_{maxim} = 5000$ mp, pentru care este necesar 1 loc parcare la 40 mp suprafață construită conform HG nr. 525/1996 și rezultă 125 parcări autoturisme, fiind propuse pentru amenajare **130 parcări autoturisme**.

2. 7 Circulații și accese :

Deservirea rutieră a parcelelor propuse spre realizare prin PUZ-ul studiat urmează a se asigura într-una din cele două variante posibile:

1. **Varianta 1**

Acces din drumul național DN 7, prin intermediul unui drum colector propus pe partea dreaptă, drum colector ce se va intersecta cu drumul național DN 7 Arad - Nădlac în zona km 555+170 dreapta. Intersecția dintre drumul colector propus și drumul național DN 7 Arad - Nădlac din zona km 555+170 dreapta va fi amenajată ca o intersecție tip giratie, cu aceleași caracteristici geometrice ca și celelalte intersecții tip giratie existente pe drumul național DN 7 Arad - Nădlac.

Lucrările rutiere necesare pentru realizarea accesului rutier din drumul național DN 7 Arad – Nădlac la km 555+170 dreapta constau în realizarea unei intersecții tip giratie cu caracteristici tehnice identice cu intersecția tip giratie existentă la km 553+826, care va funcționa cu un regim de circulație în care se adoptă prioritatea pentru vehiculele care circulă pe calea inelară (prioritate de stânga), ceea ce conduce la evitarea blocării sensului giratoriu.

Amenajarea intersecției tip giratie se va realiza în conformitate cu prevederile normativului AND 600-2010 (Normativ pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice), lucrările rutiere propuse fiind următoarele:

- realizarea unei insule centrale, de formă circulară, cu raza interioară $R = 18,00$ m, amenajată ca zonă verde și cu o zonă de 1,00 m taluz pavat, respectiv o supralărgire de siguranță cu lățimea de 1,50 m, care sunt incluse în insula centrală;
- în sensul giratoriu se va amenaja o bandă de circulație cu o lățime a părții carosabile de 7 m;
- razele de racordare (împietire) dintre drumul existent și giratia proiectată sunt de $R = 25,00$ m;
- amenajarea benzilor de circulație cu o lățime de 4,50 m pentru intrare și ieșire din giratie, sensurile de circulație fiind separate de o insulă din pavaj delimitată cu bordură denivelată și retrasă la minim 1,00 m față de marginea benzilor de circulație;
- accesul la obiectiv se va realiza printr-un braț oblic din giratia proiectată (mod de amenajare recomandat a intersecțiilor tip giratie conform normativului de amenajare a intersecțiilor giratorii din afara localităților), racordat la inelul giratiei cu raze de 25,00 m;
- dirijarea circulației și reglementarea priorității pentru circulație s-a prevăzut prin realizarea de marcaje orizontale conform SR 1848-7 din 2015 și prin amplasarea de indicatoare de circulație conform SR 1848-1 din 2011, asigurând prioritate pentru traficul de pe drumul național DN 7;
- refacerea acostamentelor și a benzilor de încadrare afectate de lărgirea carosabilului existent;
- în vederea asigurării accesului peste șanțul deviat pe partea dreaptă în dreptul giratiei, se va prevedea un podeț tubular $\Phi 600$ m;
- montarea unui parapet de protecție de tip semigreu metalic în acostamentul giratiei și al brațelor pentru intrare și ieșire din giratie;
- amenajarea giratiei se va realiza cu o structură rutieră identică cu cea prevăzută (existentă) pe drumul național DN 7. În vederea împiedicării producerii fisurilor din straturile inferioare spre straturile superioare la rosturile longitudinale dintre structura existentă și structura proiectată se va prevedea o plasă de geogrilă cu lățimea de 1,00 m.

Clădirile din incinta obiectivului proiectat se vor amplasa la o distanță mai mare de 50,00 m față de marginea părții carosabile a DN 7.

Amenajarea intersecției tip giratie se va realiza prin lărgire pe ambele părți a drumului național DN7 Arad – Nădlac.

Drumul colector propus va avea un profil stradal de 16,00 m, cu două benzi de circulație cu lățimea părții carosabile de 7,00 m, încadrate de borduri denivelate din beton, zone verzi cu lățimea de 3,00 m pe dreapta și 4,00 m pe stânga și trotuar pietonal cu lățimea de 1,50 m pe partea dreaptă (dinspre parcelele studiate).

Străzile propuse pentru circulația din incinta terenului studiat prin P.U.Z. vor avea un profil stradal de 16,00 m, cu două benzi de circulație cu lățimea părții carosabile de 7,00 m,

încadrate de borduri denivelate din beton, zone verzi cu lățimea de 3,00 m pe ambele părți și trotuare pietonale cu lățimea de 1,50 m pe ambele părți.

Racordarea intersecțiilor dintre drumurile propuse prin PUZ se va face cu curbe arc de cerc cu razele cuprinse între 9,00 și 15,00 m. Drumurile și platformele rutiere din incinta cu obiectivele propuse pe terenul studiat prin P.U.Z., vor fi racordate la străzile din incintă cu ajutorul unor curbe tip arc de cerc cu razele cuprinse între 6,00 și 15,00 m, cu lățimea părții carosabile de minim 6,00 m.

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

2. Variantă 2

Acces din drumul național DN 7, prin intermediul unui drum colector propus pe partea dreaptă, drum colector ce se va intersecta cu drumul național DN 7 Arad - Nădlac în zona km 554+830 dreapta, intersecția va fi amenajată ca o intersecție în „T” cu viraj obligatoriu de dreapta (cu viraj la stânga interzis), iar în zona km 555+170 dreapta, intersecția va fi amenajată ca o intersecție tip giratie, cu aceleași caracteristici geometrice ca și intersecțiile tip giratie existente pe drumul național DN 7 Arad - Nădlac.

Lucrările rutiere necesare pentru realizarea accesului rutier din drumul național DN 7 Arad – Nădlac în zona km 554+830 dreapta, constau în amenajarea unei intersecții în „T” cu viraj obligatoriu de dreapta (cu viraj la stânga interzis), între drumul național DN 7 și drumul colector propus pe partea dreaptă.

Amenajarea intersecției în „T” cu viraj obligatoriu de dreapta se va realiza în conformitate cu prevederile normativului AND 600-2010 (*Normativ pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice*), lucrările rutiere propuse constând din următoarele:

- pentru intrarea cu viraj la dreapta din drumul național DN 7 în drumul colector se va realiza o bandă pentru decelerare în lungime totală de 105,00 m, alcătuită dintr-o bandă de decelerare cu lungimea de 70,00 m și lățimea părții carosabile cuprinse între 3,50 și 5,50 m, ce va fi racordată la marginea drumului colector cu o curbă tip arc de cerc cu raza $R = 20,00$ m, respectiv racordată la drumul național printr-o pană de racordare cu lungimea de 35,00 m,

- pentru ieșirea cu virajul la dreapta din drumul colector și intrarea în drumul național DN 7, s-a amenajat o bandă de accelerare cu lungimea de 125,00 m, alcătuită dintr-o bandă de accelerare cu lungimea de 60,00 m și lățimea părții carosabile cuprinse între 5,50 și 0,00 m, ce va fi racordată la marginea drumului colector printr-o curbă tip arc de cerc cu raza $R = 20,00$ m;

- amenajarea în zona intersecției a unei insule din pavaj ce va delimita intrarea și ieșirea din drumul colector, de banda curentă a drumului național DN 7, insulă încadrată cu borduri teșite retrase la minim 1,50 m față de marginea părții carosabile curente a DN 7;

- realizarea unui drum colector pe partea dreaptă a drumului național pentru deservirea terenurilor existente în zonă, drum colector cu lățimea părții carosabile de 7,00 m, încadrat de borduri denivelate din beton;

- dirijarea circulației și reglementarea priorității pentru circulație s-a prevăzut prin realizarea de marcaje orizontale conform SR 1848-7 din 2015 și prin amplasarea de indicatoare de circulație conform SR 1848-1 din 2011, asigurând prioritate pentru traficul de pe drumul național DN 7;

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

- în vederea asigurării accesului peste șanțul existent pe partea dreaptă în dreptul intersecției, se va prevedea un podeț tubular $\Phi 600$ m;

- amenajarea intersecției se va realiza prin lărgirea carosabilului doar pe partea dreaptă a drumului național DN7 Arad – Nădlac, cu o structură rutieră asemănătoare cu cea existentă pe drumul național DN 7. În vederea împiedicării producerii fisurilor din straturile inferioare spre straturile superioare la rosturile longitudinale dintre structura existentă și structura proiectată se va prevedea o plasă de geogrilă cu lățimea de 1,00 m.

Clădirile din incinta obiectivului proiectat se vor amplasa la o distanță mai mare de 50,00 m față de marginea părții carosabile a DN 7.

Amenajarea intersecției tip girație se va realiza în conformitate cu prevederile normativului AND 600-2010 (Normativ pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice), lucrările rutiere propuse constând din următoarele:

- realizarea unei insule centrale, de formă circulară, cu raza interioară $R = 18,00$ m, amenajată ca zonă verde și cu o zonă de $1,00$ m taluz pavat, respectiv o supralărgire de siguranță cu lățimea de $1,50$ m, care sunt incluse în insula centrală;

- în sensul giratoriu se va amenaja o bandă de circulație cu o lățime a părții carosabile de 7 m;

- razele de racordare (împietire) dintre drumul existent și girația proiectată sunt de $R = 25,00$ m

- amenajarea benzilor de circulație cu o lățime de $4,50$ m pentru intrare și ieșire din girație, sensurile de circulație fiind separate de o insulă din pavaj delimitată cu bordură denivelată și retrasă la minim $1,00$ m față de marginea benzilor de circulație;

- accesul la obiectiv se va realiza printr-un braț oblic din girația proiectată (mod de amenajare recomandat a intersecțiilor tip girație conform normativului de amenajare a intersecțiilor giratorii din afara localităților), racordat la inelul girației cu raze de $25,00$ m;

- dirijarea circulației și reglementarea priorității pentru circulație s-a prevăzut prin realizarea de marcaje orizontale conform SR 1848-7 din 2015 și prin amplasarea de indicatoare de circulație conform SR 1848-1 din 2011, asigurând prioritate pentru traficul de pe drumul național DN 7;

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

- în vederea asigurării accesului peste șanțul deviat pe partea dreaptă în dreptul girației, se va prevedea un podeț tubular $\Phi 600$ m;

- montarea unui parapet de protecție de tip semigreu metalic în acostamentul girației și al brațelor pentru intrare și ieșire din girație;

- amenajarea girației se va realiza cu o structură rutieră identică cu cea prevăzută (existentă) pe drumul național DN 7. În vederea împiedicării producerii fisurilor din straturile inferioare spre straturile superioare la rosturile longitudinale dintre structura existentă și structura proiectată se va prevedea o plasă de geogrilă cu lățimea de $1,00$ m.

Clădirile din incinta obiectivului proiectat, se vor amplasa la o distanță mai mare de $50,00$ m față de marginea părții carosabile a DN 7.

Amenajarea intersecției tip girație se va realiza prin lărgire pe ambele părți ale drumului național DN7 Arad – Nădlac.

Drumul colector propus va avea un profil stradal de $16,00$ m, cu două benzi de circulație cu lățimea părții carosabile de $7,00$ m, încadrate de borduri denivelate din beton, zone verzi cu lățimea de $3,00$ m pe dreapta și $4,00$ m pe stânga și trotuar pietonal cu lățimea de $1,50$ m pe partea dreaptă (dinspre parcelele studiate).

Străzile propuse pentru circulația din incinta terenului studiat prin P.U.Z. vor avea un profil stradal de $16,00$ m, cu două benzi de circulație cu lățimea părții carosabile de $7,00$ m, încadrate de borduri denivelate din beton, zone verzi cu lățimea de $3,00$ m pe ambele părți și trotuare pietonale cu lățimea de $1,50$ m pe ambele părți.

Racordarea intersecțiilor dintre drumurile propuse prin PUZ se va face cu curbe arc de cerc cu razele cuprinse între $9,00$ și $15,00$ m. Drumurile și platformele rutiere din incinta cu obiectivele propuse pe terenul studiat prin P.U.Z. vor fi racordate la străzile din incintă cu ajutorul unor curbe tip arc de cerc cu razele cuprinse între $6,00$ și $15,00$ m, cu lățimea părții carosabile de minim $6,00$ m.

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

Lucrările proiectate vor respecta prevederile O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Accesele, parcarile și spațiile verzi se vor executa prin grija și cheltuiala investitorilor privați / beneficiari din fonduri private.

2. 8 Utilități: Se va face racordarea la rețelele de utilități existente în zonă. Acestea se vor executa în varianta de amplasare subterană în conformitate cu condițiile din avizele/acordurile deținătorilor de utilități, pe cheltuiala investitorilor privați/beneficiarilor.

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

Art. 4. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiari Gherasim Cristian Daniel și Gherasim Laura și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
SZABO Mihai-Iosif

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETAR GENERAL
Lilioara STEPANESCU

Nr. 211/10.06.2020

H O T Ă R Ă R E A Nr. _____
din _____ 2020

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU) aferent pentru obiectivul de investiție: „*Zonă cu funcțiuni de servicii, comerț și logistică*”, amplasament DN 7 Arad-Nădlac dreapta, direcția Nădlac, Km 554+948, CF. 335616 Arad, beneficiari: Gherasim Cristian Daniel și Gherasim Laura, proiect nr.135/2018, elaborat de L' Architecture d'Aujourd' Hui S.R.L, proiectant general și SC PLASIS SRL, subproiectant

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 38676/A5/10.06.2020 și referatul de aprobare nr. 49.289/17.07.2020,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 33999/A5/10.06.2020, 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 rapoartele de specialitate nr. 38479/A5/10.06.2020 și nr. 49.260/A5/17.07.2020 al Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal și avizul tehnic al Arhitectului Șef nr. 15/17.07.2020,

Ținând seama de avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad, Cu respectarea prevederilor 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 și ale art. 2 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Conform Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000,

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

În temeiul drepturilor conferite prin art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. b), alin. (6) lit. c), alin. (7) lit. k), art. 139 alin. (1), alin. (3) lit. e) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoptă prezenta
H O T Ă R Ă R E

Art. 1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent obiectivului de investiție: „*Zonă cu funcțiuni de servicii, comerț și logistică*”, conform documentației anexate, care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize și cu următoarele date generale:

1. Beneficiari: Gherasim Cristian Daniel și Gherasim Laura;
2. Elaborator: proiectant general SC L'Architecture D'Aujourd' Hui SRL, subproiectant SC PLASIS SRL specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Gheorghe Seculici, pr. nr. 135/2018
3. Parcela care face obiectul prezentului P.U.Z. este identificat prin CF nr. 335616 -Arad, are categoria de folosință arabil în intravilan, în suprafață de 320.238mp.

Art. 2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

2.1 Funcțiuni propuse prin PUZ :

- Z1 - zonă construibilă – 60% - împărțită în 19 subunități;
- Z2 -zonă circulație – 20%
- Z3 - zonă verde amenajată – 20% ;

Zona construibilă – Z1 —zona ScoL – este destinată realizării unei zone de comerț, servicii, logistică și însumează 19 unități funcționale, cu suprafețe ce variază între 8.500mp și 37.500mp acomodând diverse destinații: comerț, servicii, mici antreprize și birouri, reprezentanțe auto, spații de showroom, logistică, depozitare, locuințe de serviciu:

- U1 – este destinată amenajării unei stații de distribuție carburanți, accesul la aceasta urmând a se realiza din drumul colector.

- U2 - este destinată construirii de clădiri cu destinația servicii și comerț (cazare și servicii adresate participanților la trafic, locuințe de serviciu destinate personalului societăților ce activează în cadrul ansamblului, unități comerciale cu suprafața construită de maxim 5000 mp);

- U3 - U18 – este destinată construirii de clădiri cu destinația logistică / depozitare ;

- U19 - este destinată amenajării unei parcări pentru autocamioane care va deservi și celelalte parcele de teren – zonă de așteptare până la preluarea pe platforma de descărcare/ încărcare a produselor depozitate. Capacitatea parcării va fi de 76 locuri.

2.2 Indicatori maximi propuși în zona Z1 :

POT max= 60%, CUT max= 2

2.3 Regimul de înălțime maxim propus în zona Z1

Înălțimea maximă a clădirilor P+3E, Hmax=20m

Regimul de înălțime propus pentru clădirile secundare cu funcțiunea de locuințe de serviciu poate fi mai mare, cu respectarea înălțimii maxime de 20m.

2.4 Retragerile minime pentru zona Z1 sunt:

1. Aliniamentul construcțiilor este limitat la min. 50m față de limita îmbrăcămînții asfaltice a DN 7, respectând limita de protecție.

2. Față de aliniamentul generat de drumul colector se va realiza o retragere minimă de 10,00m

3. Se vor respecta retrageri de minim 10,00m față de limitele laterale ale parcelei studiate (limita devine limita posterioară a incintelor generate) dar nu mai puțin de H/2;

4. 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

5. Se permite construirea pe limitele laterale a incintelor create, în caz contrar se va respecta o retragere de minim 3m sau – în cazul în care clădirea este mai înaltă - corespunzătoare h/2 din înălțimea construcțiilor;

6. Distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte;

7. Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;

8. Accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri înalte sau aglomerate), precum și accesul autospecialelor de intervenție la intrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto);

9. În cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la o doua fațadă nu e posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,50 m lățime și 1,90 m înălțime (în cazul curților interioare);

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

2.5 Spații verzi:

Zonele verzi amenajate reprezintă un procent de minim 20% din aria totală a incintei, respectiv 64 047,60mp.

2.6 Parcări :

1. Pentru unitatea de teren U1 pe care se propune amenajarea unei stații de distribuție carburanți sunt propuse a se amenaja **15 parcări de autoturisme**.

2. Pe unitatea de teren U19 se propune amenajarea unei parcări pentru autocamioane care va deservi și celelalte parcele de teren, **număr locuri de parcare propuse pentru autocamioane 76**

3. Pe unitatea de teren U3 se propune construirea de clădiri cu destinația LOGISTICĂ cu suprafața construită S_c maxim = 4200 mp, pentru care este necesar 1 loc parcare la 100 mp suprafață construită conform HG 525/1996, și rezultă 42 parcări autoturisme, fiind propuse pentru amenajare **45 parcări autoturisme**.

4. Pe unitățile de teren U4 și U5 se propune construirea de clădiri cu destinația LOGISTICĂ cu suprafața construită S_c maxim = 9000 mp, pentru care este necesar 1 loc parcare la 100 mp suprafață construită conform HG nr. 525/1996 și rezultă 90 parcări autoturisme, fiind propuse pentru amenajare **95 parcări autoturisme**.

5. Pe unitățile de teren U6 și U7 se propune construirea de clădiri cu destinația LOGISTICĂ cu suprafața construită S_c maxim = 12000 mp, pentru care este necesar 1 loc parcare la 100 mp suprafață construită conform HG nr.525/1996 și rezultă 120 parcări autoturisme, fiind propuse pentru amenajare **129 parcări autoturisme**.

6. Pe unitățile de teren U8 și U9 se propune construirea de clădiri cu destinația LOGISTICĂ cu suprafața construită S_c maxim = 12000 mp, pentru care este necesar 1 loc parcare la 100 mp suprafață construită conform HG nr.525/1996 și rezultă 120 parcări autoturisme, fiind propuse pentru amenajare **129 parcări autoturisme**.

7. Pe unitățile de teren U10 și U11 se propune construirea de clădiri cu destinația LOGISTICĂ cu suprafața construită S_c maxim = 12000 mp, pentru care este necesar 1 loc parcare la 100 mp suprafață construită conform HG nr. 525/1996 și rezultă 120 parcări autoturisme, fiind propuse pentru amenajare **129 parcări autoturisme**.

8. Pe unitățile de teren U12 și U13 se propune construirea de clădiri cu destinația LOGISTICĂ cu suprafața construită S_c maxim = 12000 mp, pentru care este necesar 1 loc parcare la 100 mp suprafață construită conform HG nr. 525/1996 și rezultă 120 parcări autoturisme, fiind propuse pentru amenajare **129 parcări autoturisme**.

9. Pe unitatea de teren U14 se propune construirea de clădiri cu destinația LOGISTICĂ cu suprafața construită S_c maxim = 20000 mp, pentru care este necesar 1 loc parcare la 100 mp suprafață construită conform HG nr. 525/1996 și rezultă 200 parcări autoturisme, fiind propuse pentru amenajare **209 parcări autoturisme**.

10. Pe unitatea de teren U15 se propune construirea de clădiri cu destinația LOGISTICĂ cu suprafața construită S_c maxim = 18000 mp, pentru care este necesar 1 loc parcare la 100 mp suprafață construită conform HG nr. 525/1996 și rezultă 180 parcări autoturisme, fiind propuse pentru amenajare **182 parcări autoturisme**.

11. Pe unitatea de teren U16 se propune construirea de clădiri cu destinația LOGISTICĂ cu suprafața construită S_c maxim = 18000 mp, pentru care este necesar 1 loc parcare la 100 mp suprafață construită conform HG nr. 525/1996 și rezultă 180 parcări autoturisme, fiind propuse pentru amenajare **182 parcări autoturisme**.

12. Pe unitățile de teren U17 și U18 se propune construirea de clădiri cu destinația LOGISTICĂ cu suprafața construită S_c maxim = 15000 mp, pentru care este necesar 1 loc parcare la 100 mp suprafață construită conform HG nr. 525/1996 și rezultă 150 parcări autoturisme, fiind propuse pentru amenajare **153 parcări autoturisme**.

13. Pe unitatea de teren U2 pe care se propune construirea de clădiri cu destinația SERVICII/ COMERȚ cu suprafața construită S_c maxim = 5000 mp, pentru care este necesar 1 loc parcare la 40 mp suprafață construită conform HG nr. 525/1996 și rezultă 125 parcări autoturisme, fiind propuse pentru amenajare **130 parcări autoturisme**.

2.7 Circulații și accese :

Deservirea rutieră a parcelelor propuse spre realizare prin PUZ-ul studiat urmează a se asigura într-una din cele două variante posibile:

1. Varianta 1

Acces din drumul național DN 7, prin intermediul unui drum colector propus pe partea dreaptă, drum colector ce se va intersecta cu drumul național DN 7 Arad - Nădlac în zona km 555+170 dreapta. Intersecția dintre drumul colector propus și drumul național DN 7 Arad - Nădlac din zona km 555+170 dreapta va fi amenajată ca o intersecție tip girație, cu aceleași caracteristici geometrice ca și celelalte intersecții tip girație existente pe drumul național DN 7 Arad - Nădlac.

Lucrările rutiere necesare pentru realizarea accesului rutier din drumul național DN 7 Arad – Nădlac la km 555+170 dreapta constau în realizarea unei intersecții tip girație cu caracteristici tehnice identice cu intersecția tip girație existentă la km 553+826, care va funcționa cu un regim de circulație în care se adoptă prioritatea pentru vehiculele care circulă pe calea inelară (prioritate de stânga), ceea ce conduce la evitarea blocării sensului giratoriu.

Amenajarea intersecției tip girație se va realiza în conformitate cu prevederile normativului AND 600-2010 (Normativ pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice), lucrările rutiere propuse fiind următoarele:

- realizarea unei insule centrale, de formă circulară, cu raza interioară $R = 18,00$ m, amenajată ca zonă verde și cu o zonă de 1,00 m taluz pavat, respectiv o supralărgire de siguranță cu lățimea de 1,50 m, care sunt incluse în insula centrală;

- în sensul giratoriu se va amenaja o bandă de circulație cu o lățime a părții carosabile de 7 m;

- razele de racordare (împietire) dintre drumul existent și girația proiectată sunt de $R = 25,00$ m;

- amenajarea benzilor de circulație cu o lățime de 4,50 m pentru intrare și ieșire din girație, sensurile de circulație fiind separate de o insulă din pavaj delimitată cu bordură denivelată și retrasă la minim 1,00 m față de marginea benzilor de circulație;

- accesul la obiectiv se va realiza printr-un braț oblic din girația proiectată (mod de amenajare recomandat a intersecțiilor tip girație conform normativului de amenajare a intersecțiilor giratorii din afara localităților), racordat la inelul girației cu raze de 25,00 m;

- dirijarea circulației și reglementarea priorității pentru circulație s-a prevăzut prin realizarea de marcaje orizontale conform SR 1848-7 din 2015 și prin amplasarea de indicatoare de circulație conform SR 1848-1 din 2011, asigurând prioritate pentru traficul de pe drumul național DN 7;

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

- în vederea asigurării accesului peste șanțul deviat pe partea dreaptă în dreptul girației, se va prevedea un podeț tubular $\Phi 600$ m;

- montarea unui parapet de protecție de tip semigreu metalic în acostamentul girației și al brațelor pentru intrare și ieșire din girație;

- amenajarea girației se va realiza cu o structură rutieră identică cu cea prevăzută (existentă) pe drumul național DN 7. În vederea împiedicării producerii fisurilor din straturile inferioare spre straturile superioare la rosturile longitudinale dintre structura existentă și structura proiectată se va prevedea o plasă de geogrilă cu lățimea de 1,00 m.

Clădirile din incinta obiectivului proiectat se vor amplasa la o distanță mai mare de 50,00 m față de marginea părții carosabile a DN 7.

Amenajarea intersecției tip girație se va realiza prin lărgire pe ambele părți a drumului național DN7 Arad – Nădlac.

Drumul colector propus va avea un profil stradal de 16,00 m, cu două benzi de circulație cu lățimea părții carosabile de 7,00 m, încadrate de borduri denivelate din beton, zone verzi cu lățimea de 3,00 m pe dreapta și 4,00 m pe stânga și trotuar pietonal cu lățimea de 1,50 m pe partea dreaptă (dinspre parcelele studiate).

Străzile propuse pentru circulația din incinta terenului studiat prin P.U.Z. vor avea un profil stradal de 16,00 m, cu două benzi de circulație cu lățimea părții carosabile de 7,00 m, încadrate de borduri denivelate din beton, zone verzi cu lățimea de 3,00 m pe ambele părți și trotuare pietonale cu lățimea de 1,50 m pe ambele părți.

Racordarea intersecțiilor dintre drumurile propuse prin PUZ se va face cu curbe arc de cerc cu razele cuprinse între 9,00 și 15,00 m. Drumurile și platformele rutiere din incinta cu obiectivele propuse pe terenul studiat prin P.U.Z., vor fi racordate la străzile din incintă cu ajutorul unor curbe tip arc de cerc cu razele cuprinse între 6,00 și 15,00 m, cu lățimea părții carosabile de minim 6,00 m.

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

2. Varianta 2

Acces din drumul național DN 7, prin intermediul unui drum colector propus pe partea dreaptă, drum colector ce se va intersecta cu drumul național DN 7 Arad - Nădlac în zona km 554+830 dreapta, intersecția va fi amenajată ca o intersecție în „T” cu viraj obligatoriu de dreapta (cu viraj la stânga interzis), iar în zona km 555+170 dreapta, intersecția va fi amenajată ca o intersecție tip giratie, cu aceleași caracteristici geometrice ca și intersecțiile tip giratie existente pe drumul național DN 7 Arad - Nădlac.

Lucrările rutiere necesare pentru realizarea accesului rutier din drumul național DN 7 Arad – Nădlac în zona km 554+830 dreapta, constau în amenajarea unei intersecții în „T” cu viraj obligatoriu de dreapta (cu viraj la stânga interzis), între drumul național DN 7 și drumul colector propus pe partea dreaptă.

Amenajarea intersecției în „T” cu viraj obligatoriu de dreapta se va realiza în conformitate cu prevederile normativului AND 600-2010 (*Normativ pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice*), lucrările rutiere propuse constând din următoarele:

- pentru intrarea cu viraj la dreapta din drumul național DN 7 în drumul colector se va realiza o bandă pentru decelerare în lungime totală de 105,00 m, alcătuită dintr-o bandă de decelerare cu lungimea de 70,00 m și lățimea părții carosabile cuprinse între 3,50 și 5,50 m, ce va fi racordată la marginea drumului colector cu o curbă tip arc de cerc cu raza $R = 20,00$ m, respectiv racordată la drumul național printr-o pană de racordare cu lungimea de 35,00 m,

- pentru ieșirea cu virajul la dreapta din drumul colector și intrarea în drumul național DN 7, s-a amenajat o bandă de accelerare cu lungimea de 125,00 m, alcătuită dintr-o bandă de accelerare cu lungimea de 60,00 m și lățimea părții carosabile cuprinse între 5,50 și 0,00 m, ce va fi racordată la marginea drumului colector printr-o curbă tip arc de cerc cu raza $R = 20,00$ m;

- amenajarea în zona intersecției a unei insule din pavaj ce va delimita intrarea și ieșirea din drumul colector, de banda curentă a drumului național DN 7, insulă încadrată cu borduri teșite retrase la minim 1,50 m față de marginea părții carosabile curente a DN 7;

- realizarea unui drum colector pe partea dreaptă a drumului național pentru deservirea terenurilor existente în zonă, drum colector cu lățimea părții carosabile de 7,00 m, încadrat de borduri denivelate din beton;

- dirijarea circulației și reglementarea priorității pentru circulație s-a prevăzut prin realizarea de marcaje orizontale conform SR 1848-7 din 2015 și prin amplasarea de indicatoare de circulație conform SR 1848-1 din 2011, asigurând prioritate pentru traficul de pe drumul național DN 7;

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

- în vederea asigurării accesului peste șanțul existent pe partea dreaptă în dreptul intersecției, se va prevedea un podeț tubular $\Phi 600$ m;

- amenajarea intersecției se va realiza prin lărgirea carosabilului doar pe partea dreaptă a drumului național DN7 Arad – Nădlac, cu o structură rutieră asemănătoare cu cea existentă pe drumul național DN 7. În vederea împiedicării producerii fisurilor din straturile inferioare spre straturile superioare la rosturile longitudinale dintre structura existentă și structura proiectată se va prevedea o plasă de geogrilă cu lățimea de 1,00 m.

Clădirile din incinta obiectivului proiectat se vor amplasa la o distanță mai mare de 50,00 m față de marginea părții carosabile a DN 7.

Amenajarea intersecției tip giratie se va realiza în conformitate cu prevederile normativului AND 600-2010 (*Normativ pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice*), lucrările rutiere propuse constând din următoarele:

- realizarea unei insule centrale, de formă circulară, cu raza interioară $R = 18,00$ m, amenajată ca zonă verde și cu o zonă de $1,00$ m taluz pavat, respectiv o supralărgire de siguranță cu lățimea de $1,50$ m, care sunt incluse în insula centrală;
- în sensul giratoriu se va amenaja o bandă de circulație cu o lățime a părții carosabile de 7 m;
- razele de racordare (împietire) dintre drumul existent și girația proiectată sunt de $R = 25,00$ m
- amenajarea benzilor de circulație cu o lățime de $4,50$ m pentru intrare și ieșire din girație, sensurile de circulație fiind separate de o insulă din pavaj delimitată cu bordură denivelată și retrasă la minim $1,00$ m față de marginea benzilor de circulație;
- accesul la obiectiv se va realiza printr-un braț oblic din girația proiectată (mod de amenajare recomandat a intersecțiilor tip girație conform normativului de amenajare a intersecțiilor giratorii din afara localităților), racordat la inelul girației cu raze de $25,00$ m;
- dirijarea circulației și reglementarea priorității pentru circulație s-a prevăzut prin realizarea de marcaje orizontale conform SR 1848-7 din 2015 și prin amplasarea de indicatoare de circulație conform SR 1848-1 din 2011, asigurând prioritate pentru traficul de pe drumul național DN 7;
- refacerea acostamentelor și a benzilor de încadrare afectate de lărgirea carosabilului existent;
- în vederea asigurării accesului peste șanțul deviat pe partea dreaptă în dreptul girației, se va prevedea un podeț tubular $\Phi 600$ m;
- montarea unui parapet de protecție de tip semigreu metalic în acostamentul girației și al brațelor pentru intrare și ieșire din girație;
- amenajarea girației se va realiza cu o structură rutieră identică cu cea prevăzută (existentă) pe drumul național DN 7. În vederea împiedicării producerii fisurilor din straturile inferioare spre straturile superioare la rosturile longitudinale dintre structura existentă și structura proiectată se va prevedea o plasă de geogrilă cu lățimea de $1,00$ m.

Clădirile din incinta obiectivului proiectat, se vor amplasa la o distanță mai mare de $50,00$ m față de marginea părții carosabile a DN 7.

Amenajarea intersecției tip girație se va realiza prin lărgire pe ambele părți ale drumului național DN7 Arad – Nădlac.

Drumul colector propus va avea un profil stradal de $16,00$ m, cu două benzi de circulație cu lățimea părții carosabile de $7,00$ m, încadrate de borduri denivelate din beton, zone verzi cu lățimea de $3,00$ m pe dreapta și $4,00$ m pe stânga și trotuar pietonal cu lățimea de $1,50$ m pe partea dreaptă (dinspre parcelele studiate).

Străzile propuse pentru circulația din incinta terenului studiat prin P.U.Z. vor avea un profil stradal de $16,00$ m, cu două benzi de circulație cu lățimea părții carosabile de $7,00$ m, încadrate de borduri denivelate din beton, zone verzi cu lățimea de $3,00$ m pe ambele părți și trotuare pietonale cu lățimea de $1,50$ m pe ambele părți.

Racordarea intersecțiilor dintre drumurile propuse prin PUZ se va face cu curbe arc de cerc cu raze cuprinse între $9,00$ și $15,00$ m. Drumurile și platformele rutiere din incinta cu obiectivele propuse pe terenul studiat prin P.U.Z. vor fi racordate la străzile din incintă cu ajutorul unor curbe tip arc de cerc cu raze cuprinse între $6,00$ și $15,00$ m, cu lățimea părții carosabile de minim $6,00$ m.

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

Lucrările proiectate vor respecta prevederile O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Accesele, parcarile și spațiile verzi se vor executa prin grija și cheltuiala investitorilor privați / beneficiari din fonduri private.

2.8 Utilități: Se va face racordarea la rețelele de utilități existente în zonă. Acestea se vor executa în varianta de amplasare subterană în conformitate cu condițiile din avizele/acordurile deținătorilor de utilități, pe cheltuiala investitorilor privați/beneficiarilor.

Art.3. Presentul Plan Urbanistic Zonal este valabil 5 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art.4. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiari Gherasim Cristian Daniel și Gherasim Laura și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL

REFERAT DE APROBARE
referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea
Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU):
"Zonă cu funcțiuni de servicii, comerț și logistică" ,
amplasament DN 7 Arad-Nădlac dreapta, direcția Nădlac, Km 554+948,
extras CF. nr. 335616-Arad

- beneficiar: Gherasim Cristian Daniel și Gherasim Laura
- elaborator: proiectant general SC L'Architecture D'Aujourd'HUI SRL, subproiectant SC PLASIS SRL specialist cu drept de semnătură RUR , arh. Gheorghe Seculici, pr. nr. 135/2018
Parcela care face obiectul prezentului P.U.Z. este identificată prin CF nr. 335616 -Arad, are categoria de folosință arabil în intravilan, în suprafață de 320.238mp.

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 33999/21.05.2020 și completările ulterioare depuse cu 35743/28.05.2020 de către Gherasim Cristian Daniel și Gherasim Laura;
- raportul informării și consultării publicului nr. 33999/A5/10.06.2020, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;
- raportul de specialitate nr. 38479/A5/10.06.2020 întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef, prin care se propune demararea procedurii de transparență decizională a Planului Urbanistic Zonal;
- referatul de aprobare nr. 38676/10.06.2020;
- avizul tehnic nr. 15/17.07.2020 al Arhitectului-Şef;
- raportul de specialitate nr. 49260/A5/17.07.2020 întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef, prin care se propune demararea procedurii de transparență decizională a Planului Urbanistic Zonal;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 2576/12.12.2018, se înaintează 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 parcelei identificate prin CF nr.335616- Arad în zonă cu funcțiuni de servicii, comerț și logistică

2.1 Funcțiuni propuse prin PUZ :

- | | |
|---------------------------|-------------------------------------|
| Z1 - zonă constructibilă | – 60% - împărțită în 19 subunități; |
| Z2 -zonă circulație | – 20% |
| Z3 - zonă verde amenajată | – 20% |

Zona constructibilă – Z1 —zona ScoL – este destinată realizării unei zone de comerț, servicii, logistică și însumează 19 unități funcționale, cu suprafețe ce variază între 8.500mp și 37.500mp acomodând diverse destinații: comerț, servicii, mici antreprize și birouri, reprezentanțe auto, spații de showroom, logistică, depozitare, locuințe de serviciu:

- U1 – este destinată amenajării unei stații de distribuție carburanți, accesul la aceasta urmând a se realiza din drumul colector.

- U2 - este destinată construirii de clădiri cu destinația servicii și comerț (cazare și servicii adresate participanților la trafic, locuințe de serviciu destinate personalului societăților ce activează în cadrul ansamblului, unități comerciale cu suprafața construită de maxim 5000 mp);
- U3 - U18 – este destinată construirii de clădiri cu destinația logistică / depozitare ;
- U19 - este destinată amenajării unei parări pentru autocamioane care va deservi și celelalte parcele de teren – zonă de așteptare până la preluarea pe platforma de descărcare/ încărcare a produselor depozitate. Capacitatea parării va fi de 76 locuri.

Indicatori maximi propuși în zona Z1 :

POT max= 60%, CUT max= 2

Regimul de înălțime maxim propus în zona Z1

Înălțimea maximă a clădirilor P+3E, Hmax=20m

Regimul de înălțime propus pentru clădirile secundare cu funcțiunea de locuințe de serviciu poate fi mai mare, cu respectarea înălțimii maxime de 20m.

Retragerile minime pentru zona Z1 sunt:

1. Aliniamentul construcțiilor este limitat la min. 50m față de limita îmbrăcămînții asfaltice a DN 7, respectând limita de protecție.
2. Față de aliniamentul generat de drumul colector se va realiza o retragere minimă de 10,00m
3. Se vor respecta retrageri de minim 10,00m față de limitele laterale ale parcelei studiate (limita devine limita posterioară a incintelor generate) dar nu mai puțin de H/2;
4. 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
5. Se permite construirea pe limitele laterale a incintelor create, în caz contrar se va respecta o retragere de minim 3m sau – în cazul în care clădirea este mai înaltă - corespunzătoare h/2 din înălțimea construcțiilor;
6. Distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte;
7. Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
8. Accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri înalte sau aglomerate), precum și accesul autospecialelor de intervenție la intrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto);
9. În cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la o doua fațadă nu e posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,50 m lățime și 1,90 m înălțime (în cazul curților interioare);
10. Se vor respecta condițiile privind amplasarea si retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare, din avizele anexate

Spații verzi:

Zonele verzi amenajate reprezintă un procent de minim 20% din aria totală a incintei, respectiv 64 047,60mp.

Parări :

1. Pentru unitatea de teren U1 pe care se propune amenajarea unei stații de distribuție carburanți sunt propuse a se amenaja 15 parări de autoturisme.
2. Pe unitatea de teren U19 se propune amenajarea unei parări pentru autocamioane care va deservi și celelalte parcele de teren, număr locuri de parcare propuse pentru autocamioane 76
3. Pe unitatea de teren U3 se propune construirea de clădiri cu destinația LOGISTICĂ cu suprafața construită Sc maxim = 4200 mp, pentru care este necesar 1 loc parcare la 100 mp suprafață construită conform HG 525/1996, și rezultă 42 parări autoturisme, fiind propuse pentru amenajare 45 parări autoturisme.
4. Pe unitățile de teren U4 și U5 se propune construirea de clădiri cu destinația LOGISTICĂ cu suprafața construită Sc maxim = 9000 mp, pentru care este necesar 1 loc parcare la 100 mp suprafață construită conform HG 525/1996, și rezultă 90 parări autoturisme, fiind propuse pentru amenajare 95 parări autoturisme.

5. Pe unitățile de teren U6 și U7 se propune construirea de clădiri cu destinația LOGISTICĂ cu suprafața construită S_c maxim = 12000 mp, pentru care este necesar 1 loc parcare la 100 mp suprafață construită conform HG 525/1996, și rezultă 120 parcări autoturisme, fiind propuse pentru amenajare 129 parcări autoturisme.

6. Pe unitățile de teren U8 și U9 se propune construirea de clădiri cu destinația LOGISTICĂ cu suprafața construită S_c maxim = 12000 mp, pentru care este necesar 1 loc parcare la 100 mp suprafață construită conform HG 525/1996, și rezultă 120 parcări autoturisme, fiind propuse pentru amenajare 129 parcări autoturisme.

7. Pe unitățile de teren U10 și U11 se propune construirea de clădiri cu destinația LOGISTICĂ cu suprafața construită S_c maxim = 12000 mp, pentru care este necesar 1 loc parcare la 100 mp suprafață construită conform HG 525/1996, și rezultă 120 parcări autoturisme, fiind propuse pentru amenajare 129 parcări autoturisme.

8. Pe unitățile de teren U12 și U13 se propune construirea de clădiri cu destinația LOGISTICĂ cu suprafața construită S_c maxim = 12000 mp, pentru care este necesar 1 loc parcare la 100 mp suprafață construită conform HG 525/1996, și rezultă 120 parcări autoturisme, fiind propuse pentru amenajare 129 parcări autoturisme.

9. Pe unitatea de teren U14 se propune construirea de clădiri cu destinația LOGISTICĂ cu suprafața construită S_c maxim = 20000 mp, pentru care este necesar 1 loc parcare la 100 mp suprafață construită conform HG 525/1996, și rezultă 200 parcări autoturisme, fiind propuse pentru amenajare 209 parcări autoturisme.

10. Pe unitatea de teren U15 se propune construirea de clădiri cu destinația LOGISTICĂ cu suprafața construită S_c maxim = 18000 mp, pentru care este necesar 1 loc parcare la 100 mp suprafață construită conform HG 525/1996, și rezultă 180 parcări autoturisme, fiind propuse pentru amenajare 182 parcări autoturisme.

11. Pe unitatea de teren U16 se propune construirea de clădiri cu destinația LOGISTICĂ cu suprafața construită S_c maxim = 18000 mp, pentru care este necesar 1 loc parcare la 100 mp suprafață construită conform HG 525/1996, și rezultă 180 parcări autoturisme, fiind propuse pentru amenajare 182 parcări autoturisme.

12. Pe unitățile de teren U17 și U18 se propune construirea de clădiri cu destinația LOGISTICĂ cu suprafața construită S_c maxim = 15000 mp, pentru care este necesar 1 loc parcare la 100 mp suprafață construită conform HG 525/1996, și rezultă 150 parcări autoturisme, fiind propuse pentru amenajare 153 parcări autoturisme.

13. Pe unitatea de teren U2 pe care se propune construirea de clădiri cu destinația SERVICII/COMERȚ cu suprafața construită S_c maxim = 5000 mp, pentru care este necesar 1 loc parcare la 40 mp suprafață construită conform HG 525/1996, și rezultă 125 parcări autoturisme, fiind propuse pentru amenajare 130 parcări autoturisme.

Circulații și accese :

Deservirea rutieră a parcelelor propuse spre realizare prin PUZ-ul studiat, urmează a se asigura din drumul național DN 7 prin intermediul unui drum colector propus pe partea dreaptă, drum colector ce se va intersecta cu drumul național DN 7 Arad - Nădlac în zona km 554+830 dreapta, intersecția va fi amenajată ca o intersecție în „T” cu viraj obligatoriu de dreapta (cu viraj la stânga interzis), și în zona km 555+170 dreapta, intersecția va fi amenajată ca o intersecție tip girație, cu aceleași caracteristici geometrice ca și intersecțiile tip girație existente pe drumul național DN 7 Arad - Nădlac.

Lucrările rutiere necesare pentru realizarea accesului rutier din drumul național DN 7 Arad – Nădlac în zona km 554+830 dreapta, constă în amenajarea unei intersecții în „T” cu viraj obligatoriu de dreapta (cu viraj la stânga interzis), între drumul național DN 7 și drumul colector propus pe partea dreaptă.

Amenajarea intersecției în „T” cu viraj obligatoriu de dreapta se va realiza în conformitate cu prevederile normativului AND 600-2010 (Normativ pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice), lucrările rutiere propuse constând din următoarele:

- pentru intrarea cu viraj la dreapta din drumul național DN 7 în drumul colector, se va realiza o bandă pentru decelerare în lungime totală de 105,00 m, alcătuită dintr-o bandă de decelerare cu lungimea de 70,00 m și lățimea părții carosabile cuprinse între 3,50 și 5,50 m, ce va fi racordată

la marginea drumului colector cu o curbă tip arc de cerc cu raza $R = 20,00$ m, respectiv racordată la drumul național printr-o pană de racordare cu lungimea de 35,00 m,

- pentru ieșirea cu virajul la dreapta din drumul colector și intrarea în drumul național DN 7, s-a amenajat o bandă de accelerare cu lungimea de 125,00 m, alcătuită dintr-o bandă de accelerare cu lungimea de 60,00 m și lățimea părții carosabile cuprinse între 5,50 și 0,00 m, ce va fi racordată la marginea drumului colector printr-o curbă tip arc de cerc cu raza $R = 20,00$ m;
- amenajarea în zona intersecției a unei insule din pavaj ce va delimita intrarea și ieșirea din drumul colector, de banda curentă a drumului național DN 7, insulă încadrată cu borduri teșite retrase la minim 1,50 m față de marginea părții carosabile curente a DN 7;
- realizarea unui drum colector pe partea dreaptă a drumului național pentru deservirea terenurilor existente în zonă, drum colector cu lățimea părții carosabile de 7,00 m, încadrat de borduri denivelate din beton;

- dirijarea circulației și reglementarea priorității pentru circulație s-a prevăzut prin realizarea de marcaje orizontale conform SR 1848-7 din 2015 și prin amplasarea de indicatoare de circulație conform SR 1848-1 din 2011, asigurând prioritate pentru traficul de pe drumul național DN 7;
- refacerea acostamentelor și a benzilor de încadrare afectate de lărgirea carosabilului existent;
- în vederea asigurării accesului peste șanțul existent pe partea dreaptă în dreptul intersecției, se va prevedea un podeț tubular $\Phi 600$ m;

- amenajarea intersecției se va realiza prin lărgirea carosabilului doar pe partea dreaptă a drumului național DN7 Arad – Nădlac, cu o structură rutieră asemănătoare cu cea existentă pe drumul național DN 7. În vederea împiedicării producerii fisurilor din straturile inferioare spre straturile superioare la rosturile longitudinale dintre structura existentă și structura proiectată se va prevedea o plasă de geogrilă cu lățimea de 1,00 m.

Clădirile din incinta obiectivului proiectat, se vor amplasa la o distanță mai mare de 50,00 m față de marginea părții carosabile a DN 7.

Amenajarea intersecției tip girație se va realiza în conformitate cu prevederile normativului AND 600-2010 (Normativ pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice), lucrările rutiere propuse constând din următoarele:

- realizarea unei insule centrale, de formă circulară cu raza interioară $R = 18,00$ m, amenajată ca zonă verde și cu o zonă de 1,00 m taluz pavat, respectiv o supralărgire de siguranță cu lățimea de 1,50 m, care sunt incluse în insula centrală;

- în sensul giratoriu se va amenaja o bandă de circulație cu o lățime a părții carosabile de 7 m;
- razele de racordare (împietire) dintre drumul existent și girația proiectată sunt de $R = 25,00$ m;
- amenajarea benzilor de circulație cu o lățime de 4,50 m pentru intrare și ieșire din girație, sensurile de circulație fiind separate de o insulă din pavaj delimitată cu bordură denivelată și retrasă la minim 1,00 m față de marginea benzilor de circulație;

- accesul la obiectiv se va realiza printr-un braț oblic din girația proiectată (mod de amenajare recomandat a intersecțiilor tip girație conform normativului de amenajare a intersecțiilor giratorii din afara localităților), racordat la inelul girației cu raze de 25,00 m;

- dirijarea circulației și reglementarea priorității pentru circulație s-a prevăzut prin realizarea de marcaje orizontale conform SR 1848-7 din 2015 și prin amplasarea de indicatoare de circulație conform SR 1848-1 din 2011, asigurând prioritate pentru traficul de pe drumul național DN 7;
- refacerea acostamentelor și a benzilor de încadrare afectate de lărgirea carosabilului existent;
- în vederea asigurării accesului peste șanțul deviat pe partea dreaptă în dreptul girației, se va prevedea un podeț tubular $\Phi 600$ m;

- montarea unui parapet de protecție de tip semigreu metalic în acostamentul girației și al brațelor pentru intrare și ieșire din girație;

- amenajarea girației se va realiza cu o structură rutieră identică cu cea prevăzută (existentă) pe drumul național DN 7. În vederea împiedicării producerii fisurilor din straturile inferioare spre straturile superioare la rosturile longitudinale dintre structura existentă și structura proiectată se va prevedea o plasă de geogrilă cu lățimea de 1,00 m.

Clădirile din incinta obiectivului proiectat, se vor amplasa la o distanță mai mare de 50,00 m față de marginea părții carosabile a DN 7.

Amenajarea intersecției tip giratie se va realiza prin largire pe ambele părți ale drumului național DN7 Arad – Nădlac.

Drumul colector propus va avea un profil stradal de 16,00 m, cu două benzi de circulație cu lățimea părții carosabile de 7,00 m, încadrate de borduri denivelate din beton, zone verzi cu lățimea de 3,00 m pe dreapta și 4,00 m pe stânga și trotuar pietonal cu lățimea de 1,50 m pe partea dreaptă (dinspre parcelele studiate).

Străzile propuse pentru circulația din incinta terenului studiat prin P.U.Z., vor avea un profil stradal de 16,00 m, cu două benzi de circulație cu lățime părții carosabile de 7,00 m, încadrate de borduri denivelate din beton, zone verzi cu lățimea de 3,00 m pe ambele părți și trotuare pietonale cu lățimea de 1,50 m pe ambele părți.

Racordarea intersecțiilor dintre drumurile propuse prin PUZ se va face cu curbe arc de cerc cu razele cuprinse între 9,00 și 15,00 m. Drumurile și platformele rutiere din incinta cu obiectivele propuse pe terenul studiat prin P.U.Z., vor fi racordate la străzile din incintă cu ajutorul unor curbe tip arc de cerc cu razele cuprinse între 6,00 și 15,00 m, cu lățimea a părții carosabile de minim 6,00 m.

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

Lucrările proiectate vor respecta, prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată în M.O. nr. 237/29.04.1998.

Accesele, parcarile și spațiile verzi se vor executa prin grija și cheltuiala investitorilor privați / beneficiari din fonduri private.

Utilități: Se va face racordarea la rețelele de utilități existente în zonă.

Acestea se vor executa în varianta de amplasare subterană în conformitate cu condițiile din avizele/acordurile deținătorilor de utilități, pe cheltuiala investitorilor privați/beneficiarilor.

P R I M A R

Calin Bibart

Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente
red./dact. HS/DS

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

PRIMAR

Nr. 38676/10.06.2020

REFERAT DE APROBARE

referitor la proiectul de hotărâre privind demararea procedurii de transparență decizională
Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU):

"Zonă cu funcțiuni de servicii, comerț și logistică",
amplasament DN 7 Arad-Nădlac dreapta, direcția Nădlac, Km 554+948,
extras CF. nr. 335616-Arad

- beneficiar: Gherasim Cristian Daniel și Gherasim Laura
- elaborator: proiectant general SC L'Architecture D'Aujourd'HUI SRL, subproiectant SC PLASIS SRL specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Gheorghe Seculici, pr. nr. 135/2018

Parcela care face obiectul prezentului P.U.Z. este identificată prin CF nr. 335616 -Arad, are categoria de folosință arabil în intravilan, în suprafață de 320.238mp.

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 33999/21.05.2020 și completările ulterioare depuse cu 35743/28.05.2020 de către Gherasim Cristian Daniel și Gherasim Laura
 - raportul de specialitate nr...../A5/..... întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef, prin care se propune demararea procedurii de transparență decizională a Planului Urbanistic Zonal;
 - raportul informării și consultării publicului nr. 33999/A5/....., conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;
 - avizul tehnic nr.11/10.06.2020 al Arhitectului-Şef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 2576/12.12.2018, se înaintează 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 parcelei identificate prin CF nr.335616- Arad în zonă cu funcțiuni de servicii, comerț și logistică

2.1 Funcțiuni propuse prin PUZ :

- | | |
|---------------------------|-------------------------------------|
| Z1 - zonă construibilă | – 60% - împărțită în 19 subunități; |
| Z2 -zonă circulație | – 20% |
| Z3 - zonă verde amenajată | – 20% |

Zona construibilă – Z1 —zona ScoL – este destinată realizării unei zone de comerț, servicii, logistică și însumează 19 unități funcționale, cu suprafețe ce variază între 8.500mp și 37.500mp acomodând diverse destinații: comerț, servicii, mici antreprize și birouri, reprezentanțe auto, spații de showroom, logistică, depozitare, locuințe de serviciu:

- U1 – este destinată amenajării unei stații de distribuție carburanți, accesul la aceasta urmând a se realiza din drumul colector.
- U2 - este destinată construirii de clădiri cu destinația servicii și comerț (cazare și servicii adresate participanților la trafic, locuințe de serviciu destinate personalului societăților ce activează în cadrul ansamblului, unități comerciale cu suprafața construită de maxim 5000 mp);
- U3 - U18 – este destinată construirii de clădiri cu destinația logistică / depozitare ;
- U19 - este destinată amenajării unei parări pentru autocamioane care va deservi și celelalte parcele de teren – zonă de așteptare până la preluarea pe platforma de descărcare/ încărcare a produselor depozitate. Capacitatea parării va fi de 76 locuri.

Indicatori maximi propuși în zona Z1 :

POT max= 60%, CUT max= 2

Regimul de înălțime maxim propus în zona Z1

Înălțimea maximă a clădirilor P+3E, Hmax=20m

Regimul de înălțime propus pentru clădirile secundare cu funcțiunea de locuințe de serviciu poate fi mai mare, cu respectarea înălțimii maxime de 20m.

Retragerile minime pentru zona Z1 sunt:

11. Aliniamentul construcțiilor este limitat la min. 50m față de limita îmbrăcămînții asfaltice a DN 7, respectând limita de protecție.
12. Față de aliniamentul generat de drumul colector se va realiza o retragere minimă de 10,00m
13. Se vor respecta retrageri de minim 10,00m față de limitele laterale ale parcelei studiate (limita devine limita posterioară a incintelor generate) dar nu mai puțin de H/2;
14. 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
15. Se permite construirea pe limitele laterale a incintelor create, în caz contrar se va respecta o retragere de minim 3m sau – în cazul în care clădirea este mai înaltă - corespunzătoare h/2 din înălțimea construcțiilor;
16. Distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte;
17. Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
18. Accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri înalte sau aglomerate), precum și accesul autospecialelor de intervenție la intrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto);
19. În cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la o doua fațadă nu e posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,50 m lățime și 1,90 m înălțime (în cazul curților interioare);
20. Se vor respecta condițiile privind amplasarea si retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare, din avizele anexate

Spații verzi:

Zonele verzi amenajate reprezintă un procent de minim 20% din aria totală a incintei, respectiv 64 047,60mp.

Parcări :

1. Pentru unitatea de teren U1 pe care se propune amenajarea unei stații de distribuție carburanți sunt propuse a se amenaja **15 parcări de autoturisme.**

2. Pe unitatea de teren U19 se propune amenajarea unei parcări pentru autocamioane care va deservi și celelalte parcele de teren, **număr locuri de parcare propuse pentru autocamioane 76**

3. Pe unitatea de teren U3 se propune construirea de clădiri cu destinația LOGISTICĂ cu suprafața construită Sc maxim = 4200 mp, pentru care este necesar 1 loc parcare la 100 mp suprafață construită conform HG 525/1996, și rezultă 42 parcări autoturisme, fiind propuse pentru amenajare **45 parcări autoturisme.**

4. Pe unitățile de teren U4 și U5 se propune construirea de clădiri cu destinația LOGISTICĂ cu suprafața construită Sc maxim = 9000 mp, pentru care este necesar 1 loc parcare la 100 mp suprafață construită conform HG 525/1996, și rezultă 90 parcări autoturisme, fiind propuse pentru amenajare **95 parcări autoturisme.**

5. Pe unitățile de teren U6 și U7 se propune construirea de clădiri cu destinația LOGISTICĂ cu suprafața construită Sc maxim = 12000 mp, pentru care este necesar 1 loc parcare la 100 mp suprafață construită conform HG 525/1996, și rezultă 120 parcări autoturisme, fiind propuse pentru amenajare **129 parcări autoturisme.**

6. Pe unitățile de teren U8 și U9 se propune construirea de clădiri cu destinația LOGISTICĂ cu suprafața construită Sc maxim = 12000 mp, pentru care este necesar 1 loc parcare la 100 mp suprafață construită conform HG 525/1996, și rezultă 120 parcări autoturisme, fiind propuse pentru amenajare **129 parcări autoturisme.**

7. Pe unitățile de teren U10 și U11 se propune construirea de clădiri cu destinația LOGISTICĂ cu suprafața construită $Sc_{maxim} = 12000$ mp, pentru care este necesar 1 loc parcare la 100 mp suprafață construită conform HG 525/1996, și rezultă 120 parcări autoturisme, fiind propuse pentru amenajare **129 parcări autoturisme**.

8. Pe unitățile de teren U12 și U13 se propune construirea de clădiri cu destinația LOGISTICĂ cu suprafața construită $Sc_{maxim} = 12000$ mp, pentru care este necesar 1 loc parcare la 100 mp suprafață construită conform HG 525/1996, și rezultă 120 parcări autoturisme, fiind propuse pentru amenajare **129 parcări autoturisme**.

9. Pe unitatea de teren U14 se propune construirea de clădiri cu destinația LOGISTICĂ cu suprafața construită $Sc_{maxim} = 20000$ mp, pentru care este necesar 1 loc parcare la 100 mp suprafață construită conform HG 525/1996, și rezultă 200 parcări autoturisme, fiind propuse pentru amenajare **209 parcări autoturisme**.

10. Pe unitatea de teren U15 se propune construirea de clădiri cu destinația LOGISTICĂ cu suprafața construită $Sc_{maxim} = 18000$ mp, pentru care este necesar 1 loc parcare la 100 mp suprafață construită conform HG 525/1996, și rezultă 180 parcări autoturisme, fiind propuse pentru amenajare **182 parcări autoturisme**.

11. Pe unitatea de teren U16 se propune construirea de clădiri cu destinația LOGISTICĂ cu suprafața construită $Sc_{maxim} = 18000$ mp, pentru care este necesar 1 loc parcare la 100 mp suprafață construită conform HG 525/1996, și rezultă 180 parcări autoturisme, fiind propuse pentru amenajare **182 parcări autoturisme**.

12. Pe unitățile de teren U17 și U18 se propune construirea de clădiri cu destinația LOGISTICĂ cu suprafața construită $Sc_{maxim} = 15000$ mp, pentru care este necesar 1 loc parcare la 100 mp suprafață construită conform HG 525/1996, și rezultă 150 parcări autoturisme, fiind propuse pentru amenajare **153 parcări autoturisme**.

13. Pe unitatea de teren U2 pe care se propune construirea de clădiri cu destinația SERVICII/ COMERȚ cu suprafața construită $Sc_{maxim} = 5000$ mp, pentru care este necesar 1 loc parcare la 40 mp suprafață construită conform HG 525/1996, și rezultă 125 parcări autoturisme, fiind propuse pentru amenajare **130 parcări autoturisme**.

Circulații și accese :

Deservirea rutieră a parcelelor propuse spre realizare prin PUZ-ul studiat, urmează a se asigura într-una din cele două variante posibile:

3. Varianta 1

din drumul național DN 7 prin intermediul unui drum colector propus pe partea dreaptă, drum colector ce se va intersecta cu drumul național DN 7 Arad - Nădlac în zona km 555+170 dreapta. Intersecția dintre drumul colector propus și drumul național DN 7 Arad - Nădlac din zona km 555+170 dreapta va fi amenajată ca o intersecție tip girație, cu aceleași caracteristici geometrice ca și celelalte intersecții tip girație existente pe drumul național DN 7 Arad - Nădlac.

Lucrările rutiere necesare pentru realizarea accesului rutier din drumul național DN 7 Arad – Nădlac la km 555+170 dreapta, constă în realizarea unei intersecții tip girație cu caracteristici tehnice identice cu intersecția tip girație existentă la km 553+826, care va funcționa cu un regim de circulație în care se adoptă prioritatea pentru vehiculele care circulă pe calea inelară (prioritate de stânga), ceea ce conduce la evitarea blocării sensului giratoriu.

Amenajarea intersecției tip girație se va realiza în conformitate cu prevederile normativului AND 600-2010 (Normativ pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice), lucrările rutiere propuse constând din următoarele:

- realizarea unei insule centrale, de formă circulară cu raza interioară $R = 18,00$ m, amenajată ca zonă verde și cu o zonă de 1,00 m taluz pavat, respectiv o supralărgire de siguranță cu lățimea de 1,50 m, care sunt incluse în insula centrală;

- în sensul giratoriu se va amenaja o bandă de circulație cu o lățime a părții carosabile de 7 m;

- razele de racordare (împietire) dintre drumul existent și girația proiectată sunt de $R = 25,00$ m;

- amenajarea benzilor de circulație cu o lățime de 4,50 m pentru intrare și ieșire din girație, sensurile de circulație fiind separate de o insulă din pavaj delimitată cu bordură denivelată și retrasă la minim 1,00 m față de marginea benzilor de circulație;

- accesul la obiectiv se va realiza printr-un braț oblic din girația proiectată (mod de amenajare recomandat a intersecțiilor tip girație conform normativului de amenajare a intersecțiilor giratorii din afara localităților), racordat la inelul girației cu raze de 25,00 m;

- dirijarea circulației și reglementarea priorității pentru circulație s-a prevăzut prin realizarea de marcaje orizontale conform SR 1848-7 din 2015 și prin amplasarea de indicatoare de circulație conform SR 1848-1 din 2011, asigurând prioritate pentru traficul de pe drumul național DN 7;

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

- în vederea asigurării accesului peste șanțul deviat pe partea dreaptă în dreptul girației, se va prevedea un podeț tubular Φ 600 m;

- montarea unui parapet de protecție de tip semigreu metalic în acostamentul girației și al brațelor pentru intrare și ieșire din girație;

- amenajarea girației se va realiza cu o structură rutieră identică cu cea prevăzută (existentă) pe drumul național DN 7. În vederea împiedicării producerii fisurilor din straturile inferioare spre straturile superioare la rosturile longitudinale dintre structura existentă și structura proiectată se va prevedea o plasă de geogrilă cu lățimea de 1,00 m.

Clădirile din incinta obiectivului proiectat, se vor amplasa la o distanță mai mare de 50,00 m față de marginea părții carosabile a DN 7.

Amenajarea intersecției tip girație se va realiza prin lărgire pe ambele părți ale drumului național DN7 Arad – Nădlac.

Drumul colector propus va avea un profil stradal de 16,00 m, cu două benzi de circulație cu lățimea părții carosabile de 7,00 m, încadrate de borduri denivelate din beton, zone verzi cu lățimea de 3,00 m pe dreapta și 4,00 m pe stânga și trotuar pietonal cu lățimea de 1,50 m pe partea dreaptă (dinspre parcelele studiate).

Străzile propuse pentru circulația din incinta terenului studiat prin P.U.Z., vor avea un profil stradal de 16,00 m, cu două benzi de circulație cu lățime părții carosabile de 7,00 m, încadrate de borduri denivelate din beton, zone verzi cu lățimea de 3,00 m pe ambele părți și trotuare pietonale cu lățimea de 1,50 m pe ambele părți.

Racordarea intersecțiilor dintre drumurile propuse prin PUZ se va face cu curbe arc de cerc cu razele cuprinse între 9,00 și 15,00 m. Drumurile și platformele rutiere din incinta cu obiectivele propuse pe terenul studiat prin P.U.Z., vor fi racordate la străzile din incintă cu ajutorul unor curbe tip arc de cerc cu razele cuprinse între 6,00 și 15,00 m, cu lățimea a părții carosabile de minim 6,00 m.

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

4. Varianta 2

din drumul național DN 7 prin intermediul unui drum colector propus pe partea dreaptă, drum colector ce se va intersecta cu drumul național DN 7 Arad - Nădlac în zona km 554+830 dreapta, intersecția va fi amenajată ca o intersecție în „T” cu viraj obligatoriu de dreapta (cu viraj la stânga interzis), și în zona km 555+170 dreapta, intersecția va fi amenajată ca o intersecție tip girație, cu aceleași caracteristici geometrice ca și intersecțiile tip girație existente pe drumul național DN 7 Arad - Nădlac.

Lucrările rutiere necesare pentru realizarea accesul rutier din drumul național DN 7 Arad – Nădlac în zona km 554+830 dreapta, constă în amenajarea unei intersecții în „T” cu viraj obligatoriu de dreapta (cu viraj la stânga interzis), între drumul național DN 7 și drumul colector propus pe partea dreaptă.

Amenajarea intersecției în „T” cu viraj obligatoriu de dreapta se va realiza în conformitate cu prevederile normativului AND 600-2010 (*Normativ pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice*), lucrările rutiere propuse constând din următoarele:

- pentru intrarea cu viraj la dreapta din drumul național DN 7 în drumul colector, se va realiza o bandă pentru decelerare în lungime totală de 105,00 m, alcătuită dintr-o bandă de decelerare cu lungimea de 70,00 m și lățimea părții carosabile cuprinse între 3,50 și 5,50 m, ce va fi racordată la marginea drumului colector cu o curbă tip arc de cerc cu raza $R = 20,00$ m, respectiv racordată la drumul național printr-o pană de racordare cu lungimea de 35,00 m,

- pentru ieșirea cu virajul la dreapta din drumul colector și intrarea în drumul național DN 7, s-a amenajat o bandă de accelerare cu lungimea de 125,00 m, alcătuită dintr-o bandă de accelerare cu lungimea de 60,00 m și lățimea părții carosabile cuprinse între 5,50 și 0,00 m, ce va fi racordată la marginea drumului colector printr-o curbă tip arc de cerc cu raza $R = 20,00$ m;

- amenajarea în zona intersecției a unei insule din pavaj ce va delimita intrarea și ieșirea din drumul colector, de banda curentă a drumului național DN 7, insulă încadrată cu borduri teșite retrase la minim 1,50 m față de marginea părții carosabile curente a DN 7;

- realizarea unui drum colector pe partea dreaptă a drumului național pentru deservirea terenurilor existente în zonă, drum colector cu lățimea părții carosabile de 7,00 m, încadrat de borduri denivelate din beton;

- dirijarea circulației și reglementarea priorității pentru circulație s-a prevăzut prin realizarea de marcaje orizontale conform SR 1848-7 din 2015 și prin amplasarea de indicatoare de circulație conform SR 1848-1 din 2011, asigurând prioritate pentru traficul de pe drumul național DN 7;

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

- în vederea asigurării accesului peste șanțul existent pe partea dreaptă în dreptul intersecției, se va prevedea un podeț tubular $\Phi 600$ m;

- amenajarea intersecției se va realiza prin lărgirea carosabilului doar pe partea dreaptă a drumului național DN7 Arad – Nădlac, cu o structură rutieră asemănătoare cu cea existentă pe drumul național DN 7. În vederea împiedicării producerii fisurilor din straturile inferioare spre straturile superioare la rosturile longitudinale dintre structura existentă și structura proiectată se va prevedea o plasă de geogrilă cu lățimea de 1,00 m.

Clădirile din incinta obiectivului proiectat, se vor amplasa la o distanță mai mare de 50,00 m față de marginea părții carosabile a DN 7.

Amenajarea intersecției tip girație se va realiza în conformitate cu prevederile normativului AND 600-2010 (Normativ pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice), lucrările rutiere propuse constând din următoarele:

- realizarea unei insule centrale, de formă circulară cu raza interioară $R = 18,00$ m, amenajată ca zonă verde și cu o zonă de 1,00 m taluz pavat, respectiv o supralărgire de siguranță cu lățimea de 1,50 m, care sunt incluse în insula centrală;

- în sensul giratoriu se va amenaja o bandă de circulație cu o lățime a părții carosabile de 7 m;

- razele de racordare (împietire) dintre drumul existent și girația proiectată sunt de $R = 25,00$ m;

- amenajarea benzilor de circulație cu o lățime de 4,50 m pentru intrare și ieșire din girație, sensurile de circulație fiind separate de o insulă din pavaj delimitată cu bordură denivelată și retrasă la minim 1,00 m față de marginea benzilor de circulație;

- accesul la obiectiv se va realiza printr-un braț oblic din girația proiectată (mod de amenajare recomandat a intersecțiilor tip girație conform normativului de amenajare a intersecțiilor giratorii din afara localităților), racordat la inelul girației cu raze de 25,00 m;

- dirijarea circulației și reglementarea priorității pentru circulație s-a prevăzut prin realizarea de marcaje orizontale conform SR 1848-7 din 2015 și prin amplasarea de indicatoare de circulație conform SR 1848-1 din 2011, asigurând prioritate pentru traficul de pe drumul național DN 7;

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

- în vederea asigurării accesului peste șanțul deviat pe partea dreaptă în dreptul girației, se va prevedea un podeț tubular $\Phi 600$ m;

- montarea unui parapet de protecție de tip semigreu metalic în acostamentul girației și al brațelor pentru intrare și ieșire din girație;

- amenajarea girației se va realiza cu o structură rutieră identică cu cea prevăzută (existentă) pe drumul național DN 7. În vederea împiedicării producerii fisurilor din straturile inferioare spre straturile superioare la rosturile longitudinale dintre structura existentă și structura proiectată se va prevedea o plasă de geogrilă cu lățimea de 1,00 m.

Clădirile din incinta obiectivului proiectat, se vor amplasa la o distanță mai mare de 50,00 m față de marginea părții carosabile a DN 7.

Amenajarea intersecției tip girație se va realiza prin lărgire pe ambele părți ale drumului național DN7 Arad – Nădlac.

Drumul colector propus va avea un profil stradal de 16,00 m, cu două benzi de circulație cu lățimea părții carosabile de 7,00 m, încadrate de borduri denivelate din beton, zone verzi cu lățimea de 3,00 m pe dreapta și 4,00 m pe stânga și trotuar pietonal cu lățimea de 1,50 m pe partea dreaptă (dinspre parcelele studiate).

Străzile propuse pentru circulația din incinta terenului studiat prin P.U.Z., vor avea un profil stradal de 16,00 m, cu două benzi de circulație cu lățime părții carosabile de 7,00 m, încadrate de borduri denivelate din beton, zone verzi cu lățimea de 3,00 m pe ambele părți și trotuare pietonale cu lățimea de 1,50 m pe ambele părți.

Racordarea intersecțiilor dintre drumurile propuse prin PUZ se va face cu curbe arc de cerc cu razele cuprinse între 9,00 și 15,00 m. Drumurile și platformele rutiere din incinta cu obiectivele propuse pe terenul studiat prin P.U.Z., vor fi racordate la străzile din incintă cu ajutorul unor curbe tip arc de cerc cu razele cuprinse între 6,00 și 15,00 m, cu lățimea a părții carosabile de minim 6,00 m.

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

Lucrările proiectate vor respecta, prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată în M.O. nr. 237/29.04.1998.

Accesele, parcarile și spațiile verzi se vor executa prin grija și cheltuiala investitorilor privați / beneficiari din fonduri private.

Utilități: Se va face racordarea la rețelele de utilități existente în zonă.

Acestea se vor executa în varianta de amplasare subterană în conformitate cu condițiile din avizele/acordurile deținătorilor de utilități, pe cheltuiala investitorilor privați/beneficiarilor.

P R I M A R
Calin Bibart

Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente
red./dact. HS/DS

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
ARHITECT-ŞEF
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ŞI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 38479/10.06.2020

RAPORT DE SPECIALITATE
privind demararea procedurii de transparență decizională a
documentației de urbanism P.U.Z. și R.L.U.
"Zonă cu funcțiuni de servicii, comerț și logistică",
amplasament DN 7 Arad-Nădlac dreapta, direcția Nădlac, Km 554+948,
extras CF. nr. 335616-Arad

- beneficiar: Gherasim Cristian Daniel și Gherasim Laura
- elaborator: proiectant general SC L'Architecture D'Aujourd'HUI SRL, subproiectant SC PLASIS SRL specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Gheorghe Seculici , pr. nr. 135/2018

Încadrarea în localitate

Terenul reprezintă un corp izolat intravilan, fiind amplasat la nord-vest de municipiul Arad, limitrof la DN 7 Arad – Nădlac, pe partea dreaptă pe direcția Nădlac, km. 554+948, având o suprafață totală de 320.238 mp.

Situația juridică a terenului

Incinta propusă pentru refuncționalizare identificată prin extras C.F. nr. 335616 Arad, constituie proprietatea privată a d-lui Gherasim Cristian Daniel și a d-nei Gherasim Laura.

Situația existentă

Parcela care face obiectul prezentului P.U.Z. este identificat prin CF nr.335616 -Arad, are categoria de folosință arabil în intravilan, în suprafață de 320.238mp

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord:** canalul de desecare CN 406-6m (nr. cad 335579),drumul de exploatare De 400 (nr. cad 335590) – suprapus parțial peste lotul studiat, parcele cu destinația de teren agricol (extravilan) identificate prin nr. cad 335588 și nr. cad 335585;
- **la est:** drumul de exploatare De 400/1 (nr. cad 335605),canalul de desecare CN 395-3m (cad 335603), parcela cu destinația de teren agricol (extravilan) identificat prin nr. cad 335617
- **la sud:** DN 7 – drum național București – Arad, intens circulat (nr. cad 333524);canalul de desecare CN 395 (nr. cad 335603); parcela cu destinația de teren agricol (extravilan) identificat prin nr. cad 335642 (tangenta), frontul opus - parcele cu destinația de teren agricol (extravilan), documentații PUZ de schimbare a destinației în curs de avizare – distanță minimă 25m;
- la vest:** terenuri destinate funcțiunilor de servicii și comerț (Miltech Truck Shop Arad - parcela tangenta); terenuri destinate funcțiunilor de servicii și comerț (EVW Holding Arad), stație distribuție carburanți (S.C. PETROM S.A.) parcela cu destinația de teren agricol (extravilan) identificat prin nr. cad 335614 (tangenta); zonă rezidențială unifamilială cu regim redus de înălțime.

Funcțiuni propuse prin PUZ :

- Z1 - zonă constructibilă – 60% - împărțită în 19 subunități;
- Z2 -zonă circulație – 20%
- Z3 - zonă verde amenajată – 20% ;

Zona constructibilă – Z1 —zona Scolă – este destinată realizării unei zone de comerț, servicii, logistică și însumează 19 unități funcționale, cu suprafețe ce variază între 8.500mp și

37.500mp acomodând diverse destinații: comerț, servicii, mici antreprize și birouri, reprezentanțe auto, spații de showroom, logistică, depozitare, locuințe de serviciu:

- U1 – este destinată amenajării unei stații de distribuție carburanți, accesul la aceasta urmând a se realiza din drumul colector.
- U2 - este destinată construirii de clădiri cu destinația servicii și comerț (cazare și servicii adresate participanților la trafic, locuințe de serviciu destinate personalului societăților ce activează în cadrul ansamblului, unități comerciale cu suprafața construită de maxim 5000 mp);
- U3 - U18 – este destinată construirii de clădiri cu destinația logistică / depozitare ;
- U19 - este destinată amenajării unei parări pentru autocamioane care va deservi și celelalte parcele de teren – zonă de așteptare până la preluarea pe platforma de descărcare/ încărcare a produselor depozitate. Capacitatea parării va fi de 76 locuri.

Modul de utilizare a terenului în zona Z1 :

Indicatori maximi propuși:

POT max= 60%, CUT max= 2

Regimul de înălțime maxim propus:

Înălțimea maximă a clădirilor P+3E, Hmax=20m

Regimul de înălțime propus pentru clădirile secundare cu funcțiunea de locuințe de serviciu poate fi mai mare, cu respectarea înălțimii maxime de 20m.

Retragerile minime pentru zona Z1 sunt:

21. Aliniamentul construcțiilor este limitat la min. 50m față de limita îmbrăcămînții asfaltice a DN 7, respectând limita de protecție.
22. Față de aliniamentul generat de drumul colector se va realiza o retragere minimă de 10,00m
23. Se vor respecta retrageri de minim 10,00m față de limitele laterale ale parcelei studiate (limita devine limita posterioară a incintelor generate) dar nu mai puțin de H/2;
24. 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
25. Se permite construirea pe limitele laterale a incintelor create, în caz contrar se va respecta o retragere de minim 3m sau – în cazul în care clădirea este mai înaltă - corespunzătoare h/2 din înălțimea construcțiilor;
26. Distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte;
27. Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
28. Accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri înalte sau aglomerate), precum și accesul autospecialelor de intervenție la intrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto);
29. În cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la o doua fațadă nu e posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,50 m lățime și 1,90 m înălțime (în cazul curților interioare);
30. Se vor respecta condițiile privind amplasarea si retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare, din avizele anexate

Spații verzi:

Zonele verzi amenajate reprezintă un procent de minim 20% din aria totală a incintei, respectiv 64 047,60mp.

Parcări :

1. Pentru unitatea de teren U1 pe care se propune amenajarea unei stații de distribuție carburanți sunt propuse a se amenaja **15 parări de autoturisme.**

2. Pe unitatea de teren U19 se propune amenajarea unei parări pentru autocamioane care va deservi și celelalte parcele de teren, **număr locuri de parcare propuse pentru autocamioane 76**

3. Pe unitatea de teren U3 se propune construirea de clădiri cu destinația LOGISTICĂ cu suprafața construită S_c maxim = 4200 mp, pentru care este necesar 1 loc parcare la 100 mp suprafață construită conform HG 525/1996, și rezultă 42 parări autoturisme, fiind propuse pentru amenajare **45 parări autoturisme**.

4. Pe unitățile de teren U4 și U5 se propune construirea de clădiri cu destinația LOGISTICĂ cu suprafața construită S_c maxim = 9000 mp, pentru care este necesar 1 loc parcare la 100 mp suprafață construită conform HG 525/1996, și rezultă 90 parări autoturisme, fiind propuse pentru amenajare **95 parări autoturisme**.

5. Pe unitățile de teren U6 și U7 se propune construirea de clădiri cu destinația LOGISTICĂ cu suprafața construită S_c maxim = 12000 mp, pentru care este necesar 1 loc parcare la 100 mp suprafață construită conform HG 525/1996, și rezultă 120 parări autoturisme, fiind propuse pentru amenajare **129 parări autoturisme**.

6. Pe unitățile de teren U8 și U9 se propune construirea de clădiri cu destinația LOGISTICĂ cu suprafața construită S_c maxim = 12000 mp, pentru care este necesar 1 loc parcare la 100 mp suprafață construită conform HG 525/1996, și rezultă 120 parări autoturisme, fiind propuse pentru amenajare **129 parări autoturisme**.

7. Pe unitățile de teren U10 și U11 se propune construirea de clădiri cu destinația LOGISTICĂ cu suprafața construită S_c maxim = 12000 mp, pentru care este necesar 1 loc parcare la 100 mp suprafață construită conform HG 525/1996, și rezultă 120 parări autoturisme, fiind propuse pentru amenajare **129 parări autoturisme**.

8. Pe unitățile de teren U12 și U13 se propune construirea de clădiri cu destinația LOGISTICĂ cu suprafața construită S_c maxim = 12000 mp, pentru care este necesar 1 loc parcare la 100 mp suprafață construită conform HG 525/1996, și rezultă 120 parări autoturisme, fiind propuse pentru amenajare **129 parări autoturisme**.

9. Pe unitatea de teren U14 se propune construirea de clădiri cu destinația LOGISTICĂ cu suprafața construită S_c maxim = 20000 mp, pentru care este necesar 1 loc parcare la 100 mp suprafață construită conform HG 525/1996, și rezultă 200 parări autoturisme, fiind propuse pentru amenajare **209 parări autoturisme**.

10. Pe unitatea de teren U15 se propune construirea de clădiri cu destinația LOGISTICĂ cu suprafața construită S_c maxim = 18000 mp, pentru care este necesar 1 loc parcare la 100 mp suprafață construită conform HG 525/1996, și rezultă 180 parări autoturisme, fiind propuse pentru amenajare **182 parări autoturisme**.

11. Pe unitatea de teren U16 se propune construirea de clădiri cu destinația LOGISTICĂ cu suprafața construită S_c maxim = 18000 mp, pentru care este necesar 1 loc parcare la 100 mp suprafață construită conform HG 525/1996, și rezultă 180 parări autoturisme, fiind propuse pentru amenajare **182 parări autoturisme**.

12. Pe unitățile de teren U17 și U18 se propune construirea de clădiri cu destinația LOGISTICĂ cu suprafața construită S_c maxim = 15000 mp, pentru care este necesar 1 loc parcare la 100 mp suprafață construită conform HG 525/1996, și rezultă 150 parări autoturisme, fiind propuse pentru amenajare **153 parări autoturisme**.

13. Pe unitatea de teren U2 pe care se propune construirea de clădiri cu destinația SERVICII/ COMERT cu suprafața construită S_c maxim = 5000 mp, pentru care este necesar 1 loc parcare la 40 mp suprafață construită conform HG 525/1996, și rezultă 125 parări autoturisme, fiind propuse pentru amenajare **130 parări autoturisme**.

Circulații și accese :

Deservirea rutieră a parcelelor propuse spre realizare prin PUZ-ul studiat, urmează a se asigura într-una din cele două variante posibile:

5. Varianta 1

din drumul național DN 7 prin intermediul unui drum colector propus pe partea dreaptă, drum colector ce se va intersecta cu drumul național DN 7 Arad - Nădlac în zona km 555+170

dreapta. Intersecția dintre drumul colector propus și drumul național DN 7 Arad - Nădlac din zona km 555+170 dreapta va fi amenajată ca o intersecție tip girație, cu aceleași caracteristici geometrice ca și celelalte intersecții tip girație existente pe drumul național DN 7 Arad - Nădlac.

Lucrările rutiere necesare pentru realizarea accesului rutier din drumul național DN 7 Arad – Nădlac la km 555+170 dreapta, constă în realizarea unei intersecții tip girație cu caracteristici tehnice identice cu intersecția tip girație existentă la km 553+826, care va funcționa cu un regim de circulație în care se adoptă prioritatea pentru vehiculele care circulă pe calea inelară (prioritate de stânga), ceea ce conduce la evitarea blocării sensului giratoriu.

Amenajarea intersecției tip girație se va realiza în conformitate cu prevederile normativului AND 600-2010 (Normativ pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice), lucrările rutiere propuse constând din următoarele:

- realizarea unei insule centrale, de formă circulară cu raza interioară $R = 18,00$ m, amenajată ca zonă verde și cu o zonă de 1,00 m taluz pavat, respectiv o supralărgire de siguranță cu lățimea de 1,50 m, care sunt incluse în insula centrală;

- în sensul giratoriu se va amenaja o bandă de circulație cu o lățime a părții carosabile de 7 m;

- razele de racordare (împletire) dintre drumul existent și girația proiectată sunt de $R = 25,00$ m;

- amenajarea benzilor de circulație cu o lățime de 4,50 m pentru intrare și ieșire din girație, sensurile de circulație fiind separate de o insulă din pavaj delimitată cu bordură denivelată și retrasă la minim 1,00 m față de marginea benzilor de circulație;

- accesul la obiectiv se va realiza printr-un braț oblic din girația proiectată (mod de amenajare recomandat a intersecțiilor tip girație conform normativului de amenajare a intersecțiilor giratorii din afara localităților), racordat la inelul girației cu raze de 25,00 m;

- dirijarea circulației și reglementarea priorității pentru circulație s-a prevăzut prin realizarea de marcaje orizontale conform SR 1848-7 din 2015 și prin amplasarea de indicatoare de circulație conform SR 1848-1 din 2011, asigurând prioritate pentru traficul de pe drumul național DN 7;

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

- în vederea asigurării accesului peste șanțul deviat pe partea dreaptă în dreptul girației, se va prevedea un podeț tubular $\Phi 600$ m;

- montarea unui parapet de protecție de tip semigreu metalic în acostamentul girației și al brațelor pentru intrare și ieșire din girație;

- amenajarea girației se va realiza cu o structură rutieră identică cu cea prevăzută (existentă) pe drumul național DN 7. În vederea împiedicării producerii fisurilor din straturile inferioare spre straturile superioare la rosturile longitudinale dintre structura existentă și structura proiectată se va prevedea o plasă de geogrilă cu lățimea de 1,00 m.

Clădirile din incinta obiectivului proiectat, se vor amplasa la o distanță mai mare de 50,00 m față de marginea părții carosabile a DN 7.

Amenajarea intersecției tip girație se va realiza prin lărgire pe ambele părți ale drumului național DN7 Arad – Nădlac.

Drumul colector propus va avea un profil stradal de 16,00 m, cu două benzi de circulație cu lățimea părții carosabile de 7,00 m, încadrate de borduri denivelate din beton, zone verzi cu lățimea de 3,00 m pe dreapta și 4,00 m pe stânga și trotuar pietonal cu lățimea de 1,50 m pe partea dreaptă (dinspre parcelele studiate).

Străzile propuse pentru circulația din incinta terenului studiat prin P.U.Z., vor avea un profil stradal de 16,00 m, cu două benzi de circulație cu lățime părții carosabile de 7,00 m, încadrate de borduri denivelate din beton, zone verzi cu lățimea de 3,00 m pe ambele părți și trotuare pietonale cu lățimea de 1,50 m pe ambele părți.

Racordarea intersecțiilor dintre drumurile propuse prin PUZ se va face cu curbe arc de cerc cu raze cuprinse între 9,00 și 15,00 m. Drumurile și platformele rutiere din incinta cu obiectivele propuse pe terenul studiat prin P.U.Z., vor fi racordate la străzile din incintă cu

ajutorul unor curbe tip arc de cerc cu razele cuprinse între 6,00 și 15,00 m, cu lățimea a părții carosabile de minim 6,00 m.

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

6. Varianta 2

din drumul național DN 7 prin intermediul unui drum colector propus pe partea dreaptă, drum colector ce se va intersecta cu drumul național DN 7 Arad - Nădlac în zona km 554+830 dreapta, intersecția va fi amenajată ca o intersecție în „T” cu viraj obligatoriu de dreapta (cu viraj la stânga interzis), și în zona km 555+170 dreapta, intersecția va fi amenajată ca o intersecție tip giratie, cu aceleași caracteristici geometrice ca și intersecțiile tip giratie existente pe drumul național DN 7 Arad - Nădlac.

Lucrările rutiere necesare pentru realizarea accesul rutier din drumul național DN 7 Arad – Nădlac în zona km 554+830 dreapta, constă în amenajarea unei intersecții în „T” cu viraj obligatoriu de dreapta (cu viraj la stânga interzis), între drumul național DN 7 și drumul colector propus pe partea dreaptă.

Amenajarea intersecției în „T” cu viraj obligatoriu de dreapta se va realiza în conformitate cu prevederile normativului AND 600-2010 (*Normativ pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice*), lucrările rutiere propuse constând din următoarele:

- pentru intrarea cu viraj la dreapta din drumul național DN 7 în drumul colector, se va realiza o bandă pentru decelerare în lungime totală de 105,00 m, alcătuită dintr-o bandă de decelerare cu lungimea de 70,00 m și lățimea părții carosabile cuprinse între 3,50 și 5,50 m, ce va fi racordată la marginea drumului colector cu o curbă tip arc de cerc cu raza $R = 20,00$ m, respectiv racordată la drumul național printr-o pană de racordare cu lungimea de 35,00 m,

- pentru ieșirea cu virajul la dreapta din drumul colector și intrarea în drumul național DN 7, s-a amenajat o bandă de accelerare cu lungimea de 125,00 m, alcătuită dintr-o bandă de accelerare cu lungimea de 60,00 m și lățimea părții carosabile cuprinse între 5,50 și 0,00 m, ce va fi racordată la marginea drumului colector printr-o curbă tip arc de cerc cu raza $R = 20,00$ m;

- amenajarea în zona intersecției a unei insule din pavaj ce va delimita intrarea și ieșirea din drumul colector, de banda curentă a drumului național DN 7, insulă încadrată cu borduri teșite retrase la minim 1,50 m față de marginea părții carosabile curente a DN 7;

- realizarea unui drum colector pe partea dreaptă a drumului național pentru deservirea terenurilor existente în zonă, drum colector cu lățimea părții carosabile de 7,00 m, încadrat de borduri denivelate din beton;

- dirijarea circulației și reglementarea priorității pentru circulație s-a prevăzut prin realizarea de marcaje orizontale conform SR 1848-7 din 2015 și prin amplasarea de indicatoare de circulație conform SR 1848-1 din 2011, asigurând prioritate pentru traficul de pe drumul național DN 7;

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

- în vederea asigurării accesului peste șanțul existent pe partea dreaptă în dreptul intersecției, se va prevedea un podeț tubular $\Phi 600$ m;

- amenajarea intersecției se va realiza prin lărgirea carosabilului doar pe partea dreaptă a drumului național DN7 Arad – Nădlac, cu o structură rutieră asemănătoare cu cea existentă pe drumul național DN 7. În vederea împiedicării producerii fisurilor din straturile inferioare spre straturile superioare la rosturile longitudinale dintre structura existentă și structura proiectată se va prevedea o plasă de geogrilă cu lățimea de 1,00 m.

Clădirile din incinta obiectivului proiectat, se vor amplasa la o distanță mai mare de 50,00 m față de marginea părții carosabile a DN 7.

Amenajarea intersecției tip giratie se va realiza în conformitate cu prevederile normativului AND 600-2010 (*Normativ pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice*), lucrările rutiere propuse constând din următoarele:

- realizarea unei insule centrale, de formă circulară cu raza interioară $R = 18,00$ m, amenajată ca zonă verde și cu o zonă de $1,00$ m taluz pavat, respectiv o supralărgire de siguranță cu lățimea de $1,50$ m, care sunt incluse în insula centrală;

- în sensul giratoriu se va amenaja o bandă de circulație cu o lățime a părții carosabile de 7 m;

- razele de racordare (împletire) dintre drumul existent și girația proiectată sunt de $R = 25,00$ m;

- amenajarea benzilor de circulație cu o lățime de $4,50$ m pentru intrare și ieșire din girație, sensurile de circulație fiind separate de o insulă din pavaj delimitată cu bordură denivelată și retrasă la minim $1,00$ m față de marginea benzilor de circulație;

- accesul la obiectiv se va realiza printr-un braț oblic din girația proiectată (mod de amenajare recomandat a intersecțiilor tip girație conform normativului de amenajare a intersecțiilor giratorii din afara localităților), racordat la inelul girației cu raze de $25,00$ m;

- dirijarea circulației și reglementarea priorității pentru circulație s-a prevăzut prin realizarea de marcaje orizontale conform SR 1848-7 din 2015 și prin amplasarea de indicatoare de circulație conform SR 1848-1 din 2011, asigurând prioritate pentru traficul de pe drumul național DN 7;

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

- în vederea asigurării accesului peste șanțul deviat pe partea dreaptă în dreptul girației, se va prevedea un podeț tubular $\Phi 600$ m;

- montarea unui parapet de protecție de tip semigreu metalic în acostamentul girației și al brațelor pentru intrare și ieșire din girație;

- amenajarea girației se va realiza cu o structură rutieră identică cu cea prevăzută (existentă) pe drumul național DN 7. În vederea împiedicării producerii fisurilor din straturile inferioare spre straturile superioare la rosturile longitudinale dintre structura existentă și structura proiectată se va prevedea o plasă de geogrilă cu lățimea de $1,00$ m.

Clădirile din incinta obiectivului proiectat, se vor amplasa la o distanță mai mare de $50,00$ m față de marginea părții carosabile a DN 7.

Amenajarea intersecției tip girație se va realiza prin lărgire pe ambele părți ale drumului național DN7 Arad – Nădlac.

Drumul colector propus va avea un profil stradal de $16,00$ m, cu două benzi de circulație cu lățimea părții carosabile de $7,00$ m, încadrate de borduri denivelate din beton, zone verzi cu lățimea de $3,00$ m pe dreapta și $4,00$ m pe stânga și trotuar pietonal cu lățimea de $1,50$ m pe partea dreaptă (dinspre parcelele studiate).

Străzile propuse pentru circulația din incinta terenului studiat prin P.U.Z., vor avea un profil stradal de $16,00$ m, cu două benzi de circulație cu lățime părții carosabile de $7,00$ m, încadrate de borduri denivelate din beton, zone verzi cu lățimea de $3,00$ m pe ambele părți și trotuare pietonale cu lățimea de $1,50$ m pe ambele părți.

Racordarea intersecțiilor dintre drumurile propuse prin PUZ se va face cu curbe arc de cerc cu razele cuprinse între $9,00$ și $15,00$ m. Drumurile și platformele rutiere din incinta cu obiectivele propuse pe terenul studiat prin P.U.Z., vor fi racordate la străzile din incintă cu ajutorul unor curbe tip arc de cerc cu razele cuprinse între $6,00$ și $15,00$ m, cu lățimea a părții carosabile de minim $6,00$ m.

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

Lucrările proiectate vor respecta, prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată în M.O. nr. 237/29.04.1998.

Accesele, parcarile și spațiile verzi se vor executa prin grija și cheltuiala investitorilor privați / beneficiari din fonduri private.

Utilități: Se va face racordarea la rețelele de utilități existente în zonă.

Acestea se vor executa în varianta de amplasare subterană în conformitate cu condițiile din avizele/acordurile deținătorilor de utilități, pe cheltuiala investitorilor privați/beneficiarilor.

Prezenta documentație este întocmită în baza Certificatul de Urbanism nr.2576 din 12.12.2018, 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 aviz
1	S.C. E-Distribuție Banat S.A.- Sucursala Arad	265790058/22.05.2019	12.12.2020
2	Compania de Apă Arad SA	1715/20.02.2019	-
3	Delgaz Grid SA	21844/28.02.2019	12.12.2020
4	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	5237/04.05.2020	
5	ANIF	32/01.04.2019	01.04.2021
6	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.S.I.	909/19.03.2019	-
7	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.C.	1406/19.03.2019	-
8	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	203895/05.12.2019	
9	PMA, Direcția Tehnică, Serviciul Întreținere și Reparații Căi de Comunicații Terestre	8300/T6/04.03.2019	
10	CNAIR	92/28687/14.05.2020	
11	TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.	71/09.03.2020	-
12	O.C.P.I. Arad	PV recepție 276/2019	
13	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	9899/639/13.05.2020	13.05.2021
14	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	128/01.03.2019	-
15	Administrația Bazinală de Apă Mureș, sistemul de Gospodărirea Apelor Arad	33/26.05.2020	26.05.2022
16	CN Transelectrica	2978/27.03.2019	-
17	SN TRANSGAZ	22380/637/14.04.2020	14.04.2021
18	Direcția Județeană pentru Cultură Arad	14/U/12.02.2019	-
19	Ministerul Afacerilor Interne	412909/02.04.2019	
20	SRI	94234/27.03.2020	27.03.2021
21	MapN -Statul Major al Apărării	DT- 968	
22	Serviciul de Telecomunicații Speciale	14275/01.03.2019	12.12.2020

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 12.05.2020, 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 JURIDICA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
ARHITECT-ŞEF
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ŞI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 49.260/17.07.2020

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentaţiei de urbanism P.U.Z. şi R.L.U.

"Zonă cu funcţiuni de servicii, comerţ şi logistică",
amplasament DN 7 Arad-Nădlac dreapta, direcţia Nădlac, Km 554+948,
extras CF. nr. 335616-Arad

- beneficiar: Gherasim Cristian Daniel şi Gherasim Laura
- elaborator: proiectant general SC L'Architecture D'Aujourd'HUI SRL, subproiectant SC PLASIS SRL specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Gheorghe Seculici , pr. nr. 135/2018

Încadrarea în localitate

Terenul reprezintă un corp izolat intravilan, fiind amplasat la nord-vest de municipiul Arad, limitrof la DN 7 Arad – Nădlac, pe partea dreaptă pe direcţia Nădlac, km. 554+948, având o suprafaţă totală de 320.238 mp.

Situaţia juridică a terenului

Incinta propusă pentru refuncţionalizare identificată prin extras C.F. nr. 335616 Arad, constituie proprietatea privată a d-lui Gherasim Cristian Daniel şi a d-nei Gherasim Laura.

Situaţia existentă

Parcela care face obiectul prezentului P.U.Z. este identificat prin CF nr.335616 -Arad, are categoria de folosinţă arabil în intravilan, în suprafaţă de 320.238mp

Vecinătăţile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord:** canalul de desecare CN 406-6m (nr. cad 335579),drumul de exploatare De 400 (nr. cad 335590) – suprapus parţial peste lotul studiat, parcele cu destinaţia de teren agricol (extravilan) identificate prin nr. cad 335588 şi nr. cad 335585;
- **la est:** drumul de exploatare De 400/1 (nr. cad 335605),canalul de desecare CN 395-3m (cad 335603), parcela cu destinaţia de teren agricol (extravilan) identificat prin nr. cad 335617
- **la sud:** DN 7 – drum naţional Bucureşti – Arad, intens circulat (nr. cad 333524);canalul de desecare CN 395 (nr. cad 335603); parcela cu destinaţia de teren agricol (extravilan) identificat prin nr. cad 335642 (tangentă), frontul opus - parcele cu destinaţia de teren agricol (extravilan), documentaţii PUZ de schimbare a destinaţiei în curs de avizare – distanţă minimă 25m;
- la vest:** terenuri destinate funcţiunilor de servicii şi comerţ (Miltech Truck Shop Arad - parcela tangentă); terenuri destinate funcţiunilor de servicii şi comerţ (EVW Holding Arad), staţie distribuţie carburanţi (S.C. PETROM S.A.) parcela cu destinaţia de teren agricol (extravilan) identificat prin nr. cad 335614 (tangentă); zonă rezidenţială unifamilială cu regim redus de înălţime.

Funcţiuni propuse prin PUZ :

- Z1 - zonă constructibilă – 60% - împărţită în 19 subunităţi;
- Z2 -zonă circulaţie – 20%
- Z3 - zonă verde amenajată – 20% ;

Zona constructibilă – Z1 —zona ScoL – este destinată realizării unei zone de comerţ, servicii, logistică şi însumează 19 unităţi funcţionale, cu suprafeţe ce variază între 8.500mp şi 37.500mp acomodând diverse destinaţii: comerţ, servicii, mici antreprize şi birouri, reprezentanţe auto, spaţii de showroom, logistică, depozitare, locuinţe de serviciu:

- U1 – este destinată amenajării unei stații de distribuție carburanți, accesul la aceasta urmând a se realiza din drumul colector.
- U2 - este destinată construirii de clădiri cu destinația servicii și comerț (cazare și servicii adresate participanților la trafic, locuințe de serviciu destinate personalului societăților ce activează în cadrul ansamblului, unități comerciale cu suprafața construită de maxim 5000 mp);
- U3 - U18 – este destinată construirii de clădiri cu destinația logistică / depozitare ;
- U19 - este destinată amenajării unei parări pentru autocamioane care va deservi și celelalte parcele de teren – zonă de așteptare până la preluarea pe platforma de descărcare/ încărcare a produselor depozitate. Capacitatea parării va fi de 76 locuri.

Modul de utilizare a terenului în zona Z1 :

Indicatori maximi propuși:

POT max= 60%, CUT max= 2

Regimul de înălțime maxim propus:

Înălțimea maximă a clădirilor P+3E, Hmax=20m

Regimul de înălțime propus pentru clădirile secundare cu funcțiunea de locuințe de serviciu poate fi mai mare, cu respectarea înălțimii maxime de 20m.

Retragerile minime pentru zona Z1 sunt:

1. Aliniamentul construcțiilor este limitat la min. 50m față de limita îmbrăcămînții asfaltice a DN 7, respectând limita de protecție.
2. Față de aliniamentul generat de drumul colector se va realiza o retragere minimă de 10,00m
3. Se vor respecta retrageri de minim 10,00m față de limitele laterale ale parcelei studiate (limita devine limita posterioară a incintelor generate) dar nu mai puțin de H/2;
4. 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
5. Se permite construirea pe limitele laterale a incintelor create, în caz contrar se va respecta o retragere de minim 3m sau – în cazul în care clădirea este mai înaltă - corespunzătoare h/2 din înălțimea construcțiilor;
6. Distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte;
7. Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
8. Accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri înalte sau aglomerate), precum și accesul autospecialelor de intervenție la intrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto);
9. În cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la o doua fațadă nu e posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,50 m lățime și 1,90 m înălțime (în cazul curților interioare);
10. Se vor respecta condițiile privind amplasarea si retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare, din avizele anexate

Spații verzi:

Zonele verzi amenajate reprezintă un procent de minim 20% din aria totală a incintei, respectiv 64 047,60mp.

Parcări :

- 1. Pentru unitatea de teren U1** pe care se propune amenajarea unei stații de distribuție carburanți sunt propuse a se amenaja **15 parări de autoturisme.**
- 2. Pe unitatea de teren U19** se propune amenajarea unei parări pentru autocamioane care va deservi și celelalte parcele de teren, **număr locuri de parcare propuse pentru autocamioane**

- 3. Pe unitatea de teren U3** se propune construirea de clădiri cu destinația LOGISTICĂ cu suprafața construită S_c maxim = 4200 mp, pentru care este necesar 1 loc parcare la 100 mp suprafață construită conform HG 525/1996, și rezultă 42 parcări autoturisme, fiind propuse pentru amenajare **45 parcări autoturisme**.
- 4. Pe unitățile de teren U4 și U5** se propune construirea de clădiri cu destinația LOGISTICĂ cu suprafața construită S_c maxim = 9000 mp, pentru care este necesar 1 loc parcare la 100 mp suprafață construită conform HG 525/1996, și rezultă 90 parcări autoturisme, fiind propuse pentru amenajare **95 parcări autoturisme**.
- 5. Pe unitățile de teren U6 și U7** se propune construirea de clădiri cu destinația LOGISTICĂ cu suprafața construită S_c maxim = 12000 mp, pentru care este necesar 1 loc parcare la 100 mp suprafață construită conform HG 525/1996, și rezultă 120 parcări autoturisme, fiind propuse pentru amenajare **129 parcări autoturisme**.
- 6. Pe unitățile de teren U8 și U9** se propune construirea de clădiri cu destinația LOGISTICĂ cu suprafața construită S_c maxim = 12000 mp, pentru care este necesar 1 loc parcare la 100 mp suprafață construită conform HG 525/1996, și rezultă 120 parcări autoturisme, fiind propuse pentru amenajare **129 parcări autoturisme**.
- 7. Pe unitățile de teren U10 și U11** se propune construirea de clădiri cu destinația LOGISTICĂ cu suprafața construită S_c maxim = 12000 mp, pentru care este necesar 1 loc parcare la 100 mp suprafață construită conform HG 525/1996, și rezultă 120 parcări autoturisme, fiind propuse pentru amenajare **129 parcări autoturisme**.
- 8. Pe unitățile de teren U12 și U13** se propune construirea de clădiri cu destinația LOGISTICĂ cu suprafața construită S_c maxim = 12000 mp, pentru care este necesar 1 loc parcare la 100 mp suprafață construită conform HG 525/1996, și rezultă 120 parcări autoturisme, fiind propuse pentru amenajare **129 parcări autoturisme**.
- 9. Pe unitatea de teren U14** se propune construirea de clădiri cu destinația LOGISTICĂ cu suprafața construită S_c maxim = 20000 mp, pentru care este necesar 1 loc parcare la 100 mp suprafață construită conform HG 525/1996, și rezultă 200 parcări autoturisme, fiind propuse pentru amenajare **209 parcări autoturisme**.
- 10. Pe unitatea de teren U15** se propune construirea de clădiri cu destinația LOGISTICĂ cu suprafața construită S_c maxim = 18000 mp, pentru care este necesar 1 loc parcare la 100 mp suprafață construită conform HG 525/1996, și rezultă 180 parcări autoturisme, fiind propuse pentru amenajare **182 parcări autoturisme**.
- 11. Pe unitatea de teren U16** se propune construirea de clădiri cu destinația LOGISTICĂ cu suprafața construită S_c maxim = 18000 mp, pentru care este necesar 1 loc parcare la 100 mp suprafață construită conform HG 525/1996, și rezultă 180 parcări autoturisme, fiind propuse pentru amenajare **182 parcări autoturisme**.
- 12. Pe unitățile de teren U17 și U18** se propune construirea de clădiri cu destinația LOGISTICĂ cu suprafața construită S_c maxim = 15000 mp, pentru care este necesar 1 loc parcare la 100 mp suprafață construită conform HG 525/1996, și rezultă 150 parcări autoturisme, fiind propuse pentru amenajare **153 parcări autoturisme**.
- 13. Pe unitatea de teren U2** pe care se propune construirea de clădiri cu destinația SERVICII/COMERȚ cu suprafața construită S_c maxim = 5000 mp, pentru care este necesar 1 loc parcare la 40 mp suprafață construită conform HG 525/1996, și rezultă 125 parcări autoturisme, fiind propuse pentru amenajare **130 parcări autoturisme**.

Circulații și accese :

Deservirea rutieră a parcelelor propuse spre realizare prin PUZ-ul studiat, urmează a se asigura din drumul național DN 7 prin intermediul unui drum colector propus pe partea dreaptă, drum colector ce se va intersecta cu drumul național DN 7 Arad - Nădlac în zona km 554+830 dreapta, intersecția va fi amenajată ca o intersecție în „T” cu viraj obligatoriu de dreapta (cu viraj la stânga interzis), și în zona km 555+170 dreapta, intersecția va fi amenajată ca o intersecție tip girație, cu aceleași caracteristici geometrice ca și intersecțiile tip girație existente pe drumul național DN 7 Arad - Nădlac.

Lucrările rutiere necesare pentru realizarea accesului rutier din drumul național DN 7 Arad – Nădlac în zona km 554+830 dreapta, constă în amenajarea unei intersecții în „T” cu viraj obligatoriu de dreapta (cu viraj la stânga interzis), între drumul național DN 7 și drumul colector propus pe partea dreaptă.

Amenajarea intersecției în „T” cu viraj obligatoriu de dreapta se va realiza în conformitate cu prevederile normativului AND 600-2010 (*Normativ pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice*), lucrările rutiere propuse constând din următoarele:

- pentru intrarea cu viraj la dreapta din drumul național DN 7 în drumul colector, se va realiza o bandă pentru decelerare în lungime totală de 105,00 m, alcătuită dintr-o bandă de decelerare cu lungimea de 70,00 m și lățimea părții carosabile cuprinse între 3,50 și 5,50 m, ce va fi racordată la marginea drumului colector cu o curbă tip arc de cerc cu raza $R = 20,00$ m, respectiv racordată la drumul național printr-o pană de racordare cu lungimea de 35,00 m,
- pentru ieșirea cu virajul la dreapta din drumul colector și intrarea în drumul național DN 7, s-a amenajat o bandă de accelerare cu lungimea de 125,00 m, alcătuită dintr-o bandă de accelerare cu lungimea de 60,00 m și lățimea părții carosabile cuprinse între 5,50 și 0,00 m, ce va fi racordată la marginea drumului colector printr-o curbă tip arc de cerc cu raza $R = 20,00$ m;
- amenajarea în zona intersecției a unei insule din pavaj ce va delimita intrarea și ieșirea din drumul colector, de banda curentă a drumului național DN 7, insulă încadrată cu borduri teșite retrase la minim 1,50 m față de marginea părții carosabile curente a DN 7;
- realizarea unui drum colector pe partea dreaptă a drumului național pentru deservirea terenurilor existente în zonă, drum colector cu lățimea părții carosabile de 7,00 m, încadrat de borduri denivelate din beton;
- dirijarea circulației și reglementarea priorității pentru circulație s-a prevăzut prin realizarea de marcaje orizontale conform SR 1848-7 din 2015 și prin amplasarea de indicatoare de circulație conform SR 1848-1 din 2011, asigurând prioritate pentru traficul de pe drumul național DN 7;
- refacerea acostamentelor și a benzilor de încadrare afectate de lărgirea carosabilului existent;
- în vederea asigurării accesului peste șanțul existent pe partea dreaptă în dreptul intersecției, se va prevedea un podeț tubular $\Phi 600$ m;
- amenajarea intersecției se va realiza prin lărgirea carosabilului doar pe partea dreaptă a drumului național DN7 Arad – Nădlac, cu o structură rutieră asemănătoare cu cea existentă pe drumul național DN 7. În vederea împiedicării producerii fisurilor din straturile inferioare spre straturile superioare la rosturile longitudinale dintre structura existentă și structura proiectată se va prevedea o plasă de geogrilă cu lățimea de 1,00 m.

Clădirile din incinta obiectivului proiectat, se vor amplasa la o distanță mai mare de 50,00 m față de marginea părții carosabile a DN 7.

Amenajarea intersecției tip giratie se va realiza în conformitate cu prevederile normativului AND 600-2010 (*Normativ pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice*), lucrările rutiere propuse constând din următoarele:

- realizarea unei insule centrale, de formă circulară cu raza interioară $R = 18,00$ m, amenajată ca zonă verde și cu o zonă de 1,00 m taluz pavat, respectiv o supralărgire de siguranță cu lățimea de 1,50 m, care sunt incluse în insula centrală;
- în sensul giratoriu se va amenaja o bandă de circulație cu o lățime a părții carosabile de 7 m;
- razele de racordare (împietire) dintre drumul existent și girația proiectată sunt de $R = 25,00$ m;
- amenajarea benzilor de circulație cu o lățime de 4,50 m pentru intrare și ieșire din girație, sensurile de circulație fiind separate de o insulă din pavaj delimitată cu bordură denivelată și retrasă la minim 1,00 m față de marginea benzilor de circulație;
- accesul la obiectiv se va realiza printr-un braț oblic din girația proiectată (mod de amenajare recomandat a intersecțiilor tip girație conform normativului de amenajare a intersecțiilor giratorii din afara localităților), racordat la inelul girației cu raze de 25,00 m;
- dirijarea circulației și reglementarea priorității pentru circulație s-a prevăzut prin realizarea de marcaje orizontale conform SR 1848-7 din 2015 și prin amplasarea de indicatoare de circulație conform SR 1848-1 din 2011, asigurând prioritate pentru traficul de pe drumul național DN 7;
- refacerea acostamentelor și a benzilor de încadrare afectate de lărgirea carosabilului existent;

- în vederea asigurării accesului peste șanțul deviat pe partea dreaptă în dreptul girației, se va prevedea un podeț tubular Φ 600 m;
- montarea unui parapet de protecție de tip semigreu metalic în acostamentul girației și al brațelor pentru intrare și ieșire din girație;
- amenajarea girației se va realiza cu o structură rutieră identică cu cea prevăzută (existentă) pe drumul național DN 7. În vederea împiedicării producerii fisurilor din straturile inferioare spre straturile superioare la rosturile longitudinale dintre structura existentă și structura proiectată se va prevedea o plasă de geogrilă cu lățimea de 1,00 m.

Clădirile din incinta obiectivului proiectat, se vor amplasa la o distanță mai mare de 50,00 m față de marginea părții carosabile a DN 7.

Amenajarea intersecției tip girație se va realiza prin lărgire pe ambele părți ale drumului național DN7 Arad – Nădlac.

Drumul colector propus va avea un profil stradal de 16,00 m, cu două benzi de circulație cu lățimea părții carosabile de 7,00 m, încadrate de borduri denivelate din beton, zone verzi cu lățimea de 3,00 m pe dreapta și 4,00 m pe stânga și trotuar pietonal cu lățimea de 1,50 m pe partea dreaptă (dinspre parcelele studiate).

Străzile propuse pentru circulația din incinta terenului studiat prin P.U.Z., vor avea un profil stradal de 16,00 m, cu două benzi de circulație cu lățime părții carosabile de 7,00 m, încadrate de borduri denivelate din beton, zone verzi cu lățimea de 3,00 m pe ambele părți și trotuare pietonale cu lățimea de 1,50 m pe ambele părți.

Racordarea intersecțiilor dintre drumurile propuse prin PUZ se va face cu curbe arc de cerc cu razele cuprinse între 9,00 și 15,00 m. Drumurile și platformele rutiere din incinta cu obiectivele propuse pe terenul studiat prin P.U.Z., vor fi racordate la străzile din incintă cu ajutorul unor curbe tip arc de cerc cu razele cuprinse între 6,00 și 15,00 m, cu lățimea a părții carosabile de minim 6,00 m.

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

Lucrările proiectate vor respecta, prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată în M.O. nr. 237/29.04.1998.

Accesele, parcările și spațiile verzi se vor executa prin grija și cheltuiala investitorilor privați / beneficiari din fonduri private.

Utilități: Se va face racordarea la rețelele de utilități existente în zonă.

Acestea se vor executa în varianta de amplasare subterană în conformitate cu condițiile din avizele/acordurile deținătorilor de utilități, pe cheltuiala investitorilor privați/beneficiarilor. Prezenta documentație este întocmită în baza Certificatul de Urbanism nr.2576 din 12.12.2018, 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 aviz
1	S.C. E-Distribuție Banat S.A.- Sucursala Arad	265790058/22.05.2019	12.12.2020
2	Compania de Apă Arad SA	1715/20.02.2019	-
3	Delgaz Grid SA	21844/28.02.2019	12.12.2020
4	Agencia pentru Protecția Mediului Arad	5237/04.05.2020	
5	ANIF	32/01.04.2019	01.04.2021
6	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.S.I.	909/19.03.2019	-
7	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.C.	1406/19.03.2019	-

8	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	203895/05.12.2019	
9	PMA, Direcția Tehnică, Serviciul Întreținere și Reparații Căi de Comunicații Terestre	8300/T6/04.03.2019	
10	CNAIR	92/28687/14.05.2020 37538/22.06.2020	
11	TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.	71/09.03.2020	-
12	O.C.P.I. Arad	PV recepție 276/2019	
13	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	9899/639/13.05.2020	13.05.2021
14	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	128/01.03.2019	-
15	Administrația Bazinală de Apă Mureș, sistemul de Gospodărirea Apelor Arad	33/26.05.2020	26.05.2022
16	CN Transelectrica	2978/27.03.2019	-
17	SN TRANSGAZ	22380/637/14.04.2020	14.04.2021
18	Direcția Județeană pentru Cultură Arad	14/U/12.02.2019	-
19	Ministerul Afacerilor Interne	412909/02.04.2019	
20	SRI	94234/27.03.2020	27.03.2021
21	MapN -Statul Major al Apărării	DT- 968	
22	Serviciul de Telecomunicații Speciale	14275/01.03.2019	12.12.2020

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 12.05.2020, s-a emis Avizul Tehnic nr. 15 / 17.07.2020
Având în vedere cele de mai sus, susținem aprobarea P.U.Z.

Arhitect Șef
arh. Radu Drăgan

Consilier,
ing. Hoblea Simona

VIZA JURIDICA

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de Gherasim Cristian Daniel și Gherasim Laura cu domiciliul în municipiul București, strada Lăstarului, nr.31, înregistrată cu nr. 33999 din 21.05.2020 și completările ulterioare depuse cu nr. 35743/28.05.2020, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 11 din 10.06.2020

pentru Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent:
"Zonă cu funcțiuni de servicii, comerț și logistică" ,
amplasament DN 7 Arad-Nădlac dreapta, direcția Nădlac, Km 554+948,
extras CF. nr. 335616 - Arad

Inițiator: Gherasim Cristian Daniel și Gherasim Laura

Proiectant: proiectant general SC L'Architecture D'Aujourd'HUI SRL, subproiectant SC PLASIS SRL, pr. nr. 135/2018

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Gheorghe Seculici

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

-la nord: canalul de desecare CN 406-6m (nr. cad 335579), drumul de exploatare De 400 (nr. cad 335590) – suprapus parțial peste lotul studiat, parcele cu destinația de teren agricol (extravilan) identificate prin nr. cad 335588 și nr. cad 335585;

-la est: drumul de exploatare De 400/1 (nr. cad 335605), canalul de desecare CN 395-3m (cad 335603), parcela cu destinația de teren agricol (extravilan) identificat prin nr. cad 335617

-la sud: DN 7 – drum național București – Arad, intens circulat (nr. cad 333524); canalul de desecare CN 395 (nr. cad 335603); parcela cu destinația de teren agricol (extravilan) identificat prin nr. cad 335642 (tangentă), frontul opus - parcele cu destinația de teren agricol (extravilan), documentații PUZ de schimbare a destinației în curs de avizare – distanță minimă 25m;

-la vest: terenuri destinate funcțiunilor de servicii și comerț (Miltech Truck Shop Arad - parcela tangentă); terenuri destinate funcțiunilor de servicii și comerț (EVW Holding Arad), stație distribuție carburanți (S.C. PETROM S.A.) parcela cu destinația de teren agricol (extravilan) identificat prin nr. cad 335614 (tangentă); zonă rezidențială unifamilială cu regim redus de înălțime

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

- UTR. nr.---
- regim de construire:
- funcțiuni predominante:
- H max =
- POT max =
- CUT max =
- 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:

- regim de construire:
- funcțiuni predominante: zonă cu funcțiuni de servicii, comerț și logistică
 - Z1 - zonă construibilă – 60% - împărțită în 19 subunități;
 - Z2 - zonă circulație – 20%
 - Z3 - zonă verde amenajată – 20% ;

Zona construibilă – Z1 —zona ScoL – este destinată realizării unei zone de comerț, servicii, logistică și însumează 19 unități funcționale, cu suprafețe ce variază între 8.500mp și 37.500mp acomodând diverse destinații: comerț, servicii, mici antreprize și birouri, reprezentanțe auto, spații de showroom, logistică, depozitare, locuințe de serviciu:

- U1 – este destinată amenajării unei stații de distribuție carburanți, accesul la aceasta urmând a se realiza din drumul colector.

- U2 - este destinată construirii de clădiri cu destinația servicii și comerț (cazare și servicii adresate participanților la trafic, locuințe de serviciu destinate personalului societăților ce activează în cadrul ansamblului, unități comerciale cu suprafața construită de maxim 5000 mp);

- U3 - U18 – este destinată construirii de clădiri cu destinația logistică / depozitare ;

- U19 - este destinată amenajării unei parări pentru autocamioane care va deservi și celelalte parcele de teren – zonă de așteptare până la preluarea pe platforma de descărcare/ încărcare a produselor depozitate. Capacitatea parării va fi de 76 locuri.

- H max = Înălțimea maximă a clădirilor P+3E, Hmax=20m

Regimul de înălțime propus pentru clădirile secundare cu funcțiunea de locuințe de serviciu poate fi mai mare, cu respectarea înălțimii maxime de 20m.

- POT max = 60%;

- CUT max = 2;

- retragerea minimă față de aliniament = ;

- retrageri minime față de limitele laterale =;

- retrageri minime față de limitele posterioare =

Retragerile minime pentru zona Z1 sunt:

11. Față de aliniamentul generat de drumul colector se va realiza o retragere minimă de 10,00m
12. Se vor respecta retrageri de minim 10,00m față de limitele laterale ale parcelei studiate (limita devine limita posterioară a incintelor generate) dar nu mai puțin de H/2;
13. 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
14. Se permite construirea pe limitele laterale a incintelor create, în caz contrar se va respecta o retragere de minim 3m sau – în cazul în care clădirea este mai înaltă - corespunzătoare h/2 din înălțimea construcțiilor;
15. Distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte;
16. Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
17. Accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri înalte sau aglomerate), precum și accesul autospecialelor de intervenție la intrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto);
18. În cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la o două fațadă nu e posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,50 m lățime și 1,90 m înălțime (în cazul curților interioare);
19. Se vor respecta condițiile privind amplasarea si retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare, din avizele anexate

- circulații și accese:

Deservirea rutieră a parcelelor propuse spre realizare prin PUZ-ul studiat, urmează a se asigura într-una din cele două variante posibile:

7. Varianta 1

din drumul național DN 7 prin intermediul unui drum colector propus pe partea dreaptă, drum colector ce se va intersecta cu drumul național DN 7 Arad - Nădlac în zona km 555+170 dreapta. Intersecția dintre drumul colector propus și drumul național DN 7 Arad - Nădlac din zona km 555+170 dreapta va fi amenajată ca o intersecție tip girație, cu aceleași caracteristici geometrice ca și celelalte intersecții tip girație existente pe drumul național DN 7 Arad - Nădlac.

Lucrările rutiere necesare pentru realizarea accesului rutier din drumul național DN 7 Arad – Nădlac la km 555+170 dreapta, constă în realizarea unei intersecții tip girație cu caracteristici tehnice identice cu intersecția tip girație existentă la km 553+826, care va funcționa cu un regim de circulație în care se adoptă prioritatea pentru vehiculele care circulă pe calea inelară (prioritate de stânga), ceea ce conduce la evitarea blocării sensului giratoriu.

Amenajarea intersecției tip girație se va realiza în conformitate cu prevederile normativului AND 600-2010 (Normativ pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice), lucrările rutiere propuse constând din următoarele:

- realizarea unei insule centrale, de formă circulară cu raza interioară $R = 18,00$ m, amenajată ca zonă verde și cu o zonă de 1,00 m taluz pavat, respectiv o supralărgire de siguranță cu lățimea de 1,50 m, care sunt incluse în insula centrală;

- în sensul giratoriu se va amenaja o bandă de circulație cu o lățime a părții carosabile de 7 m;

- razele de racordare (împietire) dintre drumul existent și girația proiectată sunt de $R = 25,00$ m;

- amenajarea benzilor de circulație cu o lățime de 4,50 m pentru intrare și ieșire din girație, sensurile de circulație fiind separate de o insulă din pavaj delimitată cu bordură denivelată și retrasă la minim 1,00 m față de marginea benzilor de circulație;

- accesul la obiectiv se va realiza printr-un braț oblic din girația proiectată (mod de amenajare recomandat a intersecțiilor tip girație conform normativului de amenajare a intersecțiilor giratorii din afara localităților), racordat la inelul girației cu raze de 25,00 m;

- dirijarea circulației și reglementarea priorității pentru circulație s-a prevăzut prin realizarea de marcaje orizontale conform SR 1848-7 din 2015 și prin amplasarea de indicatoare de circulație conform SR 1848-1 din 2011, asigurând prioritate pentru traficul de pe drumul național DN 7;

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

- în vederea asigurării accesului peste șanțul deviat pe partea dreaptă în dreptul girației, se va prevedea un podeț tubular $\Phi 600$ m;

- montarea unui parapet de protecție de tip semigreu metalic în acostamentul girației și al brațelor pentru intrare și ieșire din girație;

- amenajarea girației se va realiza cu o structură rutieră identică cu cea prevăzută (existentă) pe drumul național DN 7. În vederea împiedicării producerii fisurilor din straturile inferioare spre straturile superioare la rosturile longitudinale dintre structura existentă și structura proiectată se va prevedea o plasă de geogrilă cu lățimea de 1,00 m.

Clădirile din incinta obiectivului proiectat, se vor amplasa la o distanță mai mare de 50,00 m față de marginea părții carosabile a DN 7.

Amenajarea intersecției tip girație se va realiza prin lărgire pe ambele părți ale drumului național DN7 Arad – Nădlac.

Drumul colector propus va avea un profil stradal de 16,00 m, cu două benzi de circulație cu lățimea părții carosabile de 7,00 m, încadrate de borduri denivelate din beton, zone verzi cu lățimea de 3,00 m pe dreapta și 4,00 m pe stânga și trotuar pietonal cu lățimea de 1,50 m pe partea dreaptă (dinspre parcelele studiate).

Străzile propuse pentru circulația din incinta terenului studiat prin P.U.Z., vor avea un profil stradal de 16,00 m, cu două benzi de circulație cu lățime părții carosabile de 7,00 m, încadrate de borduri denivelate din beton, zone verzi cu lățimea de 3,00 m pe ambele părți și trotuare pietonale cu lățimea de 1,50 m pe ambele părți.

Racordarea intersecțiilor dintre drumurile propuse prin PUZ se va face cu curbe arc de cerc cu raze cuprinse între 9,00 și 15,00 m. Drumurile și platformele rutiere din incinta cu

obiectivele propuse pe terenul studiat prin P.U.Z., vor fi racordate la străzile din incintă cu ajutorul unor curbe tip arc de cerc cu razele cuprinse între 6,00 și 15,00 m, cu lățimea a părții carosabile de minim 6,00 m.

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

8. Varianta 2

din drumul național DN 7 prin intermediul unui drum colector propus pe partea dreaptă, drum colector ce se va intersecta cu drumul național DN 7 Arad - Nădlac în zona km 554+830 dreapta, intersecția va fi amenajată ca o intersecție în „T” cu viraj obligatoriu de dreapta (cu viraj la stânga interzis), și în zona km 555+170 dreapta, intersecția va fi amenajată ca o intersecție tip giratie, cu aceleași caracteristici geometrice ca și intersecțiile tip giratie existente pe drumul național DN 7 Arad - Nădlac.

Lucrările rutiere necesare pentru realizarea accesul rutier din drumul național DN 7 Arad – Nădlac în zona km 554+830 dreapta, constă în amenajarea unei intersecții în „T” cu viraj obligatoriu de dreapta (cu viraj la stânga interzis), între drumul național DN 7 și drumul colector propus pe partea dreaptă.

Amenajarea intersecției în „T” cu viraj obligatoriu de dreapta se va realiza în conformitate cu prevederile normativului AND 600-2010 (*Normativ pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice*), lucrările rutiere propuse constând din următoarele:

- pentru intrarea cu viraj la dreapta din drumul național DN 7 în drumul colector, se va realiza o bandă pentru decelerare în lungime totală de 105,00 m, alcătuită dintr-o bandă de decelerare cu lungimea de 70,00 m și lățimea părții carosabile cuprinse între 3,50 și 5,50 m, ce va fi racordată la marginea drumului colector cu o curbă tip arc de cerc cu raza $R = 20,00$ m, respectiv racordată la drumul național printr-o pană de racordare cu lungimea de 35,00 m,

- pentru ieșirea cu virajul la dreapta din drumul colector și intrarea în drumul național DN 7, s-a amenajat o bandă de accelerare cu lungimea de 125,00 m, alcătuită dintr-o bandă de accelerare cu lungimea de 60,00 m și lățimea părții carosabile cuprinse între 5,50 și 0,00 m, ce va fi racordată la marginea drumului colector printr-o curbă tip arc de cerc cu raza $R = 20,00$ m;

- amenajarea în zona intersecției a unei insule din pavaj ce va delimita intrarea și ieșirea din drumul colector, de banda curentă a drumului național DN 7, insulă încadrată cu borduri teșite retrase la minim 1,50 m față de marginea părții carosabile curente a DN 7;

- realizarea unui drum colector pe partea dreaptă a drumului național pentru deservirea terenurilor existente în zonă, drum colector cu lățimea părții carosabile de 7,00 m, încadrat de borduri denivelate din beton;

- dirijarea circulației și reglementarea priorității pentru circulație s-a prevăzut prin realizarea de marcaje orizontale conform SR 1848-7 din 2015 și prin amplasarea de indicatoare de circulație conform SR 1848-1 din 2011, asigurând prioritate pentru traficul de pe drumul național DN 7;

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

- în vederea asigurării accesului peste șanțul existent pe partea dreaptă în dreptul intersecției, se va prevedea un podeț tubular $\Phi 600$ m;

- amenajarea intersecției se va realiza prin lărgirea carosabilului doar pe partea dreaptă a drumului național DN7 Arad – Nădlac, cu o structură rutieră asemănătoare cu cea existentă pe drumul național DN 7. În vederea împiedicării producerii fisurilor din straturile inferioare spre straturile superioare la rosturile longitudinale dintre structura existentă și structura proiectată se va prevedea o plasă de geogrilă cu lățimea de 1,00 m.

Clădirile din incinta obiectivului proiectat, se vor amplasa la o distanță mai mare de 50,00 m față de marginea părții carosabile a DN 7.

Amenajarea intersecției tip giratie se va realiza în conformitate cu prevederile normativului AND 600-2010 (*Normativ pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice*), lucrările rutiere propuse constând din următoarele:

- realizarea unei insule centrale, de formă circulară cu raza interioară $R = 18,00$ m, amenajată ca zonă verde și cu o zonă de $1,00$ m taluz pavat, respectiv o supralărgire de siguranță cu lățimea de $1,50$ m, care sunt incluse în insula centrală;
- în sensul giratoriu se va amenaja o bandă de circulație cu o lățime a părții carosabile de 7 m;
- razele de racordare (împietire) dintre drumul existent și girația proiectată sunt de $R = 25,00$ m;
- amenajarea benzilor de circulație cu o lățime de $4,50$ m pentru intrare și ieșire din girație, sensurile de circulație fiind separate de o insulă din pavaj delimitată cu bordură denivelată și retrasă la minim $1,00$ m față de marginea benzilor de circulație;
- accesul la obiectiv se va realiza printr-un braț oblic din girația proiectată (mod de amenajare recomandat a intersecțiilor tip girație conform normativului de amenajare a intersecțiilor giratorii din afara localităților), racordat la inelul girației cu raze de $25,00$ m;
- dirijarea circulației și reglementarea priorității pentru circulație s-a prevăzut prin realizarea de marcaje orizontale conform SR 1848-7 din 2015 și prin amplasarea de indicatoare de circulație conform SR 1848-1 din 2011, asigurând prioritate pentru traficul de pe drumul național DN 7;
- refacerea acostamentelor și a benzilor de încadrare afectate de lărgirea carosabilului existent;
- în vederea asigurării accesului peste șanțul deviat pe partea dreaptă în dreptul girației, se va prevedea un podeț tubular $\Phi 600$ m;
- montarea unui parapet de protecție de tip semigreu metalic în acostamentul girației și al brațelor pentru intrare și ieșire din girație;
- amenajarea girației se va realiza cu o structură rutieră identică cu cea prevăzută (existentă) pe drumul național DN 7. În vederea împiedicării producerii fisurilor din straturile inferioare spre straturile superioare la rosturile longitudinale dintre structura existentă și structura proiectată se va prevedea o plasă de geogrilă cu lățimea de $1,00$ m.

Clădirile din incinta obiectivului proiectat, se vor amplasa la o distanță mai mare de $50,00$ m față de marginea părții carosabile a DN 7.

Amenajarea intersecției tip girație se va realiza prin lărgire pe ambele părți ale drumului național DN7 Arad – Nădlac.

Drumul colector propus va avea un profil stradal de $16,00$ m, cu două benzi de circulație cu lățimea părții carosabile de $7,00$ m, încadrate de borduri denivelate din beton, zone verzi cu lățimea de $3,00$ m pe dreapta și $4,00$ m pe stânga și trotuar pietonal cu lățimea de $1,50$ m pe partea dreaptă (dinspre parcelele studiate).

Străzile propuse pentru circulația din incinta terenului studiat prin P.U.Z., vor avea un profil stradal de $16,00$ m, cu două benzi de circulație cu lățime părții carosabile de $7,00$ m, încadrate de borduri denivelate din beton, zone verzi cu lățimea de $3,00$ m pe ambele părți și trotuare pietonale cu lățimea de $1,50$ m pe ambele părți.

Racordarea intersecțiilor dintre drumurile propuse prin PUZ se va face cu curbe arc de cerc cu raze cuprinse între $9,00$ și $15,00$ m. Drumurile și platformele rutiere din incinta cu obiectivele propuse pe terenul studiat prin P.U.Z., vor fi racordate la străzile din incintă cu ajutorul unor curbe tip arc de cerc cu raze cuprinse între $6,00$ și $15,00$ m, cu lățimea a părții carosabile de minim $6,00$ m.

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

Lucrările proiectate vor respecta, prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată în M.O. nr. 237/29.04.1998.

Accesele, parcarile și spațiile verzi se vor executa prin grija și cheltuiala investitorilor privați / beneficiari din fonduri private.

- **echipare tehnico-edilitară:** Se va face racordarea la rețelele de utilități existente în zonă.

Acestea se vor executa în varianta de amplasare subterană în conformitate cu condițiile din avizele/acordurile deținătorilor de utilități, pe cheltuiala investitorilor privați/beneficiarului din fonduri private.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 12.05.2020 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.2576 din 12.12.2018, emis de Primarul municipiului Arad

Arhitect-Şef
Arh. Radu Drăgan

red/dact/2ex/HS/DS

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de Gherasim Cristian Daniel și Gherasim Laura cu domiciliul în municipiul București, strada Lăstarului, nr.31, înregistrată cu nr. 33999 din 21.05.2020 și completările ulterioare depuse cu nr. 35743/28.05.2020, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 15 din 17.07 2020

pentru Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent:
"Zonă cu funcțiuni de servicii, comerț și logistică" ,
amplasament DN 7 Arad-Nădlac dreapta, direcția Nădlac, Km 554+948,
extras CF. nr. 335616 - Arad

Inițiator: Gherasim Cristian Daniel și Gherasim Laura
Proiectant: proiectant general SC L'Architecture D'Aujourd'HUI SRL, subproiectant SC PLASIS SRL, pr. nr. 135/2018
Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Gheorghe Seculici

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

-la nord: canalul de desecare CN 406-6m (nr. cad 335579),drumul de exploatare De 400 (nr. cad 335590) – suprapus parțial peste lotul studiat, parcele cu destinația de teren agricol (extravilan) identificate prin nr. cad 335588 și nr. cad 335585;
-la est: drumul de exploatare De 400/1 (nr. cad 335605),canalul de desecare CN 395-3m (cad 335603),parcela cu destinația de teren agricol (extravilan) identificat prin nr. cad 335617
-la sud: DN 7 – drum național București – Arad, intens circulat (nr. cad 333524);canalul de desecare CN 395 (nr. cad 335603); parcela cu destinația de teren agricol (extravilan) identificat prin nr. cad 335642 (tangenta), frontul opus - parcele cu destinația de teren agricol (extravilan), documentații PUZ de schimbare a destinației în curs de avizare – distanță minimă 25m;
-la vest: terenuri destinate funcțiunilor de servicii și comerț (Miltech Truck Shop Arad - parcela tangenta);terenuri destinate funcțiunilor de servicii și comerț (EVW Holding Arad), stație distribuție carburanți (S.C. PETROM S.A.)parcela cu destinația de teren agricol (extravilan) identificat prin nr. cad 335614 (tangenta);zonă rezidențială unifamilială cu regim redus de înălțime

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

- UTR. nr.---
- regim de construire:
- funcțiuni predominante:
- H max =
- POT max =
- CUT max =
- 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:

- regim de construire:
- funcțiuni predominante: zonă cu funcțiuni de servicii, comerț și logistică
- Z1 - zonă construibilă – 60% - împărțită în 19 subunități;
- Z2 - zonă circulație – 20%
- Z3 - zonă verde amenajată – 20% ;

Zona construibilă – Z1 —zona ScoL – este destinată realizării unei zone de comerț, servicii, logistică și însumează 19 unități funcționale, cu suprafețe ce variază între 8.500mp și 37.500mp acomodând diverse destinații: comerț, servicii, mici antreprize și birouri, reprezentanțe auto, spații de showroom, logistică, depozitare, locuințe de serviciu:

- U1 – este destinată amenajării unei stații de distribuție carburanți, accesul la aceasta urmând a se realiza din drumul colector.
- U2 - este destinată construirii de clădiri cu destinația servicii și comerț (cazare și servicii adresate participanților la trafic, locuințe de serviciu destinate personalului societăților ce activează în cadrul ansamblului, unități comerciale cu suprafața construită de maxim 5000 mp);
- U3 - U18 – este destinată construirii de clădiri cu destinația logistică / depozitare ;
- U19 - este destinată amenajării unei parări pentru autocamioane care va deservi și celelalte parcele de teren – zonă de așteptare până la preluarea pe platforma de descărcare/ încărcare a produselor depozitate. Capacitatea parării va fi de 76 locuri.

- H max = Înălțimea maximă a clădirilor P+3E, Hmax=20m

Regimul de înălțime propus pentru clădirile secundare cu funcțiunea de locuințe de serviciu poate fi mai mare, cu respectarea înălțimii maxime de 20m.

- POT max = 60%;
- CUT max = 2;
- retragerea minimă față de aliniament = ;
- retrageri minime față de limitele laterale =;
- retrageri minime față de limitele posterioare =

Retragerile minime pentru zona Z1 sunt:

1. Față de aliniamentul generat de drumul colector se va realiza o retragere minimă de 10,00m
2. Se vor respecta retrageri de minim 10,00m față de limitele laterale ale parcelei studiate (limita devine limita posterioară a incintelor generate) dar nu mai puțin de H/2;
3. În cazul în care retragerile menționate anterior sunt mai mici decât h/2 din înălțimea construcțiilor, se va respecta o retragere corespunzătoare la h/2 din înălțimea construcțiilor
4. Se permite construirea pe limitele laterale a incintelor create, în caz contrar se va respecta o retragere de minim 3m sau – în cazul în care clădirea este mai înaltă - corespunzătoare h/2 din înălțimea construcțiilor;
5. Distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte;
6. Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
7. Accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri înalte sau aglomerate), precum și accesul autospecialelor de intervenție la intrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto);
8. În cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la o doua fațadă nu e posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,50 m lățime și 1,90 m înălțime (în cazul curților interioare);
9. Se vor respecta condițiile privind amplasarea si retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare, din avizele anexate

- circulații și accese:

Deservirea rutieră a parcelelor propuse spre realizare prin PUZ-ul studiat, urmează a se asigura din drumul național DN 7 prin intermediul unui drum colector propus pe partea dreaptă, drum

colector ce se va intersecta cu drumul național DN 7 Arad - Nădlac în zona km 554+830 dreapta, intersecția va fi amenajată ca o intersecție în „T” cu viraj obligatoriu de dreapta (cu viraj la stânga interzis), și în zona km 555+170 dreapta, intersecția va fi amenajată ca o intersecție tip giratie, cu aceleași caracteristici geometrice ca și intersecțiile tip giratie existente pe drumul național DN 7 Arad - Nădlac.

Lucrările rutiere necesare pentru realizarea accesului rutier din drumul național DN 7 Arad – Nădlac în zona km 554+830 dreapta, constă în amenajarea unei intersecții în „T” cu viraj obligatoriu de dreapta (cu viraj la stânga interzis), între drumul național DN 7 și drumul colector propus pe partea dreaptă.

Amenajarea intersecției în „T” cu viraj obligatoriu de dreapta se va realiza în conformitate cu prevederile normativului AND 600-2010 (Normativ pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice), lucrările rutiere propuse constând din următoarele:

- pentru intrarea cu viraj la dreapta din drumul național DN 7 în drumul colector, se va realiza o bandă pentru decelerare în lungime totală de 105,00 m, alcătuită dintr-o bandă de decelerare cu lungimea de 70,00 m și lățimea părții carosabile cuprinse între 3,50 și 5,50 m, ce va fi racordată la marginea drumului colector cu o curbă tip arc de cerc cu raza $R = 20,00$ m, respectiv racordată la drumul național printr-o pană de racordare cu lungimea de 35,00 m,
- pentru ieșirea cu virajul la dreapta din drumul colector și intrarea în drumul național DN 7, s-a amenajat o bandă de accelerare cu lungimea de 125,00 m, alcătuită dintr-o bandă de accelerare cu lungimea de 60,00 m și lățimea părții carosabile cuprinse între 5,50 și 0,00 m, ce va fi racordată la marginea drumului colector printr-o curbă tip arc de cerc cu raza $R = 20,00$ m;
- amenajarea în zona intersecției a unei insule din pavaj ce va delimita intrarea și ieșirea din drumul colector, de banda curentă a drumului național DN 7, insulă încadrată cu borduri teșite retrase la minim 1,50 m față de marginea părții carosabile curente a DN 7;
- realizarea unui drum colector pe partea dreaptă a drumului național pentru deservirea terenurilor existente în zonă, drum colector cu lățimea părții carosabile de 7,00 m, încadrat de borduri denivelate din beton;
- dirijarea circulației și reglementarea priorității pentru circulație s-a prevăzut prin realizarea de marcaje orizontale conform SR 1848-7 din 2015 și prin amplasarea de indicatoare de circulație conform SR 1848-1 din 2011, asigurând prioritate pentru traficul de pe drumul național DN 7;
- refacerea acostamentelor și a benzilor de încadrare afectate de lărgirea carosabilului existent;
- în vederea asigurării accesului peste șanțul existent pe partea dreaptă în dreptul intersecției, se va prevedea un podeț tubular $\Phi 600$ m;
- amenajarea intersecției se va realiza prin lărgirea carosabilului doar pe partea dreaptă a drumului național DN7 Arad – Nădlac, cu o structură rutieră asemănătoare cu cea existentă pe drumul național DN 7. În vederea împiedicării producerii fisurilor din straturile inferioare spre straturile superioare la rosturile longitudinale dintre structura existentă și structura proiectată se va prevedea o plasă de geogrilă cu lățimea de 1,00 m.

Clădirile din incinta obiectivului proiectat, se vor amplasa la o distanță mai mare de 50,00 m față de marginea părții carosabile a DN 7.

Amenajarea intersecției tip giratie se va realiza în conformitate cu prevederile normativului AND 600-2010 (Normativ pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice), lucrările rutiere propuse constând din următoarele:

- realizarea unei insule centrale, de formă circulară cu raza interioară $R = 18,00$ m, amenajată ca zonă verde și cu o zonă de 1,00 m taluz pavat, respectiv o supralărgire de siguranță cu lățimea de 1,50 m, care sunt incluse în insula centrală;
- în sensul giratoriu se va amenaja o bandă de circulație cu o lățime a părții carosabile de 7 m;
- razele de racordare (împletire) dintre drumul existent și giratia proiectată sunt de $R = 25,00$ m;
- amenajarea benzilor de circulație cu o lățime de 4,50 m pentru intrare și ieșire din giratie, sensurile de circulație fiind separate de o insulă din pavaj delimitată cu bordură denivelată și retrasă la minim 1,00 m față de marginea benzilor de circulație;
- accesul la obiectiv se va realiza printr-un braț oblic din giratia proiectată (mod de amenajare recomandat a intersecțiilor tip giratie conform normativului de amenajare a intersecțiilor giratorii din afara localităților), racordat la inelul giratiei cu raze de 25,00 m;

- dirijarea circulației și reglementarea priorității pentru circulație s-a prevăzut prin realizarea de marcaje orizontale conform SR 1848-7 din 2015 și prin amplasarea de indicatoare de circulație conform SR 1848-1 din 2011, asigurând prioritate pentru traficul de pe drumul național DN 7;
- refacerea acostamentelor și a benzilor de încadrare afectate de lărgirea carosabilului existent;
- în vederea asigurării accesului peste șanțul deviat pe partea dreaptă în dreptul girației, se va prevedea un podeț tubular Φ 600 mm;
- montarea unui parapet de protecție de tip semigreu metalic în acostamentul girației și al brațelor pentru intrare și ieșire din girație;
- amenajarea girației se va realiza cu o structură rutieră identică cu cea prevăzută (existentă) pe drumul național DN 7. În vederea împiedicării producerii fisurilor din straturile inferioare spre straturile superioare la rosturile longitudinale dintre structura existentă și structura proiectată se va prevedea o plasă de geogrilă cu lățimea de 1,00 m.

Clădirile din incinta obiectivului proiectat, se vor amplasa la o distanță mai mare de 50,00 m față de marginea părții carosabile a DN 7.

Amenajarea intersecției tip girație se va realiza prin lărgire pe ambele părți ale drumului național DN7 Arad – Nădlac.

Drumul colector propus va avea un profil stradal de 16,00 m, cu două benzi de circulație cu lățimea părții carosabile de 7,00 m, încadrate de borduri denivelate din beton, zone verzi cu lățimea de 3,00 m pe dreapta și 4,00 m pe stânga și trotuar pietonal cu lățimea de 1,50 m pe partea dreaptă (dinspre parcelele studiate).

Străzile propuse pentru circulația din incinta terenului studiat prin P.U.Z., vor avea un profil stradal de 16,00 m, cu două benzi de circulație cu lățime părții carosabile de 7,00 m, încadrate de borduri denivelate din beton, zone verzi cu lățimea de 3,00 m pe ambele părți și trotuare pietonale cu lățimea de 1,50 m pe ambele părți.

Racordarea intersecțiilor dintre drumurile propuse prin PUZ se va face cu curbe arc de cerc cu razele cuprinse între 9,00 și 15,00 m. Drumurile și platformele rutiere din incinta cu obiectivele propuse pe terenul studiat prin P.U.Z., vor fi racordate la străzile din incintă cu ajutorul unor curbe tip arc de cerc cu razele cuprinse între 6,00 și 15,00 m, cu lățimea a părții carosabile de minim 6,00 m.

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

Lucrările proiectate vor respecta, prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată în M.O. nr. 237/29.04.1998.

Accesele, parcarile și spațiile verzi se vor executa prin grija și cheltuiala investitorilor privați / beneficiari din fonduri private.

- echipare tehnico-edilitară: Se va face racordarea la rețelele de utilități existente în zonă.

Acestea se vor executa în varianta de amplasare subterană în conformitate cu condițiile din avizele/acordurile deținătorilor de utilități, pe cheltuiala investitorilor privați/beneficiarului din fonduri private.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 12.05.2020 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.2576 din 12.12.2018, emis de Primarul municipiului Arad

Arhitect-Şef
Arh. Radu Drăgan

red/dact/2ex/HS/DS

FOAIE DE CAPĂT

DENUMIREA LUCRĂRII:	PLAN URBANISTIC ZONAL și R.L.U. ZONĂ CU FUNCȚIUNI de SERVICII, COMERȚ și LOGISTICĂ
AMPLASAMENT:	Jud. Arad, mun. Arad, teren intravilan, conform amplasament DN 7 Arad – Nădlac pe partea dreaptă direcția Nădlac, km. 554+948; -Suprafață totală de 320.238 mp , conform Extrasului C.F. nr. 335616, nr. top. 335616;
BENEFICIAR:	GHERASIM CRISTIAN DANIEL , GHERASIM LAURA
PROIECTANT GENERAL:	S.C. L' ARCHITECTURE D'AUJOURD' HUI S.R.L. Jud.Arad,Arad,str. Corneliu Coposu,nr.24C, sc.S1-2 tel.: 0744/264.403
SUBPROIECTANT:	S.C. P L A S I S S.R.L. Timișoara, str. Tigrului, nr.50, jud. Timiș tel.: 0765/256.949, e-mail: plasistm@gmail.com 
NUMĂR PROIECT:	135/2018
DATA ELABORĂRII:	mai 2020
FAZA PROIECTARE:	PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) – documentație Etapa III.



BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE

A. PIESE SCRISE:

- I. FOAIE DE CAPĂT 1
- II. FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI 2
- III. BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE 3
- IV. AVIZE ȘI ACORDURI conform Certificat de Urbanism Nr. 288/14.02.2018

V. MEMORIU DE PREZENTARE

B. PIESE DESENATE:

- 1. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ 01
- 2. SITUAȚIA EXISTENTĂ 02
- 3. REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE / RLU 03
- 4. REGLEMENTĂRI SECȚIUNI 04
- 5. REGLEMENTĂRI EDILITARE 05
- 6. REGLEMENTARI - PROPUNERI DE MOBILARE 06
- 7. CIRCULAȚIA TERENURILOR 07

Întocmit:

Arh. Raluca TOMESCU



MEMORIU TEHNIC

1. Introducere

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA LUCRĂRII:	PLAN URBANISTIC ZONAL și R.L.U. ZONĂ CU FUNCȚIUNI de SERVICII, COMERȚ și LOGISTICĂ
AMPLASAMENT:	Jud. Arad, mun. Arad, teren intravilan, conform amplasament DN 7 Arad – Nădlac pe partea dreaptă direcția Nădlac, km. 554+948; -Suprafață totală de 320.238 mp , conform Extrasului C.F. nr. 335616, nr. CAD. 335616;
BENEFICIAR:	GHERASIM CRISTIAN DANIEL , GHERASIM LAURA
PROIECTANT GENERAL:	S.C. L' ARCHITECTURE D'AUJOURD' HUI S.R.L
SUBPROIECTANT:	S.C. P L A S I S S.R.L.
NUMĂR PROIECT:	135/2018
DATA ELABORĂRII:	mai 2020
FAZA PROIECTARE:	PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) – etapa III.

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

1.2.1 SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda beneficiarilor **GHERASIM Cristian Daniel și GHERASIM Laura**.

Se propune reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului cu **funcțiunea actuală agricolă (arabil, intravilan)**, în **zonă destinată funcțiunilor de servicii, comerț și logistică**, cu dotările aferente și legăturile ce se impun cu vecinătățile.

Deasemenea se stabilește rezervarea suprafețelor de teren necesare dezvoltării tramei stradale și conectarea acestora la circulațiile existente și realizării lucrărilor tehnico-edilitare necesare creării unei infrastructuri adecvate.

Documentația este întocmită în baza **Certificatul de Urbanism nr. 2576 din 12.12.2018** eliberat de Primăria Mun.Arăd, pentru terenul situat în intravilanul Mun. Arad, amplasament tangent la ruta DN7 Arad – Nădlac, în proximitatea UTR nr. 70, nr. CAD. 335616. Soluția urbanistică a fost agreată și avizată în etapa 1, obținându-se **Avizul de Oportunitate nr. 5 / 12.02.2019**.

Zona aferentă investiției - propusă pentru refuncționalizare - măsoară suprafața de **320 238 mp**, conform Extrasului **C.F. nr. 335616** Arad, constituind proprietatea privată a d-lui **GHERASIM Cristian Daniel** și a d-nei **GHERASIM Laura**.

Categoria actuală de folosință a parcelei este **arabil, intravilan**.

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

Tema stabilită este construirea unei zone cu funcțiuni de servicii, comerț și logistică, împreună cu amenajările aferente, destinație care se integrează în caracterul funcțional în proces de dezvoltare al zonei.

Zonificarea loturilor va cuprinde amenajările aferente:

- a. Construcții noi cu respectarea unui P.O.T. maxim de 60% ,C.U.T.maxim 2,00.
- b. Împrejmuire perimetrală
- c. Mijloace de publicitate iluminate și neiluminate; iluminat arhitectural
- d. Sistematizarea verticală a terenului
- e. Platformă carosabilă cu locuri de parcare
- f. Drumuri de incintă și accesul autospecialelor de intervenție 6m
- g. Amenajarea accesului
- h. Alei pietonale
- i. Amenajarea spațiilor verzi și plantate în proporție de minim 20% raportat la ansamblu
- j. Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă
- k. Platforme gospodărești și amenajări tehnico-edilitare

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

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

1.2.2 PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII PENTRU ZONA STUDIATĂ

Terenul reprezintă un corp izolat intravilan, fiind situat nord-vestic al localității Arad, amplasament DN 7 Arad – Nădlac pe partea dreaptă pe direcția Nădlac, km. 554+948, având o suprafață totală de 320.238 mp.

Finalizarea centurii ocolitoare Nord a orașului în anul 1999 a generat o dezvoltare dinamică a terenurilor adiacente, îndeosebi în zona industrială Vest.

În prezent se remarcă tendința de extindere a platformelor industriale existente și a suprafețelor ocupate de furnizorii de servicii în detrimentul terenului agricol limitrof localității. Lărgirea intravilanului se realizează atât spre nord, cât și spre vest, asigurându-se necesarul

de spații pentru acomodarea de noi unități economice / producție și amenajări logistice necesare.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Zona din proximitate este reglementată prin PUG Arad, fiind inclusă în UTR nr. 70, în zona de influență a Parcului Industrial Vest funcțiunea dominantă fiind industrie, prestări servicii, depozitare și funcțiuni anexe.

Studii elaborate anterior:

- P.U.G. Arad și Regulamentul de Urbanism aferent.
- Studii cu funcțiuni similare aprobate / în curs de aprobare în zona învecinată.
- Documentația faza P.U.Z. se elaborează în conformitate cu Metodologia de elaborare și Conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ GM - 010 – 2000 și avizat în conformitate cu Legea nr.350/2001 rep. cu modificările și completările ulterioare.
- Documentația tehnică se va elabora în conformitate cu Legea nr. 50, HGR 525 și Codul Civil.

Alte surse de informații utilizate

- Rezultate din analiza și opțiunile culese de proiectant în teren și consultare cu autoritățile locale ale municipiului Arad cu privire la elementele de temă.
- Ridicare topografică, întocmită de P.F.A. Mann Sebastian Toma;
- Studiul geotehnic întocmit de S.C. Atelier A S.R.L.;

Tema de proiectare

- Tema de proiectare pentru elaborarea prezentului PUZ se bazează pe solicitările investitorilor reprezentați de Gherasim Cristian Daniel, 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 funcțiuni mixte (servicii, comerț și logistică), 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 zonă;
- Sistematizarea și viabilizarea eficientă a terenului pentru asigurarea confortului vital al populației și funcțiunilor ce vor ocupa zona.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

2.1.1 DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI

Aradul face parte din seria marilor orașe din vestul țării. Este situat la 24°19' longitudine estică de Greenwich și 46°11' latitudine nordică, pe malurile Mureșului. Municipiul

Arad este situat în Câmpia Mureșului, subdiviziunea Câmpul Aradului, situat în partea sudică a Câmpiei Mureșului.

Amplasamentul analizat este situat la ieșirea spre Nădlac din Municipiul Arad, la nord de DN 7, la aproximativ 8,8 km vest de centrul municipiului și 2,8 km vest față de intravilanul localității și constă dintr-o suprafață de aproximativ 32 ha de teren cu folosință agricolă.

2.1.2 CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELAȚIONATE CU EVOLUȚIA LOCALITĂȚII

Dezvoltarea zonei studiate a demarat recent, în raport cu Parcul Industrial Vest, ansamblu deja consolidat.

De asemenea, artera națională DN7 încurajează dezvoltarea de funcțiuni de servicii și comerț adresate în special participanților la trafic și industriei transporturilor (stații de carburanți Lukoil, Smart Diesel, Petrom, Miltech Truck Shop Arad – comercializare piese și accesorii autocamioane, EVW Holding Arad - servicii integrate adresate transportatorilor, amenajări cuprinzând parcaj, cazare, restaurant e.t.c.)

În vecinătate se remarcă ansamblul reprezentanței DAF, integrând funcțiuni de comerț și servicii – vânzare de mașini și utilaje, service specializat.

2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Zona studiată este amplasată la 2,8 km vest față de intravilanul Mun. Arad, fiind un corp intravilan izolat. **Terenul a devenit intravilan în urma aprobării documentației de urbanism cu titlul ” Parc logistic, amenajare și împrejmuire teren”, beneficiar S.C. NORD STATD S.R.L., întocmit de S.C. Pro Arhitectura S.R.L. - HCL 374 / 30.12.2008.**

Vecinătățile amplasamentului sunt:

• Nord:

- canalul de desecare CN 406-6m (cad 335579);
 - drumul de exploatare De 400 (cad 335590) – se suprapune parțial peste lotul studiat;
 - parcelele cu destinația de teren agricol (extravilan) , cad 335588, cad 335585;
- *distanța măsurată de la limita acestora până în cel mai apropiat punct este de 8,25m;

• Est:

- drumul de exploatare De 400/1 (cad 335605) – tangent lotului studiat;
 - canalul de desecare CN 395-3m (cad 335603);
 - parcela cu destinația de teren agricol (extravilan) , cad 335617,
- *distanța măsurată de la limita acesteia până în cel mai apropiat punct este de 12m;

• Sud:

- DN 7 – drum național București – Arad, intens circulat (cad 333524);
- canalul de desecare CN 395 (cad 335603);
- parcela cu destinația de teren agricol (extravilan) , cad 335642 (tangentă);
- frontul opus - parcele cu destinația de teren agricol (extravilan), documentații PUZ de schimbare a destinației în curs de avizare – distanță minimă 25m;

• Vest:

- terenuri destinate funcțiunilor de servicii și comerț (Miltech Truck Shop Arad - parcela tangentă);
- terenuri destinate funcțiunilor de servicii și comerț (EVW Holding Arad , reprezentanta DAF - distanță 125m)
- stație distribuție carburanți (S.C. PETROM S.A – distanță 162m);
- parcela cu destinația de teren agricol (extravilan) , cad 335614 (tangentă);
- zonă rezidențială unifamilială cu regim redus de înălțime – distanță 109m;

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

Din punctul de vedere al încadrării în oraș, funcțiunilor propuse sunt oportune și se integrează în tendința de dezvoltare a zonei de nord vest limitrofe orașului.

Terenul este ușor accesibil datorită poziției sale adiacente la drumul național DN 7 Arad – Nădlac (E 68), principala rută de ieșire din țară spre vama Nădlac, drum modernizat cu o bandă de circulație pe sens.

În vecinătatea acestei parcele se află **Parcul Industrial Vest**, zonă care este reglementată funcțiunea dominantă fiind activități productive, servicii de depozitare, prestări servicii publice și profesionale.

La nivel edilitar zona aflată în imediata apropiere este echipată cu rețele de apă potabilă, canalizare, energie electrică, gaz și telecomunicații, rețele la care se propune racordarea.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

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

Relieful.

Relieful este dominat de zona sudică de câmpie a Mureșului, subdiviziunea Câmpiei vestice a Aradului, parte din Depresiunea Panonică, sub forma unui con aluvial al Mureșului, cu aspect vălurit și declivități slab accentuate ale terenului dar, relativ dese și predominanța depozitelor loessoide recente, fragmentate de vechile cursuri sau meandre părăsite ale Mureșului și formată din câmpuri joase și întinse cu aspect insular și altitudini de 120-90m de la est la vest, în zona de contact cu câmpia Peregului având 104m.

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

Rețeaua hidrografică

Municipiul Arad este străbătut de Râul Mureș, cu panta de 0,3‰ și un debit mediu multianual de cca. 170 m³/s. Pe anotimpuri, volumul maxim scurs se înregistrează primăvara (aprilie-iunie) – 40%, iar cel minim toamna (septembrie-noiembrie) – 13% din volumul mediu anual. Cel mai mare debit a fost înregistrat în 1970 de cca 2.320m³/s. În timpul apelor mari și al viiturilor, aceste volume de apă transportate sunt importante. Debitul mediu zilnic minim este de 21m³/s, iar cel maxim de 41m³/s în perioadele de vegetație (iunie-august). Mărima bazinului de recepție al Mureșului în zona Aradului permite regimul de compensare al apelor. Debitul mediu multianual privind cantitatea de aluviuni în suspensie este de 95kg/s, iar cel de aluviuni neglijabil.

Din punct de vedere hidrogeologic, alternanța de strate permeabile (prafuri nisipoase și nisipuri cu pietriș și bolovăniș) permite ascensiunea apei subterane în funcție de variațiile regimului precipitațiilor din zonă.

Clima este cea tipică temperat-continentală, moderată, în care sunt prezente influențe ale climatului mediteranean și oceanic , cu ierni relativ blânde și cu veri călduroase și nu prea secetoase. Lanțul Carpaților îl adăpostește împotriva invaziilor aerului rece continental, iar deschiderea dinspre vest permite pătrunderea aerului temperat maritim.

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

a) Temperatura aerului:

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

b) Precipitații:

- Media anuală: 472,9 l / mp

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

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

Condiții geotehnice:

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

În general, suprafața morfologică constă din forme de relief nediferențiate, cu văi puțin adânci, meandre, albie părăsite, terase îngropate, acoperite cu o crustă subțire de sol vegetal și umpluturi recente de sistematizare verticală.

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

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

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

Adâncimea maximă de îngheț : în conformitate cu STAS 6054-77 adâncimea maximă de îngheț în zona de amplasare a viitoarelor construcții este de 0,70 m.

Rezultatele încercărilor de teren și laborator:

În vederea determinării stratificației terenului și a proprietăților geomecanice ale pământurilor, în amplasament s-au executat 5 foraje geotehnice și hidrogeologice cu adâncimi de -10,00m, adâncime măsurată față de cota terenului natural.

Forajele au fost executate astfel încât să se depășească zona activă a viitoarelor construcții ce se vor a fi amplasate pe locația analizată (construcții cu regim de înălțime P+3E) conform datelor și comenzii furnizate de către beneficiar.

În urma analizei naturii probelor prelevate (identificare granulometrică și stare de consistență respectiv de îndesare – estimată după rezistența la forare), a fișelor de foraj

primare întocmite la realizarea forajelor de prospectare geotehnică / hidrogeologică pentru amplasamentul analizat, **se poate identifica următoarea stratificație:**

- Sol vegetal: grosimea stratului de sol vegetal este de 0,40÷0,50m
- Strat coeziv: argilă neagră, vârtoasă; limita inferioară a stratului este ~-1,00m
- Argilă galben maronie, vârtoasă; limita inferioară a stratului este ~-2,40m
- Praf argilos gri, vârtoș; limita inferioară a stratului este ~-3,00m
- Nisip mijlociu gri cenușiu, în stare de îndesare medie; limita inferioară a stratului este ~-6,00m
- Nisip gri cenușiu cu pietriș, în stare de îndesare medie, cu zone îndesate; limita inferioară a stratului este ~-10,00m și continuă sub baza forajului.

Apa subterană:

În timpul execuției forajelor, apa subterană s-a întâlnit la aproximativ 2,50m÷4,00m adâncime. După executarea forajelor, nivelul apei subterane s-a stabilizat între 1,00m și 1,50m adâncime.

Apa subterană prezintă un caracter neutru, cu pH înregistrat între 7,00 și 7,50.

În cazul fundării directe, cota de fundare minimă recomandată este $D_f = -1,00m$ pentru fundațiile continue, respectiv $D_f = -3,00m$ pentru fundațiile izolate sau de tip radier general, de la suprafața actuală a terenului natural.

2.3.2 DATE GENERALE DESPRE AMPLASAMENT ȘI CONSTRUCȚII

În prezent, pe teren nu există construcții sau amenajări.

2.4 CIRCULAȚIA

2.4.1 ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFĂȘURAREA ÎN CADRUL ZONEI A CIRCULAȚIEI RUTIERE

Parcela de teren studiată este amplasată la nord față de drumul național DN 7 în extravilanul municipiului Arad.

La km 555+467 dreapta și la km 555+170 dreapta al drumului național DN 7 Arad - Nădlac, se află amenajate accese rutiere la obiectivele existente pe partea dreaptă a drumului național DN 7 stația de distribuție carburanți Petrom și service auto cu parcare autocamioane DAF.

La km 554+770 dreapta al drumului național DN 7 Arad - Nădlac, se află o intersecție neamenajată cu un drum de exploatare din pământ.

La km 553+826 al drumului național DN 7 Arad - Nădlac, se află o intersecție tip girație prin care se realizează accesul spre Autostrada A1.

În prezent în zona studiată, drumul național DN 7 Arad – Nădlac are între două și trei benzi de circulație cu îmbrăcăminte rutieră bituminoasă (o bandă pe sensul de circulație Arad - Nădlac de 3,50 m lățime, o bandă pe sensul de circulație Nădlac - Arad de 3,50 m lățime și o bandă de accelerare, decelerare sau de viraj la dreapta ce au rol de a asigura accesul rutier la service auto cu parcare autocamioane DAF sau la Stația de Distribuție Carburanți Petrom), având o platformă de lățime variabilă cuprinsă între 10,00 și 18,00 m, din care partea carosabilă de lățime variabilă cuprinsă între 7,00 și 14,00 m, cu benzi de încadrare de 2 x 0,50 m lățime și acostamente din balast de 2 x 0,50 m lățime.

În zona studiată drumul național DN 7 Arad – Nădlac este situat în rambleu și parțial în aliniament, parțial într-o zonă cu două curbe largi, prima spre dreapta cu unghiul dintre aliniamente de peste 190g și raza de peste 500 m, a doua spre stânga cu unghiul dintre aliniamente de 185g și raza de peste 500 m. În zona cu curbe largi se află acele stații rutiere la stația de distribuție carburanți Petrom și service auto cu parcare autocamioane DAF. Pe toată zona studiată distanța de vizibilitate fiind foarte bună (peste 400 m în ambele direcții).

Drumurile de exploatare existente care asigură accesul la parcele existente sunt cu o lățime de 4,00 m și sunt din pământ

2.4.2 CAPACITĂȚI DE TRANSPORT, GREUTĂȚI ÎN FLUENȚA CIRCULAȚIEI,

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

Principala cale de circulație din zonă este drumul național București – Nădlac (DN 7), al cărui punct terminus este vama Nădlac. Drumul este amenajat corespunzător, cu o bandă de circulație pe sens și este intens circulat. Amplasamentul se situează în vecinătatea drumului național DN 7, de la km 554+948 până la km 555+387.

Datorită amplasamentului favorabil în vecinătatea unor direcții majore de circulație, ansamblul propus va fi ușor accesibil și bine conectat la actualul parc industrial din vecinătate. Având în vedere faptul că aria învecinată cu funcțiuni similare este într-o continuă dezvoltare, este necesară corelarea sistemelor rutiere propuse în vederea menținerii unei circulații fluide și coerente.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1 PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

În zona studiată prin PUZ se constată următoarele elemente de ocupare a terenurilor:

- căi de comunicație rutieră: drumul național DN7-Nădlac-Deva, drumuri de exploatare.
- canale de desecare.
- instituții publice și servicii
- unități industriale și depozitare
- terenuri arabile
- terenuri cu destinația fâneată

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

În vecinătatea zonei studiate există fond construit predominant cu funcțiuni de industrie, comerț și servicii.

Terenul propus pentru reglementare are destinația actuală de pășune în extravilan, fiind liber de construcții și amenajări constructive.

În situația actuală, procentul de ocupare al terenului este de 0,00%, coeficientul de utilizare fiind de 0,00.

2.5.2. RELAȚIONĂRI ÎNTRE FUNCȚIUNI

Zona studiată este în curs de consolidare din punct de vedere funcțional, cu tendințe de extindere, înglobând terenurile agricole limitrofe.

Nu există conflicte între funcțiunile dominante ale zonei (producție industrială nepoluantă, servicii, comerț, logistică) și cele propuse.

Zona studiată acoperă suprafața de **80ha**, cuprinzând parcela afectată și loturile învecinate ale acesteia.

Din bilanțul teritorial al acesteia reiese faptul că în prezent, chiar dacă în vecinătate s-au demarat o serie de documentații de schimbare a destinației, aria terenului agricol este predominantă.

Cu toate acestea, **este evidentă tendința de modificare a caracterului zonei** din preponderent agricol, în zonă cu destinație mixtă – servicii, comerț, producție industrială nepoluantă, locuire unifamilială.

Cele două motoare ale schimbării sunt Parcul Industrial Vest, cu tendința de extindere spre nord și vest și poziția favorabilă tangentă la artera importantă DN7 și în proximitatea autostrăzii A1.

BILANȚ TERITORIAL ÎN ZONĂ STUDIATĂ		S= 800 000mp (80ha)			
BILANȚ TERITORIAL ÎN ZONĂ STUDIATĂ	S= 800 000mp	SITUAȚIE EXISTENTĂ		SITUAȚIE PROPUȘĂ	
Teren agricol (arabil extravilan)		656 698 mp	82,09%	346 562 mp	43,32%
Zonă rezidențială - case unifamiliale, regim redus de înălțime		53 920 mp	6,74%	53 920 mp	6,74%
Funcțiuni mixte - servicii, comerț, logistică		32 615 mp	4,07%	271 375 mp	33,92%
Drumuri, amenajări și căi de comunicație rutiere		21 360 mp	2,67%	36 360 mp	4,55%
Zone verzi și de protecție carosabil		11 500 mp	1,44%	75 548 mp	9,44%
Canale de desecare		23 907 mp	2,99%	16 235 mp	2,03%
TOTAL GENERAL ZONĂ STUDIATĂ:		800 000 mp	100,00%	800 000 mp	100,00%

Studiul parcelelor învecinate confirmă faptul că destinația propusă este oportună și se integrează în profilul funcțional al sitului. Distanțele față de elementele apropiate, în special **cea măsurată până la limita zonei rezidențiale –109m-** (zonă considerată protejată) asigură faptul că ansamblul propus nu afectează în mod negativ vecinătățile.

Propunerea respectă prevederile O.M.S. 119 / 2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, respectiv articolul 5 și articolul 11.

2.5.3. FOLOSINȚA ACTUALĂ A AMPLASAMENTULUI ANALIZAT

Zona aferentă investiției - propusă pentru refuncționalizare - măsoară suprafața de **320 238 mp**, conform Extrasului C.F. nr. **335616** Arad, constituind proprietatea privată a d-lui **GHERASIM Cristian Daniel** și a d-nei **GHERASIM Laura**.

2.5.4 GRADUL DE OCUPARE AL ZONEI CU FOND CONSTRUIT

În zona studiată terenurile sunt fie ocupate cu construcții destinate comerțului și prestărilor de servicii, fie au folosință agricolă. Construcțiile învecinate au o stare tehnică foarte bună, o vechime de maxim 8-10 ani, regimul de înălțime parter, parter înalt cu sau fără etaj parțial, sunt realizate în general pe structură de rezistență metalică. Închiderile exterioare sunt din panouri termoizolate tip sandwich și suprafețe mari vitrate.

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

Parcul industrial vest Arad este o zonă consolidată din punct de vedere funcțional, cu tendințe de extindere spre nord și vest, înglobând terenurile agricole limitrofe.

Concomitent cu intenția de refuncționalizare a parcelei studiate se remarcă în zonă și alte documentații urbanistice în curs de autorizare ce propun schimbarea destinației terenului agricol în zonă cu funcțiuni de servicii și comerț, producție industrială nepoluantă.

Nu există conflicte între tendința de dezvoltare funcțională a zonei (producție industrială nepoluantă, servicii, comerț, logistică) și destinația propusă pentru parcela CAD 335616.

2.5.6 ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI

Terenul studiat nu include în prezent spații verzi amenajate.

2.5.7. PRINCIPALELE DISFUNȚIONALITĂȚI

Nu există conflicte între funcțiunile existente în întreaga zonă, dimpotrivă, acestea completează armonios serviciile oferite populației din municipiu sau aflată în tranzit.

În medie, procentul de ocupare a terenului în zonă nu depășește 30%. În jurul construcțiilor existente sunt amenajate platforme carosabile cu parcaje și zone verzi.

La limita terenurilor cu drumul național sunt amenajate spații verzi de protecție.

În zonă există o rețea de transport energie electrică (LEA 20 kV). Până la limita intravilanului municipiului există rețele edilitare de apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, telecomunicații și gaze naturale.

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

Zona nu este inundabilă.

Disfuncționalitățile remarcate în zonă sunt legate în principal de lipsa rețelelor edilitare (apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, gaze naturale și telecomunicații).

De aceea, pentru asigurarea utilităților la amplasament, este necesară extinderea rețelelor existente la o distanță de 2,8 km. În zonă nu există transport în comun.

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

Nu se remarcă disfuncționalități, schimbarea destinației se produce concomitent pe o serie de parcele învecinate, fiind reglementată în P.U.G. Arad.

Pentru o bună funcționare a zonei reglementate, se propune conexiunea rutieră directă a terenurilor învecinate, permițând inclusiv o realizare facilă a branșamentelor.

Rețeaua rutieră propusă nu afectează funcționalitatea drumurilor de exploatare existente.

Considerăm imperativă corelarea tramelor stradale și a soluțiilor urbanistice în curs de avizare în vederea implementării unui sistem de circulație unitar și funcțional.

În zona studiată sau în zonele învecinate nu există fenomene de risc natural.

2.7 ECHIPAREA EDILITARĂ

STADIUL ECHIPĂRII EDILITARE A ZONEI, ÎN CORELARE CU INFRASTRUCTURA LOCALITĂȚII

2.7 Echipare edilitară

2.7.1. Alimentarea cu apă

În zonă nu există rețea edilitară de apă potabilă. Cea mai apropiată rețea se află la 2,8 km, în zona Centrului Comercial "Armonia".

2.7.2. Canalizare menajeră

În zonă nu există rețea edilitară de canalizare menajeră. Cea mai apropiată rețea se află la 2,8 km, în zona Centrului Comercial "Armonia".

2.7.3. Canalizare pluvială

În zonă nu există rețea edilitară de canalizare pluvială. Cea mai apropiată rețea se află la 2,8 km, în zona Centrului Comercial "Armonia".

2.7.4. Alimentarea cu gaze naturale

Pe Calea Aurel Vlaicu (pe DN 7 Arad-Nădlac - partea stângă) există în prezent o rețea de gaze naturale presiune medie din PEHD SDR11 cu diametrul D=250mm, conductă ce deservește în prezent o parte din consumatorii aflați în Zona Industrială de Vest a orașului Arad și consumatorii de gaze naturale din Complexul Comercial "Armonia".

După sensul giratoriu care deservește Complexul Comercial "Armonia" s-a realizat o subtraversare cu conductă din PE100 SDR11 D=200mm, prin care este asigurat consumul de gaze naturale al Zonei Industriale de Vest, S.C. Takata Petri și S.C. AGROSEM S.A.

2.7.5. Alimentarea cu energie electrică

Terenul studiat este străbătut pe direcția est – vest de o linie electrică aeriană 20 kV, cu un culoar de protecție cu lățimea de 24m. Aceasta poate furniza necesarul de energie electrică pentru funcționarea clădirilor propuse.

2.8 PROBLEME DE MEDIU

2.8.1. Relația cadru natural – cadru construit

Fondul construit existent nu afectează cadrul natural (acesta nu prezintă o valoare semnificativă în zonă).

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

2.8.2. Evidențierea riscurilor naturale și antropice

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

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

Disfuncționalitățile remarcate în zonă sunt legate în principal de lipsa unui sistem centralizat de canalizare pluvială. De asemenea, prezența în apropierea terenului de amplasament a liniei electrice aeriene 20kV obligă la o anumită conformare și amplasare a construcțiilor și la executarea unor lucrări de îngropare a cablului respectiv.

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

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

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

Prin lucrările proiectate și tehnologiile de execuție adoptate, zona agricolă învecinată nu va fi afectată, iar materialele din decapări și săpături vor fi utilizate pentru întreținerea altor drumuri, pietruite sau din pământ (balast, piatră spartă) și transportate în depozite stabilite de comun acord cu organele locale (excedentul de săpătură).

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

Menționăm faptul că beneficiarul și executantul lucrării au obligația de a obține, înainte de începerea lucrărilor, AVIZUL de la deținătorii de rețele subterane, privind poziția exactă a

acestora și a eventualelor măsuri de protecție ce trebuie luate pentru a se realiza lucrările de amenajare a intersecției.

Zone de protecție impuse

- zonă de protecție și de siguranță față de drumul național DN7 – 50m măsurați din limita îmbrăcăminții asfaltice;
- prezența unor canale de desecare pe limitele de proprietate generează impunerea unei zone de protecție de 2 / 2,5m față de partea superioară a taluzului acestora;
- zona studiată se află în arealul II de servitute aeronautică civilă, reprezentând o altă disfuncționalitate a zonei studiate (limitări ale regimului de înălțime);
- existența în partea de sud-vest a incintei studiate a unei linii electrice aeriene LEA 20KW, aceasta impune un culoar de protecție de 24m axat, în perimetrul căruia nu se va executa nici o construcție;

2.9 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Realizarea în zonă a destinațiilor propuse este oportună, consolidând caracterul funcțional existent.

Din punct de vedere al administrației locale, investiția propusă se încadrează în planul de dezvoltare urbanistică a zonei.

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

Cerințele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoarei zonei luate în studiu au fost următoarele:

- Extinderea funcțiunii de servicii, comerț și producție industrială adaptată la configurația terenului și specificul zonei în dezvoltare;
- Asigurarea necesarului de spații verzi;
- Asigurarea acceselor auto și pietonale la incinta studiată, respectiv la loturile propuse prin realizarea unui sistem de drumuri corelate cu strategiile urbanistice din vecinătate;
- Asigurarea necesarului de locuri de parcare;
- Asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei, prin extinderea rețelelor existente din zonă;
- S-a parcurs procedura de Consultare a populației prin anunțuri publice, consultarea în diferite faze de elaborare și dezbateră publică.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

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

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

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pe acest amplasament - corp intravilan izolat - au fost întocmite anterior prezentului P.U.Z și alte documentații cu propunerea de amenajare a unui "Parc logistic, amenajare și împrejmuire teren", propuneri care nu s-au implementat. **Terenul a devenit intravilan în urma aprobării documentației de urbanism cu titlul " Parc logistic, amenajare și împrejmuire teren", beneficiar S.C. NORD STATD S.R.L., întocmit de S.C. Pro Arhitectura S.R.L. - HCL 374 / 30.12.2008.**

3.1.1. STUDIUL GEOTEHNIC

Caracteristicile și stratificația terenului a fost prezentată la cap. 2.4.

În cazul fundării directe, cota de fundare minimă recomandată este $D_f = -1,00\text{m}$ pentru fundațiile continue, respectiv $D_f = -3,00\text{m}$ pentru fundațiile izolate sau de tip radier general, de la suprafața actuală a terenului natural.

În timpul execuției forajelor, apa subterană s-a întâlnit la aproximativ $2,50\text{m} \pm 4,00\text{m}$ adâncime. După executarea forajelor, nivelul apei subterane s-a stabilizat între $1,00\text{m}$ și $1,50\text{m}$ adâncime.

3.1.2. RIDICARE TOPOGRAFICĂ

În scopul realizării investiției propuse pe terenul studiat, a fost realizată ridicarea topografică. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor parcelelor, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea față de drumuri.

Suportul grafic pentru partea desenată a prezentei documentații are la bază ridicarea topografică realizată de către Mann Sebastian Toma.

Zona nu prezintă diferențe de nivel semnificative. Sistemizarea terenului va urmări egalizarea cotei acestuia.

Pe direcția est-vest, pe o lungime de aproximativ 360m , C.T.N. cota nivelmetrică a terenului variază între $103,85$ și $104,01$ NMN ,

Se distinge o diferență de nivel de maxim 66cm pe direcția nord-sud, raportată la o lungime de 850m (C.T.N. variază între cotele $104,10$ și $103,44$ NMN, nivelul coboară spre sud).

Din punct de vedere topografic, terenul nu prezintă disfuncționalități, conform concluziilor ridicării topografice întocmite de S.C. Topovas plan S.R.L., inginer Mann Sebastian.

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

Nu s-au prevăzut restricții în P.U.G. aprobat privind amplasarea de construcții în zona studiată, aceasta fiind amplasată în intravilanul localității, constituind un corp izolat.

Nu vor fi afectate negativ căile de comunicație, zonele învecinate sau mediul.

Se prevede extinderea rețelelor tehnico-edilitare.

În calitate de elaboratori ai documentației, considerăm că propunerea se înscrie în tendințele și posibilitățile de dezvoltare ale zonei, respectiv municipiului, asigurând consolidarea Zonei de producție industrială VEST și a serviciilor caracteristice.

Investiția propusă este oportună, susținând extinderea și diversificarea activităților comerciale și prestării de servicii de calitate, asigurând totodată spațiul și dotările necesare în vederea depozitării volumelor de marfă preconizate.

3.3. ALTE SURSE DE INFORMAȚII UTILIZATE

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

3.4. PROBLEME DE MEDIU

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

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

3.5. ZONE DE PROTECȚIE IMPUSE

- zonă de protecție și de siguranță față de drumul național DN7 – 50m măsurați din limita îmbrăcăminții asfaltice;
- prezența unor canale de desecare pe limitele de proprietate generează impunerea unei zone de protecție de 2 / 2,5m față de partea superioară a taluzului acestora;
- zona studiată se află în arealul II de servitute aeronautică civilă, reprezentând o altă disfuncționalitate a zonei studiate (limitări ale regimului de înălțime);
- existența în partea de sud-vest a incintei studiate a unei linii electrice aeriene LEA 20KW, aceasta impune un culoar de protecție de 24m axat, în perimetrul căruia nu se va executa nici o construcție;

4. Soluția propusă pentru eliminarea sau diminuarea acestora

4.1. Tema de proiectare

Soluția urbanistică s-a conturat pe baza discuțiilor și a consultărilor care au avut loc între investitori și proiectant, respectând impunerile și cerințele cuprinse în **Certificatul de Urbanism nr.2576 din 12.12.2018** eliberat de Primăria Mun.Arad. Soluția urbanistică a fost agreată și avizată în etapa 1, obținându-se **Avizul de Oportunitate nr. 5 / 12.02.2019**.

Tema stabilită este construirea unei zone cu funcțiuni de servicii, comerț și logistică, împreună cu amenajările aferente, destinație care se integrează în caracterul funcțional în proces de dezvoltare al zonei.

Zonificarea loturilor va cuprinde amenajările aferente:

- a. Construcții noi cu respectarea unui P.O.T. maxim de 60% ,C.U.T.maxim 2,00.
- b. Împrejmuire perimetrală
- c. Mijloace de publicitate iluminate si neiluminate; iluminat arhitectural
- d. Sistematizarea verticală a terenului
- e. Platformă carosabilă cu locuri de parcare
- f. Drumuri de incintă și accesul autospecialelor de intervenție 6m
- g. Amenajarea accesului
- h. Alei pietonale
- i. Amenajarea spațiilor verzi și plantate în proporție de minim 20% raportat la ansamblu
- j. Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă
- k. Platforme gospodărești și amenajări tehnico-edilitare

4.2. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

4.2.1. Elemente geometrice

Deservirea rutieră a obiectivului propus spre realizare prin PUZ studiat, urmează a se asigura din drumul național DN 7 prin intermediul unui drum colector propus pe partea dreaptă, drum colector ce se va intersecta cu drumul național DN 7 Arad - Nădlac în zona km 554+830 dreapta, intersecția va fi amenajată ca o intersecție în „T” cu viraj obligatoriu de dreapta (cu viraj la stânga interzis), și în zona km 555+170 dreapta, intersecția va fi amenajată ca o intersecție tip girație, cu aceleași caracteristici geometrice ca și intersecțiile tip girație existente pe drumul național DN 7 Arad - Nădlac. Lucrările rutiere necesare pentru realizarea accesul rutier din drumul național DN 7 Arad – Nădlac în zona km 554+830 dreapta, constă în amenajarea unei intersecții în „T” cu viraj obligatoriu de dreapta (cu viraj la stânga interzis), între drumul național DN 7 și drumul colector propus pe partea dreaptă. Amenajarea

intersecției se va realiza în conformitate cu prevederile normativului AND 600-2010 (*Normativ pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice*), lucrările rutiere propuse constând din următoarele:

- pentru intrarea cu viraj la dreapta din drumul național DN 7 în drumul colector, se va realiza o bandă pentru decelerare în lungime totală de 105,00 m, alcătuită dintr-o bandă de decelerare cu lungimea de 70,00 m și lățimea părții carosabile cuprinse între 3,50 și 5,50 m, ce va fi racordată la marginea drumului colector cu o curbă tip arc de cerc cu raza $R = 20,00$ m, respectiv racordată la drumul național printr-o pană de racordare cu lungimea de 35,00 m, bandă amenajată conform Fig.15. „Amenajarea virajului de dreapta la intrare. Bandă de decelerare” și Tabelul 14. „Elemente geometrice ale virajului de dreapta la intrarea în intersecție” din AND 600-2010;
- pentru ieșirea cu virajul la dreapta din drumul colector și intrarea în drumul național DN 7, s-a amenajat o pandă de accelerare cu lungimea de 125,00 m, alcătuită dintr-o bandă de accelerare cu lungimea de 60,00 m și lățimea părții carosabile cuprinse între 5,50 și 0,00 m, ce va fi racordată la marginea drumului colector printr-o curbă tip arc de cerc cu raza $R = 20,00$ m, pană amenajată conform Fig.16. „Amenajarea virajului de dreapta la ieșire” și Tabelul 15. „Elemente geometrice ale virajului de dreapta la ieșirea din intersecție” din AND 600-2010;
- amenajarea în zona intersecției a unei insule din pavaj ce va delimita intrarea și ieșirea din drumul colector, de banda curentă a drumului național DN 7, insulă încadrată cu borduri teșite retrase la minim 1,50 m față de marginea părții carosabile curente a DN 7, insulă amenajată în corelare cu recomandările din Tabelul 17. „Elemente geometrice ale insulelor separatoare de dreapta” din AND 600-2010;
- realizarea unui drum colector pe partea dreaptă a drumului național pentru deservirea terenurilor existente în zonă, drum colector cu lățimea părții carosabile de 7,00 m, încadrat de borduri denivelate din beton;
- dirijarea circulației și reglementarea priorității pentru circulație s-a prevăzut prin realizarea de marcaje orizontale conform SR 1848-7 din 2015 și prin amplasarea de indicatoare de circulație conform SR 1848-1 din 2011, asigurând prioritate pentru traficul de pe drumul național DN 7;
- refacerea acostamentelor și a benzilor de încadrare afectate de lărgirea carosabilului existent;
- în vederea asigurării accesului peste șanțul existent pe partea dreaptă în dreptul intersecției, se va prevedea un podeț tubular $\Phi 600$ m;
- amenajarea intersecției se va realiza prin lărgirea carosabilului doar pe partea dreaptă a drumului național DN7 Arad – Nădlac, cu o structură rutieră asemănătoare cu cea existentă pe drumul național DN 7. În vederea împiedicării producerii fisurilor din straturile inferioare spre straturile superioare la rosturile longitudinale dintre structura existentă și structura proiectată se va prevedea o plasă de geogrilă cu lățimea de 1,00 m.
- clădirile din incinta obiectivului proiectat, se vor amplasa la o distanță mai mare de 50,00 m față de marginea părții carosabile a DN 7.

Lucrările rutiere necesare pentru realizarea accesul rutier din drumul național DN 7 Arad – Nădlac în zona km 555+170 dreapta, constă în amenajarea unei intersecții tip girație între drumul național DN 7 și drumul colector propus pe partea dreaptă, ce va avea caracteristici tehnice asemănătoare cu cele ale intersecției tip girație existentă la km 553+826 și care va funcționa cu un regim de circulație în care se adoptă prioritatea pentru vehiculele care circulă pe calea inelară (prioritate de stânga), ceea ce conduce la evitarea blocării sensului giratoriu. Amenajarea intersecției tip girație

se va realiza în conformitate cu prevederile normativului AND 600-2010 (Normativ pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice), lucrările rutiere propuse constând din următoarele:

- realizarea unei insule centrală, de formă circulară cu raza interioară $R = 18,00$ m, amenajată ca zonă verde și cu o zonă de 1,00 m taluz pavat, respectiv o supralărgire de siguranță cu lățimea de 1,50 m, care sunt incluse în insula centrală;
 - în sensul giratoriu se va amenaja o bandă de circulație cu o lățime a părții carosabile de 7,00 m;
 - razele de racordare (împletire) dintre drumul existent și girația proiectată sunt de $R = 25,00$ m;
 - amenajarea benzilor de circulație cu o lățime de 4,50 m pentru intrare și ieșire din girație, sensurile de circulație fiind separate de o insulă din pavaj delimitată cu bordură denivelată și retrasă la minim 1,00 m față de marginea benzilor de circulație;
 - accesul la drumul colector se va realiza printr-un braț obilc din girația proiectată (mod de amenajare recomandat a intersecțiilor tip girație conform normativului de amenajare a intersecțiilor giratorii din afara localităților), racordat la inelul girației cu raze de 25,00 m;
 - pentru prevenirea aglomerării sensului giratoriu, se va amenaja un braț suplimentar pentru intrare cu viraj de dreapta din drumul național DN 7 în drumul colector, printr-o bandă pentru decelerare cu lungime totală de 105,00 m, alcătuită dintr-o bandă de decelerare cu lungimea de 70,00 m și lățimea părții carosabile cuprinse între 3,50 și 5,50 m, ce va fi racordată la marginea drumului de acces cu o curbă tip arc de cerc cu raza $R = 30,00$ m, respectiv racordată la drumul național printr-o pană de racordare cu lungimea de 35,00 m, bandă amenajată conform Fig.15. „Amenajarea virajului de dreapta la intrare. Bandă de decelerare” și Tabelul 14. „Elemente geometrice ale virajului de dreapta la intrarea în intersecție” din AND 600-2010;
 - dirijarea circulației și reglementarea priorității pentru circulație s-a prevăzut prin realizarea de marcaje orizontale conform SR 1848-7 din 2015 și prin amplasarea de indicatoare de circulație conform SR 1848-1 din 2011, asigurând prioritate pentru traficul de pe drumul național DN 7;
 - refacerea acostamentelor și a benzilor de încadrare afectate de lărgirea carosabilului existent;
 - în vederea asigurării accesului peste șanțul deviat pe partea dreaptă în dreptul girației, se va prevedea două podețe tubulare $\Phi 600$ m;
 - montarea unui parapet de protecție de tip semigreu metalic în acostamentul girației și al brațelor pentru intrare și ieșire din girație;
 - amenajarea girației se va realiza prin lărgirea carosabilului pe ambele părți ale drumului național DN7 Arad – Nădlac, cu o structură rutieră asemănătoare cu cea existentă pe drumul național DN 7. În vederea împiedicării producerii fisurilor din straturile inferioare spre straturile superioare la rosturile longitudinale dintre structura existentă și structura proiectată se va prevedea o plasă de geogrilă cu lățimea de 1,00 m;
 - clădirile din incinta obiectivului proiectat, se vor amplasa la o distanță mai mare de 50,00 m față de marginea părții carosabile a DN 7.
- Structura rutieră proiectată pe carosabilul intersecției tip girație propusă pentru amenajare pe drumul național DN 7 va fi alcătuită din:
- 4 cm strat de uzură din mixtură asfaltică stabilizată cu fibre MAS 16;
 - 6 cm strat de legătură din beton asfaltic deschis BAD 22,4;
 - 8 cm strat de bază din anrobat bituminos AB 31,5;

- 25 cm strat superior de fundație din piatră spartă;
- 30 cm strat de fundație din balast;
- 20 cm strat de formă din balast nisipos.

În zona intersecțiilor propuse spre realizare pe DN 7 la km 554+830 și km 555+170, vor fi montate următoarele indicatoare rutiere conform SR 1848/1 din anul 2011:

Nr. pct.	Denumire indicator	Nr.fig.conform SR 1848/1/2011	Buc.
1	Curbă deosebit de periculoasă	A4	3
2	Presemnalizare intersecție cu sens giratoriu	A40	3
3	Baliză direcțională care indică ocolirea obstacolului prin dreapta	A47	4
4	Baliză bidirecțională	A48	5
5	Cedează trecerea	B1	8
6	Drum cu prioritate	B3	2
7	Depășirea interzisă	C27	1
8	Limitare de viteză	C29	7
9	Sfârșitul interzicerii de a depăși	C37	1
10	La dreapta	D3	1
11	Ocolire	D5	8
12	Ocolire	D6	5
13	Intersecție cu sens giratoriu	D7	3
14	Presemnalizarea direcțiilor într-o intersecție cu sens giratoriu	F5	4
15	Confirmarea direcției de mers spre o localitate și distanța până la aceasta	F10	2
16	Selectarea circulației pe direcții de mers în apropierea intersecției	F19	3
17	Direcția spre autostrada indicată	F30	1
15	Direcția spre localitățile indicate	F32	2
10	Distanța dintre indicator și începutul locului la care se referă indicatorul	P4	4
TOTAL			69

Indicatoarelor rutiere existente în zona DN 7 nu vor fi afectate de lucrările de amenajare a accesului rutier, cu excepția indicatoarelor Fig.C37 și Fig.C27 de la km 555+200 dreapta și stânga ce vor fi reamplasate la km 554+695 dreapta și stânga. În cazul în care vor trebui reamplasate indicatoarele rutiere existente, aceasta se va face pe cheltuiala beneficiarului și conform cerințelor I.P.J. Arad și a D.R.D.P. Timișoara.

Traficul atras de obiectivul studiat prin documentația de față este estimat la 200 autocamioane pe zi cu un maxim de 20 autocamioane pe oră și de 1000 autoturisme pe oră la orele de vârf (07.00 – 09.00 și 16.00 – 18.00). Având în vedere traficul rutier existent în prezent pe drumul național DN 7 în zona studiată și traficul rutier ce va fi atras prin realizarea investițiilor propuse, este necesar realizarea unei intersecții tip giratorie pe DN 7 la km 555+170 și o intersecție în „T” cu viraj obligatoriu la dreapta la km 554+830 dreapta, pentru a asigura o bună fluiditate a traficului rutier.

Amenajarea drumurilor și platformelor rutiere din incinta obiectivului studiat se va realiza cu o structură rutieră cu strat de rulare din beton rutier sau cu o structură rutieră cu strat de rulare din îmbrăcăminte bituminoase, în funcție de traficul rutier estimat pe fiecare parcelă.

Drumul colector propus va avea un profil stradal de 16,00 m, cu două benzi de circulație cu lățime părții carosabile de 7,00 m, încadrate de borduri denvelate din beton, zone verzi cu lățimea de 3,00 m pe dreapta și 4,00 m pe stânga și trotuar pietonal cu

lăţimea de 1,50 m pe partea dreaptă (dinspre parcelele studiate).

Strazile propuse pentru circulaţia din incinta terenului studiat prin P.U.Z., vor avea un profil stradal de 16,00 m, cu două benzi de circulaţie cu lăţime părţi carosabile de 7,00 m, încadrate de borduri denvelate din beton, zone verzi cu lăţimea de 3,00 m pe ambele părţi şi trotuare pietonale cu lăţimea de 1,50 m pe ambele părţi.

Racordarea intersecţiilor dintre drumurile propuse prin PUZ se va face cu curbe arc de cerc cu razele cuprinse între 9,00 şi 15,00 m. Drumurile şi platformele rutiere din incinta obiectivelor propuse pe terenului studiat prin P.U.Z., vor fi racordate la străzile din incintă cu ajutorul unor curbe tip arc de cerc cu razele cuprinse între 6,00 şi 15,00 m, cu lăţimea a părţi carosabile de minim 6,00 m.

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

În incinta obiectivelor propuse au fost calculate locurile de parcare necesare conform H.G. nr. 525/1996, astfel pentru zonele destinate serviciilor şi comerţului este nevoie de 1 loc de parcare autoturisme la 40 mp suprafaţă construită, iar pentru zonele destinate depozitării este nevoie de 1 loc de parcare autoturisme la 100 mp suprafaţă construită.

Pentru unitatea de teren U1 pe care se propune amenajarea unei staţii de distribuţie carburanţi, accesul la aceasta urmând a se realiza din drumul colector. Detalierea amenajării incintei staţiei de distribuţie carburanţi propusă spre realizare prin PUZ studiat va fi făcute la faza D.T.A.C. .

La o suprafaţă a cabinei staţiei de 320 mp, este necesar 1 loc parcare la 100 mp conform HG 525/1996, şi rezultă 4 parcări autoturisme, fiind propuse pentru amenajare 15 parcări autoturisme.

Pe unitatea de teren U19 se propune amenajarea unei parcări pentru autocamioane care va deservi şi celelalte parcele de teren, fiind amenajate 76 locuri de parcare pentru autocamioane.

Pe unitatea de teren U3 se propune construirea de clădiri cu destinaţia LOGISTICĂ cu suprafaţa construită $Sc_{maxim} = 4200$ mp, pentru care este necesar 1 loc parcare la 100 mp suprafaţă construită conform HG 525/1996, şi rezultă 42 parcări autoturisme, fiind propuse pentru amenajare 45 parcări autoturisme.

Pe unităţile de teren U4 şi U5 se propune construirea de clădiri cu destinaţia LOGISTICĂ cu suprafaţa construită $Sc_{maxim} = 9000$ mp, pentru care este necesar 1 loc parcare la 100 mp suprafaţă construită conform HG 525/1996, şi rezultă 90 parcări autoturisme, fiind propuse pentru amenajare 95 parcări autoturisme.

Pe unităţile de teren U6 şi U7 se propune construirea de clădiri cu destinaţia LOGISTICĂ cu suprafaţa construită $Sc_{maxim} = 12000$ mp, pentru care este necesar 1 loc parcare la 100 mp suprafaţă construită conform HG 525/1996, şi rezultă 120 parcări autoturisme, fiind propuse pentru amenajare 129 parcări autoturisme.

Pe unităţile de teren U8 şi U9 se propune construirea de clădiri cu destinaţia LOGISTICĂ cu suprafaţa construită $Sc_{maxim} = 12000$ mp, pentru care este necesar 1 loc parcare la 100 mp suprafaţă construită conform HG 525/1996, şi rezultă 120 parcări autoturisme, fiind propuse pentru amenajare 129 parcări autoturisme.

Pe unităţile de teren U10 şi U11 se propune construirea de clădiri cu destinaţia LOGISTICĂ cu suprafaţa construită $Sc_{maxim} = 12000$ mp, pentru care este necesar 1 loc parcare la 100 mp suprafaţă construită conform HG 525/1996, şi rezultă 120 parcări autoturisme, fiind propuse pentru amenajare 129 parcări autoturisme.

Pe unităţile de teren U12 şi U13 se propune construirea de clădiri cu destinaţia LOGISTICĂ cu suprafaţa construită $Sc_{maxim} = 12000$ mp, pentru care este necesar 1 loc parcare la 100 mp suprafaţă construită conform HG 525/1996, şi rezultă 120 parcări autoturisme, fiind propuse pentru amenajare 129 parcări autoturisme.

Pe unitatea de teren U14 se propune construirea de clădiri cu destinația LOGISTICĂ cu suprafața construită S_c maxim = 20000 mp, pentru care este necesar 1 loc parcare la 100 mp suprafață construită conform HG 525/1996, și rezultă 200 parcări autoturisme, fiind propuse pentru amenajare 209 parcări autoturisme.

Pe unitățile de teren U15 se propune construirea de clădiri cu destinația LOGISTICĂ cu suprafața construită S_c maxim = 18000 mp, pentru care este necesar 1 loc parcare la 100 mp suprafață construită conform HG 525/1996, și rezultă 180 parcări autoturisme, fiind propuse pentru amenajare 182 parcări autoturisme.

Pe unitățile de teren U16 se propune construirea de clădiri cu destinația LOGISTICĂ cu suprafața construită S_c maxim = 18000 mp, pentru care este necesar 1 loc parcare la 100 mp suprafață construită conform HG 525/1996, și rezultă 180 parcări autoturisme, fiind propuse pentru amenajare 182 parcări autoturisme.

Pe unitățile de teren U17 și U18 se propune construirea de clădiri cu destinația LOGISTICĂ cu suprafața construită S_c maxim = 15000 mp, pentru care este necesar 1 loc parcare la 100 mp suprafață construită conform HG 525/1996, și rezultă 150 parcări autoturisme, fiind propuse pentru amenajare 153 parcări autoturisme.

Pe unitățile de teren U19 pe care se propune construirea de clădiri cu destinația SERVICII/ COMERȚ cu suprafața construită S_c maxim = 5000 mp, pentru care este necesar 1 loc parcare la 40 mp suprafață construită conform HG 525/1996, și rezultă 125 parcări autoturisme, fiind propuse pentru amenajare 130 parcări autoturisme.

Propunerile din această documentație vor ține cont de prevederile din Planul Urbanistic General al Municipiului Arad în vigoare și alte documentații de urbanism în curs de aprobare din zonă. Se vor respecta prospectele stradale minime propuse prin documentații de urbanism în curs de aprobare.

4.2.2. Execuția lucrărilor

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

Începerea lucrărilor se va face numai după obținerea autorizației de construcție, întocmirea procesului verbal cu deținătorii de rețele tehnico – edilitare și obținerea aprobării de la D.R.D.P. Timișoara.

Pentru perioada execuției lucrărilor în zona drumului național DN 7 Arad – Nădlac, beneficiarul și executantul vor fi obligați să respecte normele de protecția muncii și siguranța circulației, astfel încât să se evite producerea de accidente de circulație.

Costul tuturor lucrărilor aferente amenajării acceselor rutiere, a drumurilor de acces, precum și al semnalizării rutiere (indicatoare și marcaje) necesare pentru amenajarea accelor rutiere la obiectiv va fi suportat de către beneficiar, iar execuția lucrărilor se va face de către o unitate specializată în lucrări de drumuri.

4.2.3. ORGANIZAREA EXECUȚIEI LUCRĂRILOR

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

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

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

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

4.2.4. PROTECȚIA MEDIULUI ÎNCONJURĂTOR

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

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

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

4.2.5. CONTROLUL CALITĂȚII LUCRĂRILOR

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

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

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

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

4.2.6. CONCLUZII

Prezenta documentație cuprinde toate lucrările rutiere necesare a fi realizate la faza P.U.Z. pentru amenajarea accesului rutier din drumul național DN 7 Arad - Nădlac în zona km 555+170 dreapta prin intermediul unui drum colector la obiectivul „ZONĂ CU FUNCȚIUNEA DE SERVICII, COMERȚ, LOGISTICĂ”, situat în extravilanul municipiul Arad, pe terenul înscris în CF nr. 335616, județul Arad. Intersecția drumului colector propus cu drumul național DN 7 Arad - Nădlac în zona km 555+170 va fi amenajată ca o intersecție tip girăție cu caracteristicile tehnice asemănătoare cu celelalte intersecții tip girăție existente pe drum național DN 7 Arad – Nădlac.

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

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

4.3.1. Tema stabilită este construirea unei zone cu funcțiuni de servicii, comerț și logistică , împreună cu amenajările aferente.

Nu se dorește lotizarea terenului studiat, ci tratarea acestuia ca o singură unitate, rezultând un parc cu funcțiuni mixte (servicii, comerț și logistică).

Categoriile de lucrări necesare investiției fiind:

- Construcții noi cu destinația de servicii, comerț și logistică cu regim maxim de înălțime P+3E
 - se includ funcțiuni secundare de administrare a acestora / birouri, depozitare a produselor, cazare temporară și locuințe de serviciu, stație de comercializare a carburanților e.t.c.;

INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE PROPUȘ ÎN INCINTA STUDIATĂ

S teren totală	=	320.238,00mp
S construită totală	=	192.142,80 mp (maxim)
S desfășurată totală	=	640.476,00mp (maxim)
P.O.T. existent	=	0,00%
C.U.T. existent	=	0,00
P.O.T. maxim propus	=	60,00 %
C.U.T. maxim propus	=	2,00

- Împrejmuire perimetrală a terenului;
- Sistematizarea verticală a terenurilor
- Mijloace de publicitate iluminate și neiluminate;
- Platforme carosabile cu locuri de parcare
- Drumuri de incintă și accesul autospecialelor de intervenție 6m;
- Amenajarea accesului;
- Alei pietonale / trotuare de incintă;
- Amenajarea spațiilor verzi și plantate; iluminat arhitectural;
- Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă;
- Reglementarea canalului HCN 415 – reconfigurarea acestuia în paralel cu circulația propusă;
- Eliminarea traseelor canalelor nefuncționale / colmatate numerotate 1. și 2.
(substituirea acestora cu un sistem general de drenare proiectat în acord cu noul ansamblu) ;
- Platforme gospodărești și amenajări tehnico-edilitare;

INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN ZONA STUDIATĂ	EXISTENT	PROPUȘ
Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	0,00 %	60,00 %
Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	0,00	2

REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT	EXISTENT	PROPUȘ
Amplasare	Extravilanul Mun. Arad	Intravilanul Mun. Arad
Proprietate	Teren proprietate privată, conf. Extrase C.F. nr. 335616	

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ AL TERENULUI STUDIAT

Nr. Crt. / ZONĂ FUNCȚIONALĂ	Existent mp	%	Propus mp	%
Z1. Unități ale ansamblului propus	-	-	192 142,80 mp	60,00
Z2. Circulații Drum colector Drumuri incintă Parcări tiruri Parcări autoturisme Pietonale	- - - -	- - - -	64 047,60 mp	20,00
Z3 Zone verzi amenajate	-	-	64 047,60 mp	20,00
Terenuri arabile în intravilan	320 238	100	-	-
TOTAL GENERAL	320 238	100	320 238,00 mp	100

Terenul studiat nu se va lotiza, păstrându-și limita inițială de proprietate.

Suprafața se va zonifica urmărind criteriile funcționale:

- Z1 - zonă construibilă** – 60% - se va împărți în 19 subunități;
Z2 - circulație propusă – 20% -
Z3 - zonă verde amenajată – 20% ;

ZONA FUNCTIONALA Z1		ZONA Z2	ZONA Z3
ZONA SERVICII, COMERT, LOGISTICĂ		CIRCULAȚII PROPUSE	ZONA VERDE AMENAJATĂ
SUBUNITATEA 1 - 19			min. 20%
P.O.T.MAXIM max. 60%	C.U.T.MAXIM max. 2,00	drumuri si amenajari aferente neconstructive, platforme parcaj	amenajari neconstructive pentru agrement și activități sportive, circulații, construcții provizorii, platforme, copertine, mobilier urban, edilitare
P+3E, H _{max} = 20,00m, H _{cornișă} = 20,00m			

Zona construibilă – Z1 – va însuma 19 unități funcționale cu următoarele dotări:

- U1 – se propune amenajarea unei stații de distribuție carburanți, accesul la aceasta urmând a se realiza din drumul colector. Detalierea amenajării incintei stației de distribuție carburanți propusă spre realizare prin PUZ studiat va fi făcute la faza D.T.A.C.;
- U2 - se propune construirea de clădiri cu destinația servicii și comerț (cazare și servicii adresate participanților la trafic, locuințe de serviciu destinate personalului societăților ce activează în cadrul ansamblului, unități comerciale cu suprafața construită de maxim 5000 mp);
- U3-U18 - se propune construirea de clădiri cu destinația logistică / depozitare ;
- U19- se propune amenajarea unei parări pentru autocamioane care va deservi și celelalte parcele de teren – zonă de așteptare până la preluarea pe platforma de descărcare/ încărcare a produselor depozitate. Capacitatea parării va fi de 76 locuri.

Modul de utilizare a terenului

Au fost stabilite valori maxime pt. procentul de ocupare al terenului și coeficientul de utilizare a terenului

-Z1 –zona ScoL – zonă servicii/ comerț / logistică

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

Sconstruita la sol – maxim = 192 142,80 mp (P.O.T. maxim 60%)

Sconstruita desfășurată – maxim = 640 476,00 mp (C.U.T. maxim 2,00)

4.3.2. Criterii compoziționale - regim de aliniere

Condiții de conformare și construire prevăzute în regulament:

1. Aliniamentul construcțiilor este limitat la min. 50m față de limita îmbrăcămînții asfaltice a DN 7, respectând limita de protecție.
2. Față de aliniamentul nou propus (prin trasarea drumurilor colectoare propuse) se va realiza o retragere a frontului construit de 10,00m;
3. Se vor respecta retrageri de minim 6,00m față de limita de proprietate – limita de nord a parcelei reglementate;
4. Se vor respecta retrageri de minim 10,00m față de limitele de proprietate laterale (vest și est - devin limita posterioară a incintelor generate);
5. Parcelele de colț pot avea retrageri inegale de 10m și 6m, cu respectarea caracterului predominant al frontului stradal în care se integrează.

6. Distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte;
7. Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
8. Accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri înalte sau aglomerate), precum și accesul autospecialelor de intervenție la intrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto);
9. În cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la o doua fațadă nu e posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,50 m lățime și 1,90 m înălțime (în cazul curților interioare);
10. Se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare, din avizele anexate

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

4.3.3.Sistematizarea verticală

Amplasamentul analizat a reprezentat o zonă de teren agricol mărginită la sud de drumul național DN7 (cota terasamentului fiind cu 1,10m deasupra cotei generale a amplasamentului) și la nord și est de canale de desecare cu adâncimea medie de cca. 3,00m. Terenul nu prezintă denivelări semnificative. Se prevede egalizarea acestuia, cu C.T.S. = 104,00 NMN. Nivelmentul terenului natural se desfășoară între 103,270 NMN și 103,96 NMN. Pantele patului de umpluturi vor respecta pantele suprastructurii drumurilor de acces și platformele de parcare.

În jurul construcțiilor se vor realiza alei pietonale generoase, cu pante înspre exterior.

4.3.4. Regimul de înălțime

Regimul de înălțime maxim propus este de P+3E, înălțimea la cornișă este 20m față de C.T.S..

Regimul maxim de înălțime al construcțiilor propuse va fi în conformitate cu avizul A.A.C.R. nr. 8124 / 403 din data de 19.04.2019 .

Acesta impune respectarea înălțimii maxime a obiectivelor de 20m, respectiv cota absolută maximă de 124,28m (104, 28m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +20m înălțimea maximă a construcțiilor).

4.3.5. Bilanț spațiu verde în incinta reglementată

Zonele verzi sunt dispuse în special în zona sudică a parcelei, izolând unitatea U2 (unde se propun obiective de cazare de serviciu și în regim hotelier) de zonele de logistică și stația de distribuție carburanți cu trafic intens.

Se impune o retragere de 10m pe limitele laterale vest și est și între 4-6m pe latura nordică, zona rezultată fiind amenajată ca spațiu verde.

De asemenea, se amenajează spații verzi în cadrul amprentei zonelor de protecție a traseelor de electricitate și a drumului național DN7.

Zonele verzi amenajate reprezintă un procent de minim 20% din aria totală a incintei, respectiv 64 047,60mp.

Se vor amenaja spații verzi preponderent înierbate; în zona unității U2 se vor realiza plantații de arbori ornamentali în vederea izolării de zonele cu trafic și a creării unui ambient cât mai plăcut.

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

Conform *anexei nr. 6 la regulament* se vor prevedea următoarele procente de zone verzi:

- Pentru **construcțiile comerciale** vor fi prevazute spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare – **2–5%** din suprafata totala a terenului.
- Pentru **construcții de turism** si agrement vor fi prevazute spatii verzi si plantate, în functie de destinație si de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafata totala a terenului.
- Pentru **construcții administrative** vor fi prevazute spații verzi cu rol decorativ, **minimum 15%** din suprafata terenului.
- Pentru **construcțiile pentru logistică** (norma pentru clădiri industriale) vor fi prevazute spații verzi si aliniamente cu rol de protectie, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de **20%** din suprafața totală a terenului.

Având în vedere faptul că parcela nu se va lotiza, iar funcțiunea principală este cea de logistică (servicii, comerț si locuințe de serviciu se vor acomoda în proporție redusă)

se propune rezervarea unui procent minim de 20% în vederea amenajării de zone verzi.

4.3.6. Locuri de parcare

În incinta obiectivelor propuse au fost calculate locurile de parcare necesare conform H.G. nr. 525/1996 pentru **construcțiile pentru comerț, servicii** și vor fi prevăzute după cum urmează:

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

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

Respectând H.G. nr. 525/1996, pentru categoria **construcții industriale și logistice**, norma de locuri de parcare impune 1 loc de parcare autoturisme la 100 mp suprafață construită.

Detalierea organizării de locuri de parcare pentru fiecare unitate în parte este explicitată în cadrul capitolului **4.2. modernizarea circulației**.

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

4.3.7. Criterii compoziționale și funcționale

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la acomodarea unei zone cu funcțiuni mixte, servicii, comerț și logistică / depozitare. Proiectul propune realizarea de drumuri pentru asigurarea accesului la unitățile parcelate, trasee de incintă și parcelarea terenului delimitat de acestea, pentru a corespunde cerinței funcțiunii propuse.

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

Conform planșa anexă – 03A Reglementări urbanistice, se propun trei zone funcționale :

Z1 - ScoL - Zonă cu funcțiuni de servicii și comerț, logistică, depozitare

regim maxim de înălțime P +3E

-ScoL – Servicii / comert, regim de înălțime maxim P+3E

Se permite amplasarea următoarelor funcțiuni:

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

A.I. Construcții ce acomodează următoarele funcțiuni:

- 1) comerț cu amănuntul al produselor alimentare și nealimentare, comerț en-gros de produse alimentare și nealimentare, inclusiv cele de tip tip hypermarket;
- 2) alimentație publică – baruri, restaurante (inclusive tip fast-food, pizzeria, etc.), cofetării, vinoteci
- 3) servicii publice administrative si private, servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere;
- 4) servicii și comerț specializat (activități dedicate, tehnice: zone expunere și comercializare produse, produse artizanale - în domeniul activităților profesionale, tehnice: spații pentru ateliere – produse artizanale, și servicii profesionale în acest domeniu
(exemplu: autoturisme, instalații, utilaje, piese mecanice, electronice, sisteme, mobilier), reprezentanțe / showroom brand-uri consolidate, spații pentru ateliere – produse, și servicii profesionale).
- 5) Service auto și activități dedicate;
- 6) Construcții administrative pentru sedii de birouri,
- 7) Construcții de cultură: expoziții, săli de reuniune/destinate evenimentelor publice si private;
- 8) Construcții de turism: Hotel, Motel;
- 9) Cazare de serviciu - locuințe de serviciu destinate personalului societăților ce activează în cadrul parcelei reglementate; acestea se vor integra din punct de vedere volumetric în ansamblul propus în cadrul unității U2, având regimul maxim de înălțime P+3;
- 10) Construcții / antrepozite destinate stocării de mărfuri sau materiale nepoluante, a produselor alimentare și nealimentare, destinate comerțului en-gros și en detail.
- 11) Construcții destinate activităților privind asigurarea transportului de pasageri si de marfuri, pe baza de grafic sau fara, precum si activitatile anexe, precum manipularea incarcaturii, depozitarea etc. inclusiv cele efectuate de terminale si parcare, inchirierea echipamentului de transport cu conducator sau operator.
- 12) Construcții destinate desfășurării activitatile poștale și de curierat;

A.II. Construcții de agrement:

- 1). Spații verzi amenajate
- 2). Spații destinate activităților sportive
- 3). Locuri de joacă

A.III. Dotări ale incintelor propuse:

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

B. Utilizări permise cu condiții

- construcții comerciale cu ACD de max 1000mp, alimentatie publica;

C. Interdicții temporare:

Zonele afectate de rețele (electrice, gaze, telefonie, fibră optică) sunt supuse interdicției temporare de construire până la implementarea soluțiilor de deviere a acestora, prin grija operatorului de rețea sau a proprietarului terenului (dacă este cazul).

D. Construcții cu funcțiuni aprobate prin elaborare PUZ:

1. Destinatii de tip industrial nepoluant
2. Constructii cu functiuni amintite mai sus, care nu se integreaza in parametrii urbanistici propusi prin aceasta documentatie (POT =60%, CUT=2, regim de inaltime P+3, inaltimea maxima a constructiei 20m)

E. Construcții cu funcțiuni interzise în zonă:

- 1) Servicii de tip industrial, producție poluantă (industrie de produse pentru construcții, produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare).
- 2) Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare
- 3) Funcțiunii de depozitare deșeuri.
- 4) Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice
- 5) Sunt interzise toate funcțiunile descrise în art. nr. 11 din cadrul OMS. nr. 119 / 2014

Z2 -Cc-Căi de comunicație carosabilă propusă, drumuri colectoare, prospect 16m;

- Trama stradala formata din drumuri interioare cu zonele aferente: trotuare, zone verzi si plantatii de aliniament, de protecție.
- este permisă realizarea amenajărilor neconstructive care țin de sistemul de circulație propus (platforme circulație și parcaje, signalistică, semnalizare rutieră, copertine și dotări provizorii);

Z3 - SP – Zone verzi amenajate

- reprezintă un procent de minim 20% din aria totală a incintei, respectiv 64 047,60mp;
- este permisă realizarea amenajărilor neconstructive – în scopuri de agrement, a terenurilor și echipamentelor destinate activităților sportive, a dotărilor și mobilierului urban, a unor construcții provizorii (de tipul copertinelor, chioșc media, pavilion) acomodând funcțiuni subordonate și în acord cu cea principală.

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

-PRed – zona de protectie linii electrice aeriene;

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

-P – Platforme și parcaje amenajate la sol

-SP – Zone verzi amenajate

-SP1 – Zone verzi de aliniament

Profil funcțional interzis de ocupare și utilizare a terenului pentru cele trei zone funcționale:

-sunt interzise orice alte categorii funcționale altele decât cele enumerate la funcțiuni permise;

4.4. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

4.4.1. ALIMENTAREA CU APĂ:

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

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

Necesarul de apă pentru întreținerea zonelor verzi respectiv pentru spălarea platformelor va fi asigurată individuala pentru fiecare parca în parte prin foraje de mica adancime contorizate, care vor fi echipate cu pompe aspirante cu hidrofor .

Ca și sursă de apă potabilă pentru obiectivul studiat se propune o conductă de aducțiune apă potabilă de diametru minim Dn 200mm care să preia necesarul apă din rețeaua de distribuție existentă PE-ID, Dn 200mm de la intersecția dintre străzile Ștefan Tenețchi (DN7 (E68)) cu strada Calea Aurel Vlaicu (sensul giratoriu din dreptul magazinului Birco Depot).

Funcție de situația juridică a terenurilor din zonă , de potențialul de dezvoltare a zonei de servicii, comerț , industrie propusă și de posibilitatea realizării extinderii rețelelor în zonă se va adopta varianta de asigurare a necesarul de apă pentru zona studiată. Extinderile propuse pentru asigurarea necesarului de apă pentru zona studiată se vor realiza de preferință pe teren aparținând domeniului public și cu respectarea condițiilor impuse de avizele de amplasament aferente la execuția lucrărilor.

Pentru gospodăria de apă propusă se va asigura perimetrul de protecție sanitară cu regim sever conform HG 930/2005.

Rețeaua de distribuție a apei potabile către consumatorii din incinta zonei studiate se va realiza din polietilenă de înaltă densitate, va fi montată subteran în zona verde aferentă străzilor comune care asigură accesul pe fiecare unitate în parte, conform planului de situație anexat și va avea **diametrul minim Dn 150mm**.

Rețeaua de apă potabilă se va realiza integral cu materiale agrementate conform O.M.S. nr. 275 / 2012, autorizate din punct de vedere sanitar pentru contactul cu apa potabilă.

Rețelele de distribuție propuse vor fi dimensionate corespunzător din punct de vedere hidraulic și al încărcărilor statice la care vor fi supuse. Se vor realiza cămine de vane de sectorizare din beton armat, echipate corespunzător (vane de sectorizare, vane de golire, robineti de aerisire) care se vor monta de regula la intersecții de străzi. Lungimea maximă a tronsoanelor între două cămine de vane va fi de **maxim 500m lungime**.

Racordul obiective care vor compune zona studiată, la rețeaua de distribuție propusă, se va face prin cămine individuale de apometru dimensionate corespunzător în funcție de consumul de apă estimat pentru fiecare parca / obiectiv în parte .

Căminele de apometru vor fi dispuse de preferință în zona frontului stradal la limita fiecărei parcele în parte.

Întreținerea spațiilor verzi și a platformelor carosabile individuale din incintele fiecărei parcele în parte se va face prin foraje individuale de mică adâncime echipate corespunzător cu pompe auto aspirante prevăzute cu hidrofoare care vor capta debite de apa sub 2,0 l/s.

Volumul de apă captat prin forajele individuale propuse va fi înregistrat prin contoare de apă care se vor amplasa în cabina puțului forat.

BREVIAR DE CALCUL

• NECESARUL DE APĂ

Luam in calcul un numar total de 150 persoane/parceta studiata (U1-U19). Avand un total de 19 parcele rezulta un numar total de **2850 persoane**.

Conform SR 1343/1-06 pentru zone cu instalații de apă interioare de apă și canalizare cu preparare locală a apei calde:

$$N = N_g(i) + N_p(i) + N_s(i) + N_{ind}(i)$$

unde:

- $N_g(i)$ - necesarul de apă pentru nevoi gospodărești;
- $N_p(i)$ - necesarul de apă pentru nevoi publice;
- $N_s(i)$ - necesarul de apă pentru spalat și stropit străzile;
- $N_{ind}(i)$ - necesarul de apă industrial;

Situația de perspectivă în 30 ani:

În Jud. Arad, mun. Arad, teren intravilan, conform amplasament DN 7

Arad – Nădlac pe partea dreaptă direcția Nădlac, km. 554+948; (Puz Studiat), pe baza recensămintelor anterioare avem $N_{2020} = 545$ locuitori, iar pentru situația în perspectivă se consideră o creștere a populației de 1%, ducând la creșterea necesarului de apă prin ridicarea gradului de dotare a locuitorilor.

$$N_{2050} = N_{2020} \times (1 + 0.01 \times p)^n = 2850 \times (1 + 0.01 \times 1.40)^{30} = 4325 \text{ locuitori ;}$$

N_{2020} - numărul de locuitori stabili la data întocmirii documentației

p – procentul mediu de creștere al populației care se poate stabili pe baza recensămintelor anterioare, prin echivalența cu alte localități similare, sau în lipsa acestor date se poate alege cu valori între (1 – 1,40);

$$p = 1.40;$$

$$n = 30;$$

N_{2050} - numărul de locuitori în prespectivă în 30 de ani (la nivel de an 2050).

Necesarul de apă pentru nevoi gospodărești:

$$N_g(i) = \frac{1}{1000} \times N(i) \times q_g(i)$$

unde:

- $N(i)$ - număr de locuitori;
- $q_g(i)$ - debit specific, cantitatea medie zilnică de apă pentru nevoi gospodărești;

$$q_g(i) = 75l / om * zi - \text{conform SR 1343/1-06};$$

$$N_g(i) = \frac{1}{1000} \times 4325 \times 75 = 324.37 mc / zi = 3.75l / s$$

Necesarul de apă pentru spălat și stropit străzile:

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

Necesarul total de apă pentru stropit spații verzi din incintele individuale și din zonele comune estimat (spațiile verzi din incinte și zone comune se vor întreține din sursa de apă proprie – din foraje individuale de mică adâncime având un debit captat <2,00 l/s).

- spații verzi din incinte $S_{sv1} = 320.238 \text{ mp}$; $q_{spsv1} = 1,5 \text{ l / mp,zi}$; $k_{zi1} = 1,20$

$Q_{zi \text{ med}} = 576.42 \text{ mc/zi} = 6,67 \text{ l/s}$

$Q_{zi \text{ max.}} = 749.34 \text{ mc/zi} = 8,67 \text{ l/s}$

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 estimat pentru întreținerea platformelor rutiere-pietonale din incinte și din zonele comune (platformele rutiere-pietonale din incinte și zone comune se vor întreține din sursa de apă proprie – din foraje de mică adâncime având un debit captat <2,00 l/s).

- platforme rutiere-pietonale $S_{prp1} = 36360 \text{ mp}$; $q_{spprp1} = 1,00 \text{ l / mp,zi}$; $k_{zi1} = 1,20$

$Q_{zi \text{ med}} = 43.62 \text{ mc/zi} = 0.50 \text{ l/s}$

$Q_{zi \text{ max}} = 56.76 \text{ mc/zi} = 0.65 \text{ l/s}$

DETERMINAREA DEBITELOR DE CALCUL

$Q_{zi.med}$ - **debitul zilnic mediu**, calculat în regim normal de funcționare;

$$Q_{zi.med} = k_p \times k_s \times N \text{ (mc/zi)}$$

unde:

- $k_p = 1,15$ - coeficient ce ține seama de pierderile de apă tehnic admisibile în aducțiune și rețelele de distribuție - conform SR 1343/1-06.

- $k_s = 1,06$ - coeficient ce ține seama de nevoile tehnice ale sistemului de alimentare cu apă conform SR 1343/1-06.

$$Q_{zi.med} = 1,15 \times 1,06 \times 324.37 = 395.40 \text{ mc / zi} = 4.47 \text{ l / s}$$

$Q_{zi.max}$ - **debitul zilnic maxim**;

$$Q_{zi.max} = k_{zi} \times Q_{zi.med} \text{ (mc/zi)}$$

unde:

- k_{zi} - coeficient de neuniformitate a debitului zilnic maxim;

$k_{zi} = 1,30$ - conform SR 1343/1-06;

$$Q_{zi.max} = 1,30 \times 395.40 = 514.02 \text{ mc / zi} = 5.94 \text{ l / s}$$

$Q_{orar.max}$ - **debitul orar maxim** ;

$$Q_{orar.max} = k_o \times Q_{zi.max} \text{ (mc/h)}$$

unde:

- k_o - coeficient de neuniformitate a debitului orar;

$k_o = 2,8$ - conform SR 1343/1-06;

$$Q_{orar.max} = 2,8 \times 514.02 = 1439.25 mc / zi = 59.69 mc / h = 16.65 l / s$$

Debitele de calcul pentru zona proiectată sunt:

$$Q_{zi.med} = 395.40 mc / zi = 4.47 / s$$

$$Q_{zi.max} = 514.02 mc / zi = 5.94 l / s$$

$$Q_{orar.max} = 1439.25 mc / zi = 59.69 mc / h = 16.65 l / s$$

4.4.2. STINGERE INCENDIU

Pentru stingerea incendiului din zona studiată se vor lua în considerare două variante posibil realizabile:

a) De la rețeaua de distribuție apă propusă, care va fi echipată a cu hidranți de incendiu stradali Dn 100mm care se vor amplasa la o distanță de maxim 500m unul față de celălalt. Aceștai vor asigura un debit de incendiu de **Q_{ie}= 5,00 l/s** la un timp teoretic de funcționare de **3 ore conform P118/2/2013**.

Volumul intangibil de incendiu va fi stocat în gospodăria de apă propusă, rezervorul fiind echipat în acest sens corespunzător.

Astfel pe rețeaua de distribuție apă propusă din zona studiată se vor monta hidranți de incendiu stradali supraterani **DN100mm** dispuși de preferință pe zona verde la o distanță de maxim 100m unul față de celălalt conform P118-2013.

Amplasarea hidranților de incendiu stradali se va face conform prevederilor impuse prin P118-2013/2 respectiv conform scenariilor de incendiu după caz.

b) Cu rețea de incendiu stradală și gospodărie de incendiu subterană care va asigura debitul și presiune de stingere din exterior a incendiului pentru zona studiată respectiv pentru fiecare parcelă în parte.

În acest caz volumul de apă intangibil necesar stingerii incendiului pentru zona studiată va fi asigurat printr-o gospodărie de incendiu propusă, aceasta fiind compusă dintr-un rezervor de stocare și stația de pompare amplasate subteran, care vor respecta specificațiile P118/2013. Rețeaua de incendiu propusă se va realiza din conducte subterane de diametru minim **PE-ID DN 150 mm montate** in zona verde , pe străzile comune din zonă asemănător rețelei de distribuție și alăturat acesteia.

Astfel pe rețeaua de incendiu stradală propusă se vor monta hidranți de incendiu supraterani DN100mm dispuși de preferință pe zona verde la o distanță de maxim 500m unul față de celălalt conform P118/2-2013.

Rezervorul propus va avea o capacitate de aproximativ 150mc, acesta fiind prevăzut cu o sală a pompelor unde se vor monta instalațiile de pompare pentru asigurarea debitului și a presiunii necesare stingerii incendiului. Alimentarea cu apă a rezervorului se va face din conducta de distribuție apă potabilă propus.

DEBITUL PENTRU COMBATEREA INCENDIILOR

Necesar de apă pentru incendiu:

$$N_{inc}(i) = n_1 \times 3,6 \times Q_{ie} \times T_{ie}$$

unde:

- $n_1 = 1$ - număr de incendii simultan;

- $Q_{ie} = 5 l / s$

- $T_{ie} = 3 h$

$$N_{inc}(i) = 1 \times 3,6 \times 5 \times 3; N_{inc}(i) = 54mc$$

4.4.3. Canalizarea menajeră/pluvială

4.4.3.1 Apele uzate menajere

Pentru zona studiată se propune o rețea de **canalizare menajeră cu nivel liber** care va prelua apele uzate din fiecare unitate în parte și le va evacua la cele două stații de pompare ape uzate menajere propuse amplasate în încinta zonei.

Rețelele de canalizare menajeră de incintă propuse se vor realiza din conducte din PVC Dn 250-300mm montate subteran la pante scurgere care să asigura viteza minimă de autocurățire de 0,7 m/s.

În zona carosabilă căminele de vizitare se vor realiza din beton prefabricat carosabile conform STAS 2448-73 prevăzute cu capace carosabile STAS 2308 -81 și amplasate la o distanță de maxim 60 m unul față de celălalt.

Racordul incintelor individuale care compun zona studiată la rețeaua de colectare ape uzate menajere stradală se va realiza pentru fiecare incintă în parte, iar apele evacuate se vor încadra în limita de încărcare cu poluanți conform NTPA 002/2005. În cazul în care vor exista operatori economici în zona studiată care în urma unor procese tehnologice produc ape uzate care depășesc gradul de încărcare cu poluanți conform NTPA 002/2005, se vor realiza stații de preepurare individuale adecvate unde va fi cazul.

Cele două stații de pompare propuse vor fi de tip cheson din beton armat prevăzute cu gratare pentru degrosizare și după caz rezervoare de stocare în cazul în care descărcarea apelor uzate în canalizare impuneun debit restrictiv din considerente tehnice. Evacuarea apelor uzate menajere colectate de pe vatra incintei studiate se va face prin pompare în rețeaua de canalizare menajeră municipală existentă în zonă mai exact în colectorul stradal existent în **Zona Industrială Vest, la capătul străzii Ștefan Tenețchi , PVC Dn 250mm.**

Conducta de refulare propusă de la cele **două stații de pompare SPM1 și SPM2** se va realiza din polietilenă de înaltă densitate de diametru minim Dn 150mm, montată subteran conform planului de situație anexat.

Evacuarea apelor uzate menajere pompate în canalizarea menajeră municipală se va realiza în baza soluție tehnice emisă de operatorul local Compania de Apă Arad SA cu respectare debitul și calității apei pomate. Apele pompate se vor încadra în limitele de încărcare cu poluanți conform NTPA 002/2005.

La incrucisarea canalelor cu rețele de telefonie, rețele electrice, etc. se va respecta legislația în vigoare SR 8591-2006 - Rețele edilitare subterane-condiții de amplasare cât și cele impuse prin avizele de amplasament.

Traseul conductei va fi materializat prin montarea unei bande avertizoare din PEID, de culoare maro, cu inscriptia "CANALIZARE".

In zonele cu instalatii subterane dense, precum si unde nu se cunosc traseele instalatiilor subterane, se recomanda ca sapaturile sa se efectueze manual.

Caminele de vizitare

Caminele de vizitare sunt constructii accesorii ale retelei de canalizare care permit accesul la canale in scopul controlarii si intretinerii starii acestora, respectiv pentru curatirea canalelor si evacuarea depunerilor sau pentru controlul calitativ si cantitativ al apelor.

Pe traseul retelei de canalizare menajera, se vor prevedea un numar total de 89 camine de vizitare realizate din tuburi de beton cu Dn 1000 mm conform STAS 2448-82, prevazute cu piesa tronconica si capace carosabile clasa D400.

Racordarea tubului PVC la caminul de vizitare din beton se face numai prin intermediul unei mufe de incastrare din PVC inglobate la turnare, care sa asigure o etanseitate corespunzatoare.

Suprafata exterioara a "piesei de acces la camin" (sabla exterior) face priza cu betonul, iar intre suprafetele interioare ale piesei si tubului, etanseitatea se asigura cu inel de cauciuc.

Aceasta piesa asigura si o deviatie de 3° de la ax. La montare, capatul interior al piesei trebuie sa fie in acelasi plan cu peretele interior al caminului, iar depasirea sa fie permisa doar la capatul exterior.

DIMENSIONARE CONDUCTE CANALIZARE APE UZATE MENAJERE- STATIA DE POMPARE APE UZATE MENAJERE SPM1 SI SPM2

• DIMENSIONAREA STATIEI DE POMPARE APE UZATE MENAJERE:

Nr crt	SPAU	Nr.rac. [buc]	Gpompa [l/s]	Dref. [mm]	Lref [m]	Hgeod [m]	ΔP_{liniar} [Pa/m]	$\Delta P_{liniar-total}$ [Pa]	ΔP_{local} [Pa]	Hpompare [m]	Hinterior SPAU [m]
1	SPM 1	11	15.20	150	290	5.00	260	75426	22627	6	4
2	SPM 2	11	10.80	150	270	5.00	260	70200	21600	5.95	4

4.4.3.2 Apele pluviale

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

În funcție de gradul de încărcare cu poluanți, apele pluviale pot fi evacuate din incinte individuale în următoarele variante:

- **restituție în sol** direct prin dirijarea acestor către zonele verzi în cazul apelor pluviale considerate convențional curate;

- **evacuarea lor în sistemul centralizat de colectare și evacuare** ape pluviale propus pentru zona studiată;
- **restituție în sol prin colectarea, tratarea și stocarea temporară** a lor urmând ca în final **sa fie restituite in sol prin puțuri absorbante.**

Sistem centralizat de colectare și evacuare ape pluviale:

Apele de pe platformele carosabile din incinte cât și cele de pe străzi (zonele comune) vor fi colectate prin guri de scurgere cu sifon și depozit prevăzute cu grătare din fontă carosabile care vor reține materiile grosiere în suspensie (nisip, pietriș) și care se vor racorda la colectoare pluviale propuse de incintă sau stradale după caz.

Apele de pe platformele carosabile din fiecare incintă în parte vor fi trecute obligatoriu printr-o instalație de tratare – separator de nămol și hidrocarburi prevazut cu filtru coalescent – după care vor fi evacuate în canalul pluvial stradal propus.

Apele pluviale de pe clădirile din incinte sunt considerate convențional curate acestea putând fi evacuate în zone verzi sau direct în canalul pluvial stradal propus.

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 fața de fundațiile clădirilor propuse.

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 60m unul fața de celălalt atât în incinte cât și pe străzile 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.

Apele pluviale colectate prin sistemul centralizat propus vor fi evacuate din zona studiată în canalul pluvial stradal propus.

Restituția apelor pluviale în sol prin puțuri absorbante:

Pentru fiecare incintă individuală care compune zona studiată se propune un sistem de colectare și după caz tratare individuală a apelor provenite din precipitații respectiv restituția acestor în sol prin zonele verzi propuse sau prin puțuri absorbante după caz.

Infiltrare în sol a apelor provenite din precipitații prin puțuri 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 sa 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;
- puțuri absorbante pentru restituția apei în sol sau lagună de infiltrare cu stocare temporară a pluvialului.

Restituția apei pluviale în sol prin puțuri absorbante sau lagună de infiltrare se va face în urma unor studii hidrogeologice de specialitate astfel încât zonele învecinate să nu fie afectate.

4.4.3. ALIMENTAREA CU ENERGIE TERMICĂ / GAZE NATURALE

Pe Calea Aurel Vlaicu (pe DN 7/Arad-Nădlac - partea stângă) există în prezent o rețea de gaze naturale presiune medie din PEHD SDR11 cu diametrul D=250mm, conductă ce deservește în prezent o parte din consumatorii aflați în Zona Industrială de Vest a orașului Arad și consumatorii de gaze naturale din Complexul Comercial ARMONIA-CARREFOUR . După sensul giratoriu care deservește Complexul Comercial ARMONIA s-a realizat o subtraversare cu conductă din PE100 SDR11 D=200mm, prin care este asigurat consumul de gaze naturale al Zonei Industriale de Vest.

Pentru asigurarea necesarului de încălzire a construcțiilor propuse, dar și în scopuri productive în cadrul ansamblului propus, beneficiarul va solicita branșarea la rețeaua de gaz care deservește în prezent două obiective din vecinătatea amplasamentului și anume: zona de servicii (hotel, showroom, clădiri pt. hala parcare tiruri) aparținând S.C.NORDSTATD S.R.L. În urma realizării proiectului de specialitate se va solicita debitul de gaze naturale necesar.

Energia termică necesară încălzirii spațiilor va fi furnizată de centrale termice pe gaz amplasate în spații tehnice special prevăzute în fiecare dintre clădirile propuse și suflante pe gaz natural, montate în planul învelitorii. În spațiile de depozitare se va asigura o temperatură cuprinsă între 5°C și 15°C (în funcție de materialele/produsele depozitate), iar în birourile administrative se va asigura temperatura de 22°C.

4.4.4. ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Pentru alimentarea cu energie electrică a noilor obiective propuse a se construi în zona studiată este necesară amplasarea a 2 posturi de transformare 20/0,4 kV în anvelopă și alimentarea acestora din linia aeriană de medie tensiune existentă în zonă cu un cablu subteran LES20kV. Distribuția energiei electrice la consumatori se va realiza pe joasă tensiune cu cabluri subterane LES 0,4kV.

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

De asemenea, prin analogie cu obiective proiectate similar s-au mai luat în considerare următoarele puteri absorbate :

- Stație carburanți = 100 kVA
- Parcare securizată = 60 kVA

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

Post trafo PT1 : $29140\text{mp} \times 0,11\text{kVA/mp} \times 0,8 \times 0,85 = 2180 \text{ kVA} + 100\text{kVA} + 60\text{kVA} = 2340 \text{ kVA}$

Post trafo PT2 : $61385\text{mp} \times 0,11\text{kVA/mp} \times 0,8 \times 0,85 = 4590 \text{ kVA}$

TOTAL PUTERE PREZUMATA PT1+PT2 : $6930 \times 0,9$ (factor de simultaneitate la nivelul liniei de 20kV) = 6237 kVA.

Din postul PT1 se mai alimentează utilitățile comune ale platformei precum iluminat stradal, stații de pompare ape menajere și pluviale, stația de pompare la incendiu SPI. După caz, aceasta din urmă va putea fi echipată și cu sursa de alimentare de rezervă (grup electrogen).

Alimentarea interioară cu energie electrică a consumatorilor se va face de la tabloul general de joasă tensiune amplasat în zona tehnică a clădirii, direct sau prin intermediul tablourilor secundare. Coloanele de alimentare ale tablourilor electrice se vor executa cu cabluri ignifuge cu conductoare din cupru masiv, montate pe jgheaburi metalice pentru

cabluri, acestea urmând a fi instalate: pe orizontală – sub plafoanele nivelelor (deasupra tavanelor false), iar pe verticală – în ghene speciale pentru instalații electrice.

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

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

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

4.4.5. GOSPODĂRIE COMUNALĂ

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

4.4.6. TRANSPORT ÎN COMUN, PARCAJE

Zona studiată nu beneficiază încă de transport în comun.

Se vor asigura **locuri de parcare** pe fiecare incintă în parte atât pentru angajați și clienți, concentrate în zona imediată accesului auto cât și pentru aprovizionare, în zona posterioară (pentru autovehicule de mari dimensiuni), în funcție de destinația construcției.

În incinta obiectivelor propuse au fost calculate locurile de parcare necesare conform H.G. nr. 525/1996, astfel:

- **Construcții administrative** - câte un loc de parcare pentru 10–40 salariați;
 - Pentru **construcțiile comerciale** vor fi prevazute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:
 - un loc de parcare la 200 m² suprafața desfasurată a construcției pentru unități de până la 400 m²;
 - un loc de parcare la 100 m² suprafața desfasurată a construcției pentru unități de 400–600 m²;
 - un loc de parcare la 50 m² suprafața desfasurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600–2.000 m²;
 - un loc de parcare la 40 m² suprafața desfasurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m².
 - 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.
- **Construcții de turism:**

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

 - În H.G. nr. 525/1996, nu apare categoria **construcții logistice**, pentru calcularea locurilor de parcare necesare folosindu-se norma de locuri de parcare de la categoria „construcții industriale”, astfel:
 - activități desfasurate pe o suprafață de 10–100 m², un loc de parcare la 25 m²;
 - activități desfasurate pe o suprafață de 100–1.000 m², un loc de parcare la 150 m²;
 - activități desfasurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m², un loc de parcare la o suprafață de 100 m².

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, 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.

Zona învecinată este deservită de rețeaua de transport în comun, se propune conectarea terenului reglementat prin extinderea traseelor în teritoriu

4.4.7. PROTECȚIA MEDIULUI

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

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

a) Diminuarea, eliminarea surselor de poluare

Poluarea solului și apei nu este posibilă deoarece:

- în zonă nu se desfășoară activități ce să creeze noxe ce sunt periculoase pentru sol;
- sursele de apă - menajeră, PSI - sunt colectate în sisteme înelare și deversate în sistemul centralizat de utilități;
- apele pluviale de pe acoperișul clădirilor și de pe platforme sunt trecute prin separator de hidrocarburi, cu decantor de nămol și filtru coalescent și dirijate spre canalul IER existent la cca. 750m nord față de amplasament.
- nu se creează emisii de gaze sau alte substanțe toxice ce pot periclita - în combinație cu precipitațiile - calitatea apei sau solului;
- în zonă toți consumatorii de apă sunt racordați la sistemul orășenesc de distribuție a apei potabile (aviz Compania de apă Arad).

Poluarea aerului, fonică sau prin emisii de gaze este posibilă numai în zonele cu trafic auto intens - DN7 - dar se încadrează în limitele legal admise.

Propunerea făcută nu va genera trafic intens, cauzând poluarea aerului prin emisii de gaze. Se va monitoriza circulația, urmărindu-se încadrarea în limitele legal admise.

b) Prevenirea producerii de riscuri naturale

Zona - prin poziția ei - nu are surse de risc naturale, râul Mureș se află la cca. 6km sud.

Terenul are stabilitatea asigurată (nu există riscul unor alunecări de teren), nu prezintă pericole de explozie accidentală (pe teren nu se depozitează carburanți sau substanțe periculoase).

c) Epurarea / preepurarea apelor uzate

Pentru zona studiată se propune o rețea de **canalizare menajeră** cu nivel liber care va prelua apele uzate de pe fiecare parcelă în parte și le va evacua la cele două stații de pompare ape uzate menajere propuse SPM1 respectiv SPM2, care se vor amplasa în incinta zonei studiate conform planului de situație anexat.

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

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

- restituție în sol direct prin dirijarea acestor către zonele verzi în cazul apelor pluviale considerate convențional curate;

- restituție în sol prin colectarea, tratarea și stocarea temporară a lor urmând ca în final sa fie restituite in sol prin puțuri absorbante;
- evacuarea lor în sistemul centralizat de colectare și evacuare ape pluviale propus pentru zona studiată.

d) Depozitarea controlată a deșeurilor

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face controlat, în containere speciale-europubele, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract și transportate la deponeu. Se va asigura accesul autovehiculelor de transport la aceste platforme.

Pentru incintă se vor asigura containere EU de 1,1 mc sau pubele de 120 l; se prevede preselecția de la producător pe principalele tipuri de deșeuri urbane - vegetale, hârtie, sticlă, plastic, etc.

Deșeurile de produse petroliere din separatorul de produse petroliere se vor prelua de către o societate autorizată în vederea valorificării sau eliminării acestora.

e) Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc

Nu există terenuri degradate în zona studiată.

f) Organizarea sistemelor de spații verzi

reprezintă un procent de minim 20% din aria totală a incintei, respectiv 64 047,60mp; respectiv un procent de 20% din suprafața incintei reglementate.

g) Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate

Amplasamentul prezentului plan nu este situat în zonă cu potențial arheologic.

h) Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană

Zonele verzi afectate de lucrările la carosabil se vor reface prin completare sau evacuare de teren vegetal în grosime variabilă și însămânțare cu gazon.

i) Valorificarea potențialului turistic și balnear – după caz

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

j) Terenuri degradate

Nu există terenuri degradate în zona studiată.

k) Perdele de protecție

Nu este necesară asigurarea unor perdele de protecție.

l) Bunuri de patrimoniu

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

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

4.4.8. ÎNCADRAREA ÎN PREVEDERILE P.U.G.

Parcela propusa pentru reglementare reprezintă un corp izolat intravilan.

În vecinătatea acesteia se află **Parcul Industrial Vest**, zonă care este reglementată funcțiunea dominantă fiind activități productive, servicii de depozitare, prestări servicii publice și profesionale.

4.4.9. CONDIȚII ȘI RESTRICȚII IMPUSE DE AVIZATORI:

Nr. Crt	AVIZ SOLICITAT	NR/DATE		
1.	AVIZ OPORTUNITATE	5	12.02.2019	
2.	Ag.PROTECȚIA MEDIULUI	5237	04.05.2020	propunerea nu necesită evaluare de mediu, se supune adoptării fără aviz de mediu
3.	SĂNĂTATEA POPULAȚIEI	128	01.03.2019	proiectul este în concordanță cu legislația națională privind condițiile de igienă și sănătate publică;
4.	PSI	909	19.03.2019	aviz favorabil fază PUZ
5.	PROTECȚIE CIVILĂ	1406	19.03.2019	aviz favorabil fază PUZ
6.	ANIF	32	01.04.2019	aviz favorabil cu impunerea unei zone de protecție de 2,5m față de partea superioară a taluzului canalului de irigații 406 învecinat
7.	POLITIE CIRCULATIE	203,895	05.12.2019	aviz de principiu favorabil – fază PUZ
8.	DIRECȚIA TEHNICĂ PMA	8300/T6	2019	nu se impune emiterea avizului Direcției Tehnice
9.	M.A.I.	412.909	02.04.2019	aviz favorabil – fază PUZ
10.	S.R.I.	73.815	28.02.2019	aviz favorabil – fază PUZ
11.	M.A.P.N.	DT /1137	18.02.2019	aviz favorabil – fază PUZ
12.	A. AERONAUTICA	8124/403	19.04.2019	aviz favorabil – fază PUZ impunere înălțimea maximă a construcțiilor 20m;
13.	TRANSGAZ	26	06.02.2019	aviz favorabil – fază PUZ
14.	TRANSELECTRICA	2978	27.03.2019	aviz de amplasament favorabil– fază PUZ
15.	ENEL ELECTRICA	265790058	22.05.2019	aviz favorabil cu condiția respectării zon. de protecție
16.	ADMIN. UTILITĂȚI ZONĂ			aviz favorabil fără condiții
17.	COMISIA TEHNICĂ – E2	99243/A5	30.01.2020	aviz favorabil
18.	O.C.P.I.	276	2019	aviz favorabil - fără erori topologice
19.	Apele române			aviz favorabil
20.	Telekom	47	22.02.2019	aviz de principiu favorabil – fază PUZ
21.	S.T.S.	14275	01.03.2019	aviz favorabil
22.	Adeverință Serv. Date Urb	12217/A2	19.02.2019	se confirmă faptul ca terenul este intravilan
23.	DELGAZ	21844	28.02.2019	aviz de principiu favorabil – fază PUZ
24.	COMP. DE APA ARAD	1715	20.02.2019	aviz de amplasament favorabil
25.	C.N.A.I.R.	28687	14.05.2020	aviz favorabil
26.	Dir. Jud. CULTURA	77	12.02.2019	aviz favorabil

4.4.10. SOLUȚII PROPUSE PENTRU ELIMINAREA SAU DIMINUAREA DISFUNCȚIONALITĂȚILOR

Se vor respecta impunerile de retragere prevăzute în cadrul avizelor de amplasament enumerate în tabelul de mai sus.

4.5. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Zona adăpostește un număr relativ redus de dotări de interes public – prestări servicii – și sunt asigurate toate utilitățile necesare pentru o corectă funcționare, în condiții de siguranță atât pentru cetățenii din zonă cât și din punct de vedere al protecției mediului.

Terenul aferent sensului giratoriu propus pe DN7 (suprafața de 1263 mp) urmează să fie cedat domeniului public în urma aprobării acestei documentații.

Având în vedere faptul că terenul nu se va parcela, ci va funcționa ca un ansamblu coerent nu se vor ceda domeniului public drumurile colectoare propuse și alte circulații.
Nu se propun alte tipuri de obiective de utilitate publică.

4.6. PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ ȘI LA NIVELUL LOCALITĂȚII

La nivelul parcelei, prin realizarea investiției se va asigura utilizarea eficientă a terenului studiat, în conformitate cu normele urbanistice în vigoare.

Din punct de vedere funcțional, se propune dezvoltarea unor destinații diverse, de la servicii și comerț la platforme de logistică și depozitare, în acord cu tendința de dezvoltare a zonei.

Localizarea terenului în proximitatea arterei Dn7 facilitează accesarea directă a loturilor rezultate, fără să fie necesară parcurgerea orașului.

La nivel de localitate, realizarea acestei investiții va contribui la consolidarea Zonei Industriale Vest, fapt ce va genera noi locuri de muncă.

Din considerente funcționale propunerea este oportună, contribuind la o dezvoltare echilibrată a zonei (atât ca scară a mobilității, cât și prin aportul divers de funcțiuni).

4.7. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPORTATE DE CĂTRE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPORTATE DE CĂTRE AUTORITĂȚILE PUBLICE LOCALE

4.7.1.Categoriile de costuri ce vor fi suportate de către investitorii privați:

Investiția va fi finanțată din fonduri private, acestea vor fi alocate pentru: cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico-economice, amenajarea de accese carosabile la incintă, realizarea podețelor propuse peste canalul reglementat, realizarea investiției propriu-zise, asigurarea utilităților și cheltuieli de exploatare.

4.7.2.Categoriile de costuri ce vor fi suportate de către autoritățile publice locale:

Nu este cazul, deoarece costurile pentru realizarea investițiilor vor cădea în sarcina proprietarului.

4.7.3.Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituti:

Accesele pe terenuri se vor realiza prin racorduri carosabile din artera DN7.

Având în vedere că dezvoltarea propusă va funcționa ca un ansamblu, terenul aferent drumurilor propuse se va păstra preponderent în proprietatea investitorului, având destinația de căi carosabile de incintă.

Zona care se propune pentru trecerea în domeniul public este segmentul de acces la sensul giratoriu principal propus pe traseul DN7, respectiv 1 263mp (teren figurat în plansa 7.Circulația terenurilor).

Se vor realiza racorduri la utilitățile edilitare aflate în zonă.

5. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

5.1. Înscrierea în prevederile PUG

Din cele prezentate în capitolele precedente rezultă că propunerile pentru acest P.U.Z. se încadrează în prevederile generale ale P.U.G. Municipiul Arad referitoare la intravilanul localității. Prevederile actualului P.U.Z. țin cont de situația existentă pe amplasamentele imediat învecinate - zonă comerț și prestări servicii.

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

- realizarea de rețele edilitare și drumuri pentru incintă;
- dotări de interes general – servicii și comerț, logistică.

Intervențiile prioritare sunt rezolvările echipării edilitare, precum și stabilirea noilor căi de comunicație în raport cu 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 toate utilitățile a tuturor obiectivelor înainte de punerea lor în funcțiune.

Prevederile din prezentul PUZ, cât și regulamentul de urbanism local aferent vor fi preluate și integrate în PUG Arad.

Categoriile principale de intervenții propuse sunt următoarele:

- amenajare căi de acces;
- realizare alimentare cu energie electrica, alimentare cu apa, canalizare si gaze naturale.
- dotări de interes local – parcaje, tehnico-edilitare.

5.3.SCHIMBAREA REGIMULUI DE PROPRIETATE ȘI CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ

Terenurile care compun amplasamentul propus sunt în proprietate privată și au categoria de folosință teren arabil în intravilan. Se impune schimbarea categoriei de folosință din arabil în intravilan în curți construcții pentru servicii, comerț, logistică și depozitare.

Zona de teren propusă pentru drumul de acces / sens giratoriu propus pe DN7 se va constitui ca unitate separată și va fi cedată domeniului public.

5.3. Aprecieri ale elaboratorului PUZ

În calitate de elaboratori al documentației, considerăm că propunerea reflectă posibilitățile și cerințele zonei, respectiv municipiului, contribuind la consolidarea unui pol funcțional în dezvoltare.

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

Investiția propusă este necesară și oportună generând spațiu pentru extinderea și diversificarea activităților comerciale și prestării de servicii de calitate.

Destinația propusă (servicii, comerț, logistică) se integrează în caracterul zonei, neavând un impact semnificativ asupra vecinătăților.

Datorită amplasamentului favorabil în vecinătatea unor căi majore de circulație, ansamblul propus va fi ușor accesibil și bine conectat la actualul parc industrial, cât și la dezvoltările în curs de autorizare propuse în proximitate.

Investiția se va realiza parțial din fondurile alocate de beneficiar.

În baza analizei critice a situației existente, a prevederilor din P.U.G., a concluziilor studiilor de fundamentare și a opiniilor inițiatorului, în conținutul P.U.Z. s-au tratat următoarele categorii generale de probleme:

- regim de aliniere, regim de înălțime, P.O.T., C.U.T.;
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- măsuri de protecția mediului;
- reglementări specifice detaliate – permisiuni și restricții – incluse în regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z.

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

aprobarea PUZ prin HCLM;

- asigurarea de fonduri pentru realizarea prioritară a utilităților pe plan local;
- impunerea - prin regulamente, caiete de sarcini, certificate de urbanism și autorizații de construcții - a unor soluții arhitectural-peisagere de calitate, care să ajute la integrarea propunerilor în contextul Zonei Industriale Vest.

Întocmit,

Arh. Raluca TOMESCU R.U.R. D1E

Verificat,

Arh. Gheorghe SECULICI R.U.R. DE



FOAIE DE CAPĂT

DENUMIREA LUCRĂRII: PLAN URBANISTIC ZONAL și R.L.U.
ZONĂ CU FUNCȚIUNI de SERVICII, COMERȚ și LOGISTICĂ

AMPLASAMENT: Jud. Arad, mun. Arad, teren intravilan, conform amplasament DN 7
Arad – Nădlac pe partea dreaptă direcția Nădlac, km. 554+948;
-Suprafață totală de **320.238 mp**,
conform Extrasului C.F. nr. 335616, nr. top. 335616;

BENEFICIAR: **GHERASIM CRISTIAN DANIEL , GHERASIM LAURA**

PROIECTANT GENERAL: **S.C. L' ARCHITECTURE D'AUJOURD' HUI S.R.L.**
Jud.Arad,Arad,str. Corneliu Coposu,nr.24C, sc.S1-2
tel.: 0744/264.403



SUBPROIECTANT: **S.C. P L A S I S S.R.L.**
Timișoara, str. Tigrului, nr.50, jud. Timiș
tel.: 0765/256.949, e-mail: plasistm@gmail.com



NUMĂR PROIECT: 135/2018

DATA ELABORĂRII: mai 2020

FAZA PROIECTARE: PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) – R.L.U. etapa III

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z. ZONĂ SERVICII, COMERT ȘI LOGISTICĂ

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul R.L.U.

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

Acestea au fost stabilite prin planșa 03 Reglementări urbanistice – zonificare / Regulamentul local de urbanism.

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

- ☐ Legi și acte normative privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor;
- ☐ Norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și siguranței în exploatare a acestora;
- ☐ Reguli proprii domeniului urbanismului și a amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile de dezvoltare durabilă;
- ☐ Configurația 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.

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.

2. Baza legală elaborării R.L.U.

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 apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;
 - Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
 - 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;
- Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate și cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.
- Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții – necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

3. Domeniul de aplicare

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

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

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru incinta studiată care face parte din extravilanul municipiului Arad, zona situată la nord față de DN7, având destinația de teren agricol. Prezentul Regulament instituie reguli referitoare la construire privind stabilirea categoriilor de folosință admise în incinta studiată (zonă servicii, comerț, logistică), realizarea acceselor și relațiile cu vecinătățile

Destinațiile propuse sunt în concordanță cu cele deja prezente în zonă.

Finalizarea centurii ocolitoare Nord a orașului în anul 1999 a generat o dezvoltare dinamică a terenurilor adiacente, îndeosebi în zona industrială Vest.

În prezent se remarcă tendința de extindere a platformelor industriale existente și a suprafețelor ocupate de furnizorii de servicii în detrimentul terenului agricol limitrof localității. Lărgirea intravilanului se realizează atât spre nord, cât și spre vest, asigurându-se necesarul de spații pentru acomodarea de noi unități economice / producție și amenajări logistice necesare.

Zona studiată acoperă suprafața de **80ha**, cuprinzând parcela afectată și loturile învecinate ale acesteia.

Din bilanțul teritorial al acesteia reiese faptul că în prezent, chiar dacă în vecinătate s-au demarat o serie de documentații de schimbare a destinației, aria terenului agricol este predominantă.

Cu toate acestea, **este evidentă tendința de modificare a caracterului zonei** din preponderent agricol, în zonă cu destinație mixtă – servicii, comerț, producție industrială nepoluantă, locuire unifamilială.

Cele două motoare ale schimbării sunt Parcul Industrial Vest, cu tendința de extindere spre nord și vest și poziția favorabilă tangentă la artera importantă DN7 și în proximitatea autostrăzii A1.

BILANȚ TERITORIAL ÎN ZONĂ STUDIATĂ

S= 800 000mp (80ha)

BILANȚ TERITORIAL ÎN ZONĂ STUDIATĂ	S= 800 000mp	SITUAȚIE EXISTENTĂ		SITUAȚIE PROPUȘĂ	
Teren agricol (arabil extravilan)		656 698 mp	82,09%	346 562 mp	43,32%
Zonă rezidențială - case unifamiliale, regim redus de înălțime		53 920 mp	6,74%	53 920 mp	6,74%
Funcțiuni mixte - servicii, comerț, logistică		32 615 mp	4,07%	271 375 mp	33,92%
Drumuri, amenajări și căi de comunicație rutiere		21 360 mp	2,67%	36 360 mp	4,55%
Zone verzi și de protecție carosabil		11 500 mp	1,44%	75 548 mp	9,44%
Canale de desecare		23 907 mp	2,99%	16 235 mp	2,03%
TOTAL GENERAL ZONĂ STUDIATĂ:		800 000 mp	100,00%	800 000 mp	100,00%

Zona propusă pentru reglementare este identică zonei aferente investiției - măsoară suprafața de **320 238 mp**, conform Extrasului C.F. nr. **335616** Arad, constituind proprietatea privată a d-lui **GHERASIM Cristian Daniel** și a d-nei **GHERASIM Laura**.

Zona studiată este amplasată la 2,8 km vest față de intravilanul Mun. Arad și este ușor accesibilă datorită poziției sale adiacente la drumul național DN 7 Arad – Nădlac (E 68), principala rută de ieșire din țară spre vama Nădlac, drum modernizat cu o bandă de circulație pe sens.

Funcțiunea dominantă a zonei în prezent:

- În vecinătatea acestei parcele se află **Parcul Industrial Vest**, zonă care este reglementată funcțiunea dominantă fiind activități productive, servicii de depozitare, prestări servicii publice și profesionale.
- Stații distribuție carburanți și dotări pentru logistică la vest de incintă;
- Zonă agricolă, la sud, est și nord de incintă (terenuri arabile în extravilan / intravilan)

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

- Sistematizarea terenului va fi rezolvată astfel încât să nu deranjeze vecinătățile
- Reglementări Urbanistice
- În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție și nici potențial balnear sau turistic

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

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

Se vor respecta condițiile impuse prin avizele în curs de obținere.

3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

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

3.1. Orientarea față de punctele cardinale

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

3.2. Amplasarea față de drumurile publice

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

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

Utilizări permise

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

Utilizări permise cu condiții

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

Utilizări interzise

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

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

3.5. Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

3.7. Amplasarea față de aliniament

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

Conform planșa anexă – 03 Reglementări urbanistice, ansamblul constituie o singură zonă funcțională construibilă:

- Z1 – zonă servicii, comerț, logistică, depozitare, regim maxim de înălțime P+3E;

Retragerile minime pentru zona Z1 sunt:

1. Aliniamentul construcțiilor este limitat la min. 50m față de limita îmbrăcămînții asfaltice a DN 7, respectând limita de protecție.
2. Se vor respecta retrageri de minim 6,00m față de limita de proprietate – limita de nord a parcelei reglementate;
3. Față de aliniamentul generat de drumul colector se va realiza o retragere minimă de 10,00m
4. Se vor respecta retrageri de 10,00m față de limitele laterale ale parcelei studiate (limita devine limita posterioară a incintelor generate) ;
5. Se permite construirea pe limitele laterale a incintelor create, în caz contrar se va respecta o retragere de minim 3m sau – în cazul în care clădirea este mai înaltă - corespunzătoare h/2 din înălțimea construcțiilor;
6. Distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte;
7. Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;

8. Accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri înalte sau aglomerate), precum și accesul autospecialelor de intervenție la intrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto);
9. În cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la o doua fațadă nu e posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,50 m lățime și 1,90 m înălțime (în cazul curților interioare);
10. Se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare, din avizele anexate

3.8. Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

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

4. Deservirea rutieră

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

Elemente geometrice

Deservirea rutieră a obiectivului propus spre realizare prin PUZ studiat, urmează a se asigura din drumul național DN 7 prin intermediul unui drum colector propus pe partea dreaptă, drum colector ce se va intersecta cu drumul național DN 7 Arad - Nădlac în zona km 554+830 dreapta, intersecția va fi amenajată ca o intersecție în „T” cu viraj obligatoriu de dreapta (cu viraj la stânga interzis), și în zona km 555+170 dreapta, intersecția va fi amenajată ca o intersecție tip girajie, cu aceleași caracteristici geometrice ca și intersecțiile tip girajie existente pe drumul național DN 7 Arad - Nădlac.

Lucrările rutiere necesare pentru realizarea accesului rutier din drumul național DN 7 Arad – Nădlac în zona km 554+830 dreapta, constă în amenajarea unei intersecții în „T” cu viraj obligatoriu de dreapta (cu viraj la stânga interzis), între drumul național DN 7 și drumul colector propus pe partea dreaptă. Amenajarea intersecției se va realiza în conformitate cu prevederile normativului AND 600-2010 (*Normativ pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice*), lucrările rutiere propuse constând din următoarele:

- pentru intrarea cu viraj la dreapta din drumul național DN 7 în drumul colector, se va realiza o bandă pentru decelerare în lungime totală de 105,00 m, alcătuită dintr-o bandă de decelerare cu lungimea de 70,00 m și lățimea părții carosabile cuprinse între 3,50 și 5,50 m, ce va fi racordată la marginea drumului colector cu o curbă tip arc de cerc cu raza $R = 20,00$ m, respectiv racordată la drumul național printr-o pană de racordare cu lungimea de 35,00 m, bandă amenajată conform Fig.15. „Amenajarea virajului de dreapta la intrare. Bandă de decelerare” și Tabelul 14. „Elemente geometrice ale virajului de dreapta la intrarea în intersecție” din AND 600-2010;
- pentru ieșirea cu virajul la dreapta din drumul colector și intrarea în drumul național DN 7, s-a amenajat o pandă de accelerare cu lungimea de 125,00 m, alcătuită dintr-o bandă de accelerare cu lungimea de 60,00 m și lățimea părții carosabile cuprinse între 5,50 și 0,00 m, ce va fi racordată la marginea drumului colector printr-o curbă tip arc de cerc cu raza $R = 20,00$ m, până amenajată conform Fig.16. „Amenajarea virajului de dreapta la ieșire” și Tabelul 15. „Elemente geometrice ale virajului de dreapta la ieșirea din intersecție” din AND 600-2010;
- amenajarea în zona intersecției a unei insule din pavaj ce va delimita intrarea și ieșirea din drumul colector, de banda curentă a drumului național DN 7, insulă încadrată cu borduri teșite retrase la minim 1,50 m față de marginea părții carosabile curente a DN 7, insulă amenajată în corelare cu recomandările din Tabelul 17. „Elemente geometrice ale insulelor separate de dreapta” din AND 600-2010;
- realizarea unui drum colector pe partea dreaptă a drumului național pentru deservirea terenurilor existente în zonă, drum colector cu lățimea părții carosabile de 7,00 m, încadrat de borduri denivelate din beton;
- dirijarea circulației și reglementarea priorității pentru circulație s-a prevăzut prin realizarea de marcaje orizontale conform SR 1848-7 din 2015 și prin amplasarea de indicatoare de circulație conform SR 1848-1 din 2011, asigurând prioritate pentru traficul de pe drumul național DN 7;
- refacerea acostamentelor și a benzilor de încadrare afectate de lărgirea carosabilului existent;

- în vederea asigurării accesului peste șanțul existent pe partea dreaptă în dreptul intersecției, se va prevedea un podeț tubular Φ 600 m;
 - amenajarea intersecției se va realiza prin lărgirea carosabilului doar pe partea dreaptă a drumului național DN7 Arad – Nădlac, cu o structură rutieră asemănătoare cu cea existentă pe drumul național DN 7. În vederea împiedicării producerii fisurilor din straturile inferioare spre straturile superioare la rosturile longitudinale dintre structura existentă și structura proiectată se va prevedea o plasă de geogrilă cu lățimea de 1,00 m.
 - clădirile din incinta obiectivului proiectat, se vor amplasa la o distanță mai mare de 50,00 m față de marginea părții carosabile a DN 7.
- Lucrările rutiere necesare pentru realizarea accesului rutier din drumul național DN 7 Arad – Nădlac în zona km 555+170 dreapta, constă în amenajarea unei intersecții tip girație între drumul național DN 7 și drumul colector propus pe partea dreaptă, ce va avea caracteristici tehnice asemănătoare cu cele ale intersecției tip girație existentă la km 553+826 și care va funcționa cu un regim de circulație în care se adoptă prioritatea pentru vehiculele care circulă pe calea inelară (prioritate de stânga), ceea ce conduce la evitarea blocării sensului giratoriu. Amenajarea intersecției tip girație se va realiza în conformitate cu prevederile normativului AND 600-2010 (Normativ pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice), lucrările rutiere propuse constând din următoarele:
- realizarea unei insule centrală, de formă circulară cu raza interioară $R = 18,00$ m, amenajată ca zonă verde și cu o zonă de 1,00 m taluz pavat, respectiv o supralărgire de siguranță cu lățimea de 1,50 m, care sunt incluse în insula centrală;
 - în sensul giratoriu se va amenaja o bandă de circulație cu o lățime a părții carosabile de 7,00 m;
 - razele de racordare (împietire) dintre drumul existent și girația proiectată sunt de $R = 25,00$ m;
 - amenajarea benzilor de circulație cu o lățime de 4,50 m pentru intrare și ieșire din girație, sensurile de circulație fiind separate de o insulă din pavaj delimitată cu bordură denivelată și retrasă la minim 1,00 m față de marginea benzilor de circulație;
 - accesul la drumul colector se va realiza printr-un braț obilc din girația proiectată (mod de amenajare recomandat a intersecțiilor tip girație conform normativului de amenajare a intersecțiilor giratorii din afara localităților), racordat la inelul girației cu raze de 25,00 m;
 - pentru prevenirea aglomerării sensului giratoriu, se va amenaja un braț suplimentar pentru intrare cu viraj de dreapta din drumul național DN 7 în drumul colector, printr-o bandă pentru decelerare cu lungime totală de 105,00 m, alcătuită dintr-o bandă de decelerare cu lungimea de 70,00 m și lățimea părții carosabile cuprinse între 3,50 și 5,50 m, ce va fi racordată la marginea drumului de acces cu o curbă tip arc de cerc cu raza $R = 30,00$ m, respectiv racordată la drumul național printr-o pană de racordare cu lungimea de 35,00 m, bandă amenajată conform Fig.15. „Amenajarea virajului de dreapta la intrare. Bandă de decelerare” și Tabelul 14. „Elemente geometrice ale virajului de dreapta la intrarea în intersecție” din AND 600-2010;
 - dirijarea circulației și reglementarea priorității pentru circulație s-a prevăzut prin realizarea de marcaje orizontale conform SR 1848-7 din 2015 și prin amplasarea de indicatoare de circulație conform SR 1848-1 din 2011, asigurând prioritate pentru traficul de pe drumul național DN 7;
 - refacerea acostamentelor și a benzilor de încadrare afectate de lărgirea carosabilului existent;
 - în vederea asigurării accesului peste șanțul deviat pe partea dreaptă în dreptul girației, se va prevedea două podețe tubulare Φ 600 m;
 - montarea unui parapet de protecție de tip semigreu metalic în acostamentul girației și al brațelor pentru intrare și ieșire din girație;
 - amenajarea girației se va realiza prin lărgirea carosabilului pe ambele părți ale drumului național DN7 Arad – Nădlac, cu o structură rutieră asemănătoare cu cea existentă pe drumul național DN 7. În vederea împiedicării producerii fisurilor din straturile inferioare spre straturile superioare la rosturile longitudinale dintre structura existentă și structura proiectată se va prevedea o plasă de geogrilă cu lățimea de 1,00 m;
 - clădirile din incinta obiectivului proiectat, se vor amplasa la o distanță mai mare de 50,00 m față de marginea părții carosabile a DN 7.
- Structura rutieră proiectată pe carosabilul intersecției tip girație propusă pentru amenajare pe drumul național DN 7 va fi alcătuită din:
- 4 cm strat de uzură din mixtură asfaltică stabilizată cu fibre MAS 16;
 - 6 cm strat de legătură din beton asfaltic deschis BAD 22,4;
 - 8 cm strat de bază din anrobat bituminos AB 31,5;
 - 25 cm strat superior de fundație din piatră spartă;
 - 30 cm strat de fundație din balast;
 - 20 cm strat de formă din balast nisipos.
- În zona intersecțiilor propuse spre realizare pe DN 7 la km 554+830 și km 555+170, vor fi montate următoarele indicatoare rutiere conform SR 1848/1 din anul 2011:

Nr. pct.	Denumire indicator	Nr.fig.conform SR 1848/1/2011	Buc.
1	Curbă deosebit de periculoasă	A4	3
2	Presemnalizare intersecție cu sens giratoriu	A40	3
3	Baliză direcțională care indică ocolirea obstacolului prin dreapta	A47	4
4	Baliză bidirecțională	A48	5
5	Cedează trecerea	B1	8
6	Drum cu prioritate	B3	2
7	Depășirea interzisă	C27	1
8	Limitare de viteză	C29	7
9	Sfârșitul interdicției de a depăși	C37	1
10	La dreapta	D3	1
11	Ocolire	D5	8
12	Ocolire	D6	5
13	Intersecție cu sens giratoriu	D7	3
14	Presemnalizarea direcțiilor într-o intersecție cu sens giratoriu	F5	4
15	Confirmarea direcției de mers spre o localitate și distanța până la aceasta	F10	2
16	Selectarea circulației pe direcții de mers în apropierea intersecției	F19	3
17	Direcția spre autostrada indicată	F30	1
15	Direcția spre localitățile indicate	F32	2
10	Distanța dintre indicator și începutul locului la care se referă indicatorul	P4	4
TOTAL			69

Indicatoarele rutiere existente în zona DN 7 nu vor fi afectate de lucrările de amenajare a accesului rutier, cu excepția indicatoarelor Fig.C37 și Fig.C27 de la km 555+200 dreapta și stânga ce vor fi reamplasate la km 554+695 dreapta și stânga.

În cazul în care vor trebui reamplasate indicatoarele rutiere existente, aceasta se va face pe cheltuiala beneficiarului și conform cerințelor I.P.J. Arad și a D.R.D.P. Timișoara.

Traficul atras de obiectivul studiat prin documentația de față este estimat la 200 autocamioane pe zi cu un maxim de 20 autocamioane pe oră și de 1000 autoturisme pe oră la orele de vârf (07.00 – 09.00 și 16.00 – 18.00). Având în vedere traficul rutier existent în prezent pe drumul național DN 7 în zona studiată și traficul rutier ce va fi atras prin realizarea investițiilor propuse, este necesar realizarea unei intersecții tip giratie pe DN 7 la km 555+170 și o intersecție în „T” cu viraj obligatoriu la dreapta la km 554+830 dreapta, pentru a asigura o buna fluiditate a traficului rutier.

Amenajarea drumurilor și platformelor rutiere din incinta obiectivului studiat se va realiza cu o structura rutieră cu strat de rulare din beton rutier sau cu o structură rutieră cu strat de rulare din îmbrăcămînți bituminoase, în funcție de traficul rutier estimat pe fiecare parcelă.

Drumul colector propus va avea un profil stradal de 16,00 m, cu două benzi de circulație cu lățime părți carosabile de 7,00 m, încadrate de borduri denvelate din beton, zone verzi cu lățimea de 3,00 m pe dreapta și 4,00 m pe stânga și trotuar pietonal cu lățimea de 1,50 m pe partea dreaptă (dinspre parcelele studiate).

Strazile propuse pentru circulația din incinta terenului studiat prin P.U.Z., vor avea un profil stradal de 16,00 m, cu două benzi de circulație cu lățime părți carosabile de 7,00m, încadrate de borduri denvelate din beton, zone verzi cu lățimea de 3,00 m pe ambele părți și trotuare pietonale cu lățimea de 1,50 m pe ambele părți.

Racordarea intersecțiilor dintre drumurile propuse prin PUZ se va face cu curbe arc de cerc cu razele cuprinse între 9,00 și 15,00 m. Drumurile și platformele rutiere din incinta obiectivelor propuse pe terenului studiat prin P.U.Z., vor fi racordate la străzile din incintă cu ajutorul unor curbe tip arc de cerc cu razele cuprinse între 6,00 și 15,00 m, cu lățimea a părții carosabile de minim 6,00 m.

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

În incinta obiectivelor propuse au fost calculate locurile de parcare necesare conform H.G. nr. 525/1996, astfel pentru zonele destinate serviciilor și comerțului este nevoie de 1 loc de parcare autoturisme la 40 mp suprafață construită, iar pentru zonele destinate depozitării este nevoie de 1 loc de parcare autoturisme la 100 mp suprafață construită.

Pentru unitatea de teren U1 pe care se propune amenajarea unei stații de distribuție carburanți, accesul la aceasta urmând a se realiza din drumul colector. Detalierea amenajării incintei stației de distribuție carburanți propusă spre realizare prin PUZ studiat va fi făcute la faza D.T.A.C. .

La o suprafață a cabinei stației de 320 mp, este necesar 1 loc parcare la 100 mp conform HG 525/1996, și rezultă 4 parcări autoturisme, fiind propuse pentru amenajare 15 parcări autoturisme.

Pe unitatea de teren U19 se propune amenajarea unei parcări pentru autocamioane care va deservi și celelalte parcele de teren, fiind amenajate 76 locuri de parcare pentru autocamioane.

Pe unitatea de teren U3 se propune construirea de clădiri cu destinația LOGISTICĂ cu suprafața construită S_c maxim = 4200 mp, pentru care este necesar 1 loc parcare la 100 mp suprafață construită conform HG 525/1996, și rezultă 42 parcări autoturisme, fiind propuse pentru amenajare 45 parcări autoturisme.

Pe unitățile de teren U4 și U5 se propune construirea de clădiri cu destinația LOGISTICĂ cu suprafața construită S_c maxim = 9000 mp, pentru care este necesar 1 loc parcare la 100 mp suprafață construită conform HG 525/1996, și rezultă 90 parcări autoturisme, fiind propuse pentru amenajare 95 parcări autoturisme.

Pe unitățile de teren U6 și U7 se propune construirea de clădiri cu destinația LOGISTICĂ cu suprafața construită S_c maxim = 12000 mp, pentru care este necesar 1 loc parcare la 100 mp suprafață construită conform HG 525/1996, și rezultă 120 parcări autoturisme, fiind propuse pentru amenajare 129 parcări autoturisme.

Pe unitățile de teren U8 și U9 se propune construirea de clădiri cu destinația LOGISTICĂ cu suprafața construită S_c maxim = 12000 mp, pentru care este necesar 1 loc parcare la 100 mp suprafață construită conform HG 525/1996, și rezultă 120 parcări autoturisme, fiind propuse pentru amenajare 129 parcări autoturisme.

Pe unitățile de teren U10 și U11 se propune construirea de clădiri cu destinația LOGISTICĂ cu suprafața construită S_c maxim = 12000 mp, pentru care este necesar 1 loc parcare la 100 mp suprafață construită conform HG 525/1996, și rezultă 120 parcări autoturisme, fiind propuse pentru amenajare 129 parcări autoturisme.

Pe unitățile de teren U12 și U13 se propune construirea de clădiri cu destinația LOGISTICĂ cu suprafața construită S_c maxim = 12000 mp, pentru care este necesar 1 loc parcare la 100 mp suprafață construită conform HG 525/1996, și rezultă 120 parcări autoturisme, fiind propuse pentru amenajare 129 parcări autoturisme.

Pe unitatea de teren U14 se propune construirea de clădiri cu destinația LOGISTICĂ cu suprafața construită S_c maxim = 20000 mp, pentru care este necesar 1 loc parcare la 100 mp suprafață construită conform HG 525/1996, și rezultă 200 parcări autoturisme, fiind propuse pentru amenajare 209 parcări autoturisme.

Pe unitățile de teren U15 se propune construirea de clădiri cu destinația LOGISTICĂ cu suprafața construită S_c maxim = 18000 mp, pentru care este necesar 1 loc parcare la 100 mp suprafață construită conform HG 525/1996, și rezultă 180 parcări autoturisme, fiind propuse pentru amenajare 182 parcări autoturisme.

Pe unitățile de teren U16 se propune construirea de clădiri cu destinația LOGISTICĂ cu suprafața construită S_c maxim = 18000 mp, pentru care este necesar 1 loc parcare la 100 mp suprafață construită conform HG 525/1996, și rezultă 180 parcări autoturisme, fiind propuse pentru amenajare 182 parcări autoturisme.

Pe unitățile de teren U17 și U18 se propune construirea de clădiri cu destinația LOGISTICĂ cu suprafața construită S_c maxim = 15000 mp, pentru care este necesar 1 loc parcare la 100 mp suprafață construită conform HG 525/1996, și rezultă 150 parcări autoturisme, fiind propuse pentru amenajare 153 parcări autoturisme.

Pe unitățile de teren U19 pe care se propune construirea de clădiri cu destinația SERVICII/ COMERȚ cu suprafața construită S_c maxim = 5000 mp, pentru care este necesar 1 loc parcare la 40 mp suprafață construită conform HG 525/1996, și rezultă 125 parcări autoturisme, fiind propuse pentru amenajare 130 parcări autoturisme.

Propunerile din această documentație vor ține cont de prevederile din Planul Urbanistic General al Municipiului Arad în vigoare și alte documentații de urbanism în curs de aprobare din zonă. Se vor respecta prospectele stradale minime propuse prin documentații de urbanism în curs de aprobare.

Execuția lucrărilor

Realizarea lucrărilor se va face numai de către un constructor autorizat pentru acest gen de lucrări. Începerea lucrărilor se va face numai după obținerea autorizației de construcție, întocmirea procesului verbal cu deținătorii de rețele tehnico – edilitare și obținerea aprobării de la D.R.D.P. Timișoara.

Pentru perioada execuției lucrărilor în zona drumului național DN 7 Arad – Nădlac, beneficiarul și executantul vor fi obligați să respecte normele de protecția muncii și siguranța circulației, astfel încât să se evite producerea de accidente de circulație.

Costul tuturor lucrărilor aferente amenajării acceselor rutiere, a drumurilor de acces, precum și al semnalizării rutiere (indicatoare și marcaje) necesare pentru amenajarea acelor rutiere la obiectiv va fi suportat de către beneficiar, iar execuția lucrărilor se va face de către o unitate specializată în lucrări de drumuri.

ORGANIZAREA EXECUȚIEI LUCRĂRILOR

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

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

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

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

PROTECȚIA MEDIULUI ÎNCONJURĂTOR

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

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

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

CONTROLUL CALITĂȚII LUCRĂRILOR

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

Calitatea materialelor puse în operă va fi atestată prin buletine de calitate care însoțesc materialele livrate de furnizori. Semifabricatele vor fi verificate din punct de vedere al calității în laboratorul de șantier sau în laboratorul furnizorului respectiv.

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

Utilizări permise

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

Utilizări permise cu condiții

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

Utilizări interzise

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

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

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

5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele de apă, canalizare menajeră și energie electrică, sau realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, conform condițiilor impuse de avizatori.

Realizarea de rețele tehnico-edilitare

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

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

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

ALIMENTAREA CU APĂ:

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

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

Necesarul de apă pentru întreținerea zonelor verzi respectiv pentru spălarea platformelor va fi asigurată individuala pentru fiecare parcelă în parte prin foraje de mica adancime contorizate, care vor fi echipate cu pompe aspirante cu hidrofor.

Ca și sursă de apă potabilă pentru obiectivul studiat se propune o conductă de aducțiune apă potabilă de diametru minim Dn 200mm care să preia necesarul apă din rețeaua de distribuție existentă PE-ID, Dn 200mm de la intersecția dintre străzile Ștefan Tenețchi (DN7 (E68)) cu strada Calea Aurel Vlaicu (sensul giratoriu din dreptul magazinului Birco Depot).

Funcție de situația juridică a terenurilor din zonă, de potențialul de dezvoltare a zonei de servicii, comerț, industrie propusă și de posibilitatea realizării extinderii rețelelor în zonă se va adopta varianta de asigurare a necesarului de apă pentru zona studiată. Extinderile propuse pentru asigurarea necesarului de apă pentru zona studiată se vor realiza de preferință pe teren aparținând domeniului public și cu respectarea condițiilor impuse de avizele de amplasament aferente la execuția lucrărilor.

Pentru gospodăria de apă propusă se va asigura perimetrul de protecție sanitară cu regim sever conform HG 930/2005.

Rețeaua de distribuție a apei potabile către consumatorii din incinta zonei studiate se va realiza din polietilenă de înaltă densitate, va fi montată subteran în zona verde aferentă străzilor comune care asigură accesul pe fiecare unitate în parte, conform planului de situație anexat și va avea **diametrul minim Dn 150mm**.

Rețeaua de apă potabilă se va realiza integral cu materiale agrementate conform O.M.S. nr.

275 / 2012, autorizate din punct de vedere sanitar pentru contactul cu apa potabilă.

Rețelele de distribuție propuse vor fi dimensionate corespunzător din punct de vedere hidraulic și al încărcărilor statice la care vor fi supuse. Se vor realiza cămine de vane de sectorizare din beton armat, echipate corespunzător (vane de sectorizare, vane de golire, robineti de aerisire) care se vor monta de regula

la intersecții de străzi. Lungimea maximă a tronsoanelor între două cămine de vane va fi de **maxim 500m lungime**.

Racordul obiective care vor compune zona studiată, la rețeaua de distribuție propusă, se va face prin cămine individuale de apometru dimensionate corespunzător în funcție de consumul de apă estimat pentru fiecare parcelă / obiectiv în parte.

Căminele de apometru vor fi dispuse de preferință în zona frontului stradal la limita fiecărei parcele în parte.

Întreținerea spațiilor verzi și a platformelor carosabile individuale din incintele fiecărei parcele în parte se va face prin foraje individuale de mică adâncime echipate corespunzător cu pompe auto aspirante prevăzute cu hidrofoare care vor capta debite de apă sub 2,0 l/s.

Volumul de apă captat prin forajele individuale propuse va fi înregistrat prin contoare de apă care se vor amplasa în cabina puțului forat.

STINGERE INCENDIU

Pentru stingerea incendiului din zona studiată se vor lua în considerare două variante posibil realizabile:

a) De la rețeaua de distribuție apă propusă, care va fi echipată a cu hidranți de incendiu stradali Dn 100mm care se vor amplasa la o distanță de maxim 500m unul față de celălalt. Aceștia vor asigura un debit de incendiu de **Qie= 5,00 l/s** la un timp teoretic de funcționare de **3 ore conform P118/2/2013**.

Volumul intangibil de incendiu va fi stocat în gospodăria de apă propusă, rezervorul fiind echipat în acest sens corespunzător.

Astfel pe rețeaua de distribuție apă propusă din zona studiată se vor monta hidranți de incendiu stradali supraterani **DN100mm** dispuși de preferință pe zona verde la o distanță de maxim 100m unul față de celălalt conform P118-2013.

Amplasarea hidranților de incendiu stradali se va face conform prevederilor impuse prin P118-2013/2 respectiv conform scenariilor de incendiu după caz.

b) Cu rețea de incendiu stradală și gospodărie de incendiu subterană care va asigura debitul și presiune de stingere din exterior a incendiului pentru zona studiată respectiv pentru fiecare parcelă în parte. În acest caz volumul de apă intangibil necesar stingerii incendiului pentru zona studiată va fi asigurat printr-o gospodărie de incendiu propusă, aceasta fiind compusă dintr-un rezervor de stocare și stația de pompare amplasate subteran, care vor respecta specificațiile P118/2013. Rețeaua de incendiu propusă se va realiza din conducte subterane de diametru minim **PE-ID DN 150 mm montate** în zona verde, pe străzile comune din zonă asemănător rețelei de distribuție și alăturat acesteia. Astfel pe rețeaua de incendiu stradală propusă se vor monta hidranți de incendiu supraterani DN100mm dispuși de preferință pe zona verde la o distanță de maxim 500m unul față de celălalt conform P118/2-2013.

Rezervorul propus va avea o capacitate de aproximativ 150mc, acesta fiind prevăzut cu o sală a pompelor unde se vor monta instalațiile de pompare pentru asigurarea debitului și a presiunii necesare stingerii incendiului. Alimentarea cu apă a rezervorului se va face din conducta de distribuție apă potabilă propusă.

Canalizarea menajeră/pluvială

Apele uzate menajere

Pentru zona studiată se propune o rețea de **canalizare menajeră cu nivel liber** care va prelua apele uzate din fiecare unitate în parte și le va evacua la cele două stații de pompare ape uzate menajere propuse amplasate în încinta zonei.

Rețelele de canalizare menajeră de incintă propuse se vor realiza din conducte din PVC Dn

250-300mm montate subteran la pante scurgere care să asigura viteza minimă de autocurățire de 0,7 m/s.

În zona carosabilă căminele de vizitare se vor realiza din beton prefabricat carosabile conform STAS 2448-73 prevăzute cu capace carosabile STAS 2308 -81 și amplasate la o distanță de maxim 60 m unul față de celălalt.

Racordul incintelor individuale care compun zona studiată la rețeaua de colectare ape uzate menajere stradală se va realiza pentru fiecare incintă în parte, iar apele evacuate se vor încadra în limita de încărcare cu poluanți conform NTPA 002/2005. În cazul în care vor exista operatori economici în zona

studiată care în urma unor procese tehnologice produc ape uzate care depășesc gradul de încărcare cu poluanți conform NTPA 002/20015, se vor realiza stații de preepurare individuale adecvate unde va fi cazul. Cele două stații de pompare propuse vor fi de tip cheson din beton armat prevăzute cu gratare pentru degrosizare și după caz rezervoare de stocare în cazul în care descărcarea apelor uzate în canalizare impune un debit restrictiv din considerente tehnice. Evacuarea apelor uzate menajere colectate de pe vatra incintei studiate se va face prin pompare în rețeaua de canalizare menajeră municipală existentă în zonă mai exact în colectorul stradal existent în **Zona Industrială Vest, la capătul străzii Ștefan Tenețchi , PVC Dn 250mm.**

Conducta de refulare propusă de la cele **două stații de pompare SPM1 și SPM2** se va realiza din polietilenă de înaltă densitate de diametru minim Dn 150mm, montată subteran conform planului de situație anexat. Evacuarea apelor uzate menajere pompate în canalizarea menajeră municipală se va realiza în baza soluției tehnice emisă de operatorul local Compania de Apă Arad SA cu respectare debitul și calității apei pomate. Apele pompate se vor încadra în limitele de încărcare cu poluanți conform NTPA 002/2005. La încrucișarea canalelor cu rețele de telefonie, rețele electrice, etc. se va respecta legislația în vigoare SR 8591-2006 - Rețele edilitare subterane-condiții de amplasare cât și cele impuse prin avizele de amplasament. Traseul conductei va fi materializat prin montarea unei bande avertizoare din PEID, de culoare maro, cu inscripția "CANALIZARE".

În zonele cu instalații subterane dense, precum și unde nu se cunosc traseele instalațiilor subterane, se recomandă ca săpăturile să se efectueze manual.

Caminele de vizitare

Caminele de vizitare sunt construcții accesorii ale rețelei de canalizare care permit accesul la canale în scopul controlării și întreținerii stării acestora, respectiv pentru curățirea canalelor și evacuarea depunerilor sau pentru controlul calitativ și cantitativ al apelor.

Pe traseul rețelei de canalizare menajera, se vor prevedea un număr total de 89 camine de vizitare realizate din tuburi de beton cu Dn 1000 mm conform STAS 2448-82, prevăzute cu piesa tronconică și capace carosabile clasa D400.

Racordarea tubului PVC la caminul de vizitare din beton se face numai prin intermediul unei mufe de încadrare din PVC înglobate la turnare, care să asigure o etanșeitate corespunzătoare.

Suprafața exterioară a "piesei de acces la camin" (sablata exterior) face priză cu betonul, iar între suprafețele interioare ale piesei și tubului, etanșeitatea se asigură cu inel de cauciuc. Această piesă asigură și o deviație de 3° de la ax. La montare, capătul interior al piesei trebuie să fie în același plan cu peretele interior al caminului, iar depășirea să fie permisă doar la capătul exterior.

Apele pluviale

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

În funcție de gradul de încărcare cu poluanți, apele pluviale pot fi evacuate din incinte individuale în următoarele variante:

- **restituție în sol** direct prin dirijarea acestor către zonele verzi în cazul apelor pluviale considerate convențional curate;
- **evacuarea lor în sistemul centralizat de colectare și evacuare** ape pluviale propus pentru zona studiată;
- **restituție în sol prin colectarea, tratarea și stocarea temporară** a lor urmând ca în final **să fie restituite în sol prin puțuri absorbante.**

Sistem centralizat de colectare și evacuare ape pluviale:

Apele de pe platformele carosabile din incinte cât și cele de pe străzi (zonele comune) vor fi colectate prin guri de scurgere cu sifon și depozit prevăzute cu grătare din fontă carosabile care vor reține materiile grosiere în suspensie (nisip, pietriș) și care se vor racorda la colectoare pluviale propuse de incintă sau stradale după caz.

Apele de pe platformele carosabile din fiecare incintă în parte vor fi trecute obligatoriu printr-o instalație de tratare – separator de nămol și hidrocarburi prevăzut cu filtru coalescent – după care vor fi evacuate în canalul pluvial stradal propus.

Apele pluviale de pe clădirile din incinte sunt considerate convențional curate acestea putând fi evacuate în zone verzi sau direct în canalul pluvial stradal propus.

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 fața de fundațiile clădirilor propuse.

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 60m unul fața de celălalt atât în incinte cât și pe străzile 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.

Apele pluviale colectate prin sistemul centralizat propus vor fi evacuate din zona studiată în canalul pluvial stradal propus.

Restituția apelor pluviale în sol prin puțuri absorbante:

Pentru fiecare incintă individuală care compune zona studiată se propune un sistem de colectare și după caz tratare individuală a apelor provenite din precipitații respectiv restituția acestor în sol prin zonele verzi propuse sau prin puțuri absorbante după caz.

Infiltrare în sol a apelor provenite din precipitații prin puțuri 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 sa 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;
- puțuri absorbante pentru restituția apei în sol sau lagună de infiltrare cu stocare temporară a pluvialului.

Restituția apei pluviale în sol prin puțuri absorbante sau lagună de infiltrare se va face în urma unor studii hidrogeologice de specialitate astfel încât zonele învecinate să nu fie afectate.

ALIMENTAREA CU ENERGIE TERMICĂ / GAZE NATURALE

Pe Calea Aurel Vlaicu (pe DN 7/Arad-Nădlac - partea stângă) există în prezent o rețea de gaze naturale presiune medie din PEHD SDR11 cu diametrul D=250mm, conductă ce deservește în prezent o parte din consumatorii aflați în Zona Industrială de Vest a orașului Arad și consumatorii de gaze naturale din Complexul Comercial ARMONIA-CARREFOUR .

Dupa sensul giratoriu care deservește Complexul Comercial ARMONIA s-a realizat o subtraversare cu conductă din PE100 SDR11 D=200mm, prin care este asigurat consumul de gaze naturale al Zonei Industriale de Vest.

Pentru asigurarea necesarului de încălzire a construcțiilor propuse, dar și în scopuri productive în cadrul ansamblului propus, beneficiarul va solicita branșarea la rețeaua de gaz care deservește în prezent două obiective din vecinătatea amplasamentului și anume: zona de servicii (hotel, showroom, clădiri pt. hala parcare tiruri) aparținând S.C.NORDSTATD S.R.L.

În urma realizării proiectului de specialitate se va solicita debitul de gaze naturale necesar.

Energia termică necesară încălzirii spațiilor va fi furnizată de centrale termice pe gaz amplasate în spații tehnice special prevăzute în fiecare dintre clădirile propuse și suflante pe gaz natural, montate în planul învelitorii. În spațiile de depozitare se va asigura o temperatură cuprinsă între 5°C și 15°C (în funcție de materialele/produsele depozitate), iar în birourile administrative se va asigura temperatura de 22°C.

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Pentru alimentarea cu energie electrică a noilor obiective propuse a se construi în zona studiată este necesară amplasarea a 2 posturi de transformare 20/0,4 kV în anvelopă și alimentarea acestora din linia aeriană de medie tensiune existentă în zonă cu un cablu subteran LES20kV. Distribuția energiei electrice la consumatori se va realiza pe joasă tensiune cu cabluri subterane LES 0,4kV.

La stabilirea necesarului de putere prezumat pentru obiective s-a luat în considerare un consum mediu unitar de 0,11 kVA/mp util de construcție pentru, un coeficient de utilizare 0,8 și un coeficient de simultaneitate la nivel de post trafo 0,85 (conform 1RE-IT1-07).

De asemenea, prin analogie cu obiective proiectate similar s-au mai luat în considerare următoarele puteri absorbate :

- Statie carburanti = 100 kVA
- Parcare securizata = 60 kVA

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

Post trafo PT1 : $29140\text{mp} \times 0,11\text{kVA/mp} \times 0,8 \times 0,85 = 2180\text{ kVA} + 100\text{kVA} + 60\text{kVA} = 2340\text{ kVA}$

Post trafo PT2 : $61385\text{mp} \times 0,11\text{kVA/mp} \times 0,8 \times 0,85 = 4590\text{ kVA}$

TOTAL PUTERE PREZUMATA PT1+PT2 : $6930 \times 0,9$ (factor de simultaneitate la nivelul liniei de 20kV) = 6237 kVA.

Din postul PT1 se mai alimentează utilitățile comune ale platformei precum iluminat stradal, stații de pompare ape menajere și pluviale, stația de pompare la incendiu SPI. După caz, aceasta din urmă va putea fi echipată și cu sursa de alimentare de rezervă (grup electrogen).

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

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

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

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

GOSPODĂRIE COMUNALĂ

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

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a municipiului Arad.

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

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

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

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

Parcelarea

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

igienă și de protecția mediului.

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

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

Conform soluției propuse, terenul nu se va parcela, ci se va diviza într-un număr de 19 unități cu suprafețe variate, constituind un ansamblu funcțional coerent.

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

Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Clădirile propuse vor fi proiectate cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală: compoziție, volumetrie, conformare, amplasare goluri, materiale de construcție, finisaje, culori etc.

Procentul de ocupare a terenului

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

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

- Z1 –zona Scol – zonă comerț, servicii, logistică P.O.T. maxim 60%, C.U.T. maxim 2,00

Amprenta la sol a construcțiilor se va încadra în limita de construibilitate și zona edificabilă marcate pe planșa de Regulament local de urbanism, limite de implantare 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.

Subzone:

- Z1 - zonă construibilă – 60% - se va împărți în 19 subunități;
- Z2 - circulație propusă – 20% -
- Z3 - zonă verde amenajată – 20% ;

INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE PROPUȘ ÎN INCINTA STUDIATĂ

S teren totală	= 320.238,00mp
S construită totală	= 192.142,80 mp (maxim)
S desfășurată totală	= 640.476,00mp (maxim)
P.O.T. existent	= 0,00%
C.U.T. existent	= 0,00
P.O.T. maxim propus	= 60,00 %
C.U.T. maxim propus	= 2,00

Sistematizare verticală

Amplasamentul analizat a reprezentat o zonă de teren agricol mărginită la sud de drumul național DN7 (cota terasamentului fiind cu 1,10m deasupra cotei generale a amplasamentului) și la nord și est de canale de desecare cu adâncimea medie de cca. 3,00m.

Terenul nu prezintă denivelări semnificative. Se prevede egalizarea acestuia, cu C.T.S. = 104,00 NMN. Nivelmentul terenului natural se desfășoară între 103,270 NMN și 103,96 NMN. Pantele patului de umpluturi vor respecta pantele suprastructurii drumurilor de acces și platformele de parcare.

În jurul construcțiilor se vor realiza alei pietonale generoase, cu pante înspre exterior.

Regim de înălțime

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

Regimul de înălțime maxim propus pentru construcțiile cu funcțiunea de servicii, comerț și logistică este de P+3E, înălțimea la cornișă este 20m față de C.T.S.

Regimul de înălțime propus pentru clădirilor secundare cu funcțiunea de locuințe de serviciu poate fi mai mare, cu respectarea înălțimii maxime la cornișă de 20m.

Regimul de înălțime maxim propus este de P+3E, înălțimea la cornișă este 20m față de C.T.S..

Regimul maxim de înălțime al construcțiilor propuse va fi în conformitate cu avizul A.A.C.R. nr. 8124 / 403 din data de 19.04.2019 .

Acesta impune respectarea înălțimii maxime a obiectivelor de 20m, respectiv cota absolută maximă de 124,28m (104, 28m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +20m înălțimea maximă a construcțiilor).

Stabilirea înălțimii construcțiilor va ține cont de :

- Protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent
- Respectarea regulilor de compoziție arhitectural – urbanistică a zonei sau ansamblului urban

- Respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare
În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

Locuri de parcare

În incinta obiectivelor propuse au fost calculate locurile de parcare necesare conform H.G. nr. 525/1996 pentru **construcțiile pentru comerț, servicii** și vor fi prevăzute după cum urmează:

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

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

Respectând H.G. nr. 525/1996, pentru categoria **construcții industriale și logistice**, norma de locuri de parcare impune 1 loc de parcare autoturisme la 100 mp suprafață construită.

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

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

Spații verzi

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

Zonele verzi sunt dispuse în special în zona sudică a parcelei, izolând unitatea U2 (unde se propun obiective de cazare de serviciu și în regim hotelier) de zonele de logistică și stația de distribuție carburanți cu trafic intens.

Se impune o retragere de 10m pe limitele laterale vest și est și 6m pe latura nordică, zona rezultată fiind amenajată ca spațiu verde.

De asemenea, se amenajează spații verzi în cadrul amprentei zonelor de protecție a traseelor de electricitate și a drumului național DN7.

Zonele verzi amenajate reprezintă un procent de minim 20% din aria totală a incintei, respectiv 64 047,60mp.

Se vor amenaja spații verzi preponderent înierbate; în zona unității U2 se vor realiza plantații de arbori ornamentali în vederea izolării de zonele cu trafic și a creării unui ambient cât mai plăcut.

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

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

Conform anexei nr. 6 la regulament se vor prevedea următoarele procente de zone verzi:

- Pentru **construcțiile comerciale** vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare – **2-5%** din suprafața totală a terenului.

- Pentru **construcții de turism** și agrement vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.

- Pentru **construcții administrative** vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ, **minimum 15%** din suprafața terenului.

- Pentru **construcțiile pentru logistică** (norma pentru clădiri industriale) vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de **20%** din suprafața totală a terenului.

Având în vedere faptul că parcela nu se va lotiza, iar funcțiunea principală este cea de logistică (servicii, comerț și locuințe de serviciu se vor acomoda în proporție redusă)

Împrejurimi

- Împrejuririle realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente, cu o înălțime maximă de 1,80m și soclul, acolo unde este realizat, cu înălțimea de 0,60m.

- Împrejuririle realizate pe limitele laterale și posterioare a clădirilor pot fi opace; înălțimea minimă va fi de 1,80m

- Se recomandă ca împrejuririle cu caracter temporar să fie realizate din materiale rezistente bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale și vopsite în culori distincte

Toate tipurile de împrejuriri pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Art. 1. Funcțiunea dominantă a zonei învecinate este de servicii și comerț, logistică și depozitare.

Art. 2. Funcțiuni complementare admise zonei sunt cazare de serviciu și turistică, dotări, spații verzi amenajate, agrement, accese carosabile, pietonale, parcaje, rețele tehnico-edilitare și construcții aferente.

Art. 3. Funcțiuni admise :

Conform planșa anexă – 03A Reglementări urbanistice / RLU, se propun trei zone funcționale :

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

Z1 - ScoL - Zonă cu funcțiuni de servicii și comerț, logistică, depozitare
regim maxim de înălțime P +3E

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

Se permite amplasarea următoarelor funcțiuni:

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

A.I. Construcții ce acomodează următoarele funcțiuni:

- 1) comerț cu amănuntul al produselor alimentare și nealimentare, comerț en-gros de produse alimentare și nealimentare, inclusiv cele de tip tip hypermarket;
- 2) alimentație publică – baruri, restaurante (inclusive tip fast-food, pizzeria, etc.), cofetării, vinoteci
- 3) servicii publice administrative si private, servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere;
- 4) servicii și comerț specializat (activități dedicate, tehnice: zone expunere și comercializare produse, produse artisanale - în domeniul activităților profesionale, tehnice: spații pentru ateliere – produse artisanale, și servicii profesionale în acest domeniu
(exemplu: autoturisme, instalații, utilaje, piese mecanice, electronice, sisteme, mobilier), reprezentanțe / showroom brand-uri consolidate, spații pentru ateliere – produse, și servicii profesionale).
- 5) Service auto și activități dedicate;
- 6) Construcții administrative pentru sedii de birouri,
- 7) Construcții de cultură: expoziții, săli de reuniune/destinate evenimentelor publice si private;
- 8) Construcții de turism: Hotel, Motel;
- 9) Cazare de serviciu - locuințe de serviciu destinate personalului societăților ce activează în cadrul parcelei reglementate; acestea se vor integra din punct de vedere volumetric în ansamblul propus în cadrul unității U2, având regimul maxim de înălțime P+3;
- 10) Construcții / antrepozite destinate stocării de mărfuri sau materiale nepoluante, a produselor alimentare și nealimentare, destinate comerțului en-gros și en detail.
- 11) Construcții destinate activităților privind asigurarea transportului de pasageri si de marfuri, pe baza de grafic sau fara, precum si activitatile anexe, precum manipularea incarcaturii, depozitarea etc. inclusiv cele efectuate de terminale si parcare, inchirierea echipamentului de transport cu conducator sau operator.
- 12) Construcții destinate desfășurării activitatile poștale și de curierat;

A.II. Construcții de agrement:

- 1). Spații verzi amenajate
- 2). Spații destinate activităților sportive
- 3).Locuri de joacă

A.III. Dotări ale incintelor propuse:

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

B. Utilizări permise cu condiții

- construcții comerciale cu ACD de max 1000mp, alimentatie publica;

C. Interdicții temporare:

Zonele afectate de rețele (electrice, gaze, telefonie, fibră optică) sunt supuse interdicției temporare de construire până la implementarea soluțiilor de deviere a acestora, prin grija operatorului de rețea sau a proprietarului terenului (dacă este cazul).

D. Construcții cu funcțiuni aprobate prin elaborare PUZ:

1. Destinații de tip industrial nepoluant
2. Construcții cu funcțiuni amintite mai sus, care nu se integrează în parametrii urbanistici propusi prin această documentație (POT =60%, CUT=2, regim de înălțime P+3, înălțimea maximă a construcției 20m)

E. Construcții cu funcțiuni interzise în zonă:

- 1) Servicii de tip industrial, producție poluantă (industrie de produse pentru construcții, produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare).
- 2) Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare
- 3) Funcțiuni de depozitare deșeuri.
- 4) Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice
- 5) Sunt interzise toate funcțiunile descrise în art. nr. 11 din cadrul OMS. nr. 119 / 2014

Z2 -Cc-Căi de comunicație carosabilă propusă, drumuri colectoare, prospect 16m;

- Trama stradala formata din drumuri interioare cu zonele aferente: trotuare, zone verzi si plantatii de aliniament, de protecție.
- este permisă realizarea amenajărilor neconstructive care țin de sistemul de circulație propus (platforme circulație și parcaje, signalistică, semnalizare rutieră, copertine și dotări provizorii);

Z3 - SP – Zone verzi amenajate

- reprezintă un procent de minim 20% din aria totală a incintei, respectiv 64 047,60mp;
- este permisă realizarea amenajărilor neconstructive – în scopuri de agrement, a terenurilor și echipamentelor destinate activităților sportive, a dotărilor și mobilierului urban, a unor construcții provizorii (de tipul copertinelor, chioșc media, pavilion) acomodând funcțiuni subordonate și în acord cu cea principală.
- TE – tehnico-edilitare** (Conducta de aducțiune apă potabilă, gospodărie de apă, rețea de distribuție a apei potabile, Stație de pompare tip cheson, canal colector ape menajere, rețea de canalizare menajera, Rețea de canalizare pluvială, stație de pompare ape pluvial, Rețea de gaze naturale de presiune redusă, Posturi de transformare, rețele de alimentare cu energie electrică, construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei).
- PRed** – zona de protecție linii electrice aeriene;
- Cci – Căi de comunicație carosabilă de incintă** (circulație auto în unitățile noi create, parcuri, platforme) :
- P – Platforme și parcaje amenajate la sol**
- SP – Zone verzi amenajate**
- SP1 – Zone verzi de aliniament**

Profil funcțional interzis de ocupare și utilizare a terenului pentru cele trei zone funcționale:

-sunt interzise orice alte categorii funcționale altele decât cele enumerate la funcțiuni permise;

Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Art. 4. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Orientarea față de punctele cardinale:

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

Amplasarea față de drumurile publice:

Autorizarea execuției construcțiilor este permisă cu respectarea zonelor de protecție.

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

- Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de servicii, de întreținere și de exploatare
- 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;

Amplasarea față de aliniament:

Față de aliniamentul generat de drumul colector se va realiza o retragere minimă de 10,00m

Se vor respecta retrageri de minim 10,00m față de limitele laterale ale parcelei studiate (limita devine limita posterioară a incintelor generate) dar nu mai puțin de H/2;

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

Se permite construirea pe limitele laterale a incintelor create, în caz contrar se va respecta o retragere de minim 3m sau – în cazul în care clădirea este mai înaltă - corespunzătoare h/2 din înălțimea construcțiilor;

Distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte;

Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri; Accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri înalte sau aglomerate), precum și accesul autospecialelor de intervenție la intrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto);

În cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la o doua fațadă nu e posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,50 m lățime și 1,90 m înălțime (în cazul curților interioare);

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

Amplasarea în interiorul parcelei:

Se vor respecta următoarele condiții de amplasare:

- Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri

- Distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00 m

- Accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri înalte sau aglomerate), precum și accesul autospecialelor de intervenție la intrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto);

- În cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la o doua fațadă nu e posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,50 m lățime și 1,90 m înălțime (în cazul curților interioare);

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

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

Art. 5. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile și pietonale:

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

Drumurile interioare, precum și drumurile de traversare a parcelei inițiale propuse prin prezentul P.U.Z., vor avea un profil stradal de minim 16,00m, cu două benzi de circulație cu lățime părții carosabile de 7,00 m, încadrate de borduri denivelate din beton, zone verzi cu lățimea de 2,00 m și trotuare pietonale cu lățimea de 2,50 m (conform cap. 4.

Deservirea rutieră).

Art. 6. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare – capitolul 5.

Art. 7 Zonificare funcțională

Se propune divizarea terenului în 19 unități, cu suprafețe ce variază între 9000mp și 37000mp acomodând diverse destinații : comerț, servicii, mici antreprize și birouri, reprezentanțe auto, spații de showroom, logistică, depozitare, locuințe de serviciu.

Zonificarea loturilor va cuprinde amenajările aferente:

a. Construcții noi cu respectarea unui P.O.T. maxim de 60% ,C.U.T.maxim 2,00.

b. Împrejmuire perimetrală

c. Mijloace de publicitate iluminate și neiluminate; iluminat arhitectural

d. Sistematizarea verticală a terenului

e. Platformă carosabilă cu locuri de parcare

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

g. Amenajarea accesului

h. Alei pietonale

i. Amenajarea spațiilor verzi și plantate în proporție de minim 20% pentru zona industrială și între 5% și 20% pentru zona cu destinație servicii și comerț

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

k. Platforme gospodărești și amenajări tehnico-edilitare

BILANȚ TERITORIAL AL TERENULUI STUDIAT

Nr. Crt. / ZONĂ FUNCȚIONALĂ		Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
Z1.	Unități ale ansamblului propus	-	-	192 142,80 mp	60,00
Z2.	Circulații Drum colector Drumuri incintă Parcări tiruri Parcări autoturisme Pietonale	- - - -	- - - -	64 047,60 mp	20,00
Z3	Zone verzi amenajate	-	-	64 047,60 mp	20,00
Terenuri arabile în intravilan		320 238	100	-	-
TOTAL GENERAL		320 238	100	320 238,00 mp	100

8. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE CĂTRE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE CĂTRE AUTORITĂȚILE PUBLICE LOCALE

4.1.Categoriile de costuri ce vor fi suportate de către investitorii privați:

Investiția va fi finanțată din fonduri private, prin grija și cheltuiala beneficiarului documentației, acestea vor fi alocate pentru: cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico-economice, amenajarea de accese carosabile la incintă, realizarea podețelor propuse peste canalul reglementat, realizarea investiției propriu-zise, asigurarea utilităților și cheltuieli de exploatare.

4.2.Categoriile de costuri ce vor fi suportate de către autoritățile publice locale:

Nu este cazul, deoarece costurile pentru realizarea investițiilor vor cădea în sarcina proprietarului.

4.3.Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituti:

Accesele pe terenuri se vor realiza prin racorduri carosabile din artera DN7.

Având în vedere că dezvoltarea propusă va funcționa ca un ansamblu, terenul aferent drumurilor propuse se va păstra preponderent în proprietatea investitorului, având destinația de căi carosabile de incintă.

Zona care se propune pentru trecerea în domeniul public este segmentul de acces la sensul giratoriu principal propus pe traseul DN7, respectiv 1 263,00mp (teren figurat în plansa 7.Circulația terenurilor).

Se vor realiza racorduri la utilitățile edilitare aflate în zonă.

9. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

9.1. Înscrierea în prevederile PUG

Din cele prezentate în capitolele precedente rezultă fără echivoc că propunerile pentru acest P.U.Z. se încadrează în prevederile generale ale P.U.G. Municipiul Arad referitoare la intravilanul localității. Prevederile actualului P.U.Z. țin cont de situația existentă pe amplasamentele imediat învecinate - zonă comerț și prestări servicii, industrie, logistică.

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

- realizarea de rețele edilitare și drumuri pentru incintă;
- dotări de interes general – logistică, depozitare, servicii, comerț.

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

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Parcela studiată constituie un corp izolat intravilan; în urma aprobării acestei documentații aceasta își va schimba destinația din teren arabil intravilan în teren curți construcții intravilan. Funcțiunile propuse (servicii, comerț, logistică / depozitare se integrează în tendința de dezvoltare a zonei limitrofe vest, consolidând Zona Industrială Vest ca un reper important în structura orașului.

Soluția adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic incinta studiată în prezenta documentație, cu respectarea legislației în vigoare.

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

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. Raluca TOMESCU R.U.R. D1E

Verificat,
Arh. Gheorghe SECULICI R.U.R



PLAN DE ACȚIUNE IMPLEMENTARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN P.U.Z.

1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA LUCRĂRII:	PLAN URBANISTIC ZONAL și R.L.U. ZONĂ CU FUNCȚIUNI de SERVICII, COMERȚ și LOGISTICĂ
AMPLASAMENT:	Jud. Arad, mun. Arad, teren intravilan, conform amplasament DN 7 Arad – Nădlac pe partea dreaptă direcția Nădlac, km. 554+948; -Suprafață totală de 320.238 mp , conform Extrasului C.F. nr. 335616, nr. CAD. 335616;
BENEFICIAR:	GHÉRASIM CRISTIAN DANIEL , GHÉRASIM LAURA
PROIECTANT GENERAL:	S.C. L' ARCHITECTURE D'AUJOURD' HUI S.R.L
SUBPROIECTANT:	S.C. P L A S I S S.R.L.
NUMĂR PROIECT:	135/2018
DATA ELABORĂRII:	mai 2020
FAZA PROIECTARE:	PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) – etapa III.
COORDONARE URBANISM:	Arh. Gheorghe SECULICI

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

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

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:

- Respectarea și rezolvarea elementelor expuse în tema de proiectare
 - Asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele solicitate prin tema de proiectare: zona cu funcțiuni mixte, servicii și comerț, logistică, depozitare.
- Intervențiile prioritare sunt rezolvările echipării edilitare, precum și stabilirea noilor căi de comunicație în raport cu amenajările la infrastructura existentă.
- Amplasarea funcțiunilor în zonă s-a realizat prin divizarea terenului în trei subzone :
 - **ZONA cu destinația SERVICII, COMERȚ, LOGISTICĂ / DEPOZITARE**
 - **ZONA FUNCȚIONALĂ cu destinația DRUMURI / CĂI DE COMUNICAȚIE**
 - **ZONA cu destinația SPAȚIU VERDE AMENAJAT**

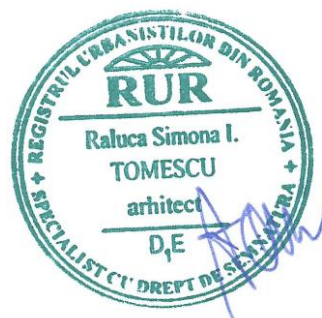
Etapizarea și finanțarea lucrărilor sunt descrise în tabelul următor:

LUCRARE	PERIOADĂ ESTIMATĂ EXECUȚIE	INVESTITOR/ FINANȚATOR
Aprobare P.U.Z.	Iulie 2020	Gherasim Cristian
DRUMURI ȘI REȚELE EDILITARE	Iulie 2020 – Decembrie 2020	Gherasim Cristian
Obținere Certificate de Urbanism	Ianuarie 2021	Gherasim Cristian
Obținere Autorizații de Construcție	Iulie 2021	Gherasim Cristian
Începere lucrări conform Autorizațiilor de Construcție pentru categoriile de lucrări necesare investiției	August 2021	Gherasim Cristian
Încheiere lucrări conform Autorizațiilor de Construcție pentru rețelele de apă canal, electrice, drum	Martie 2022	Gherasim Cristian
Recepție lucrări drumuri, rețele edilitare și întabulare în Cartea Funciară	Aprilie 2022	Gherasim Cristian

Branșamente la rețelele tehnico – edilitare din incintă	Cu începere din mai 2022	Proprietarul parcelei
Realizare acces pe parcelă dinspre drumul colector	Cu începere din mai 2022	Proprietarul parcelei
Construcții noi (industrie, servicii și comerț)		
Obținere Certificate de Urbanism	Ianuarie 2020	Proprietarul parcelei
Obținere Autorizații de Construcție	Iulie 2020	Proprietarul parcelei
Începere lucrări conform Autorizațiilor de Construcție pentru categoriile de lucrări necesare investiției	August 2020	Proprietarul parcelei
Încheiere lucrări conform Autorizațiilor de Construcție pentru categoriile de lucrări necesare investiției	Decembrie 2022	Proprietarul parcelei
Recepție lucrări construire și întabulare în Cartea Funciară	Cu începere din decembrie 2020	Proprietarul parcelei

Beneficiar:
Gherasim Cristian Daniel

Întocmit:
Arh. Raluca TOMESCU M. R.U.R. D1E



PUZ

PLAN
URBANISTIC
ZONAL

P.U.Z., R.L.U. ZONA SERVICII, COMERȚ ȘI LOGISTICĂ

1

INCADRARE IN ZONA

ETAPA **3.**



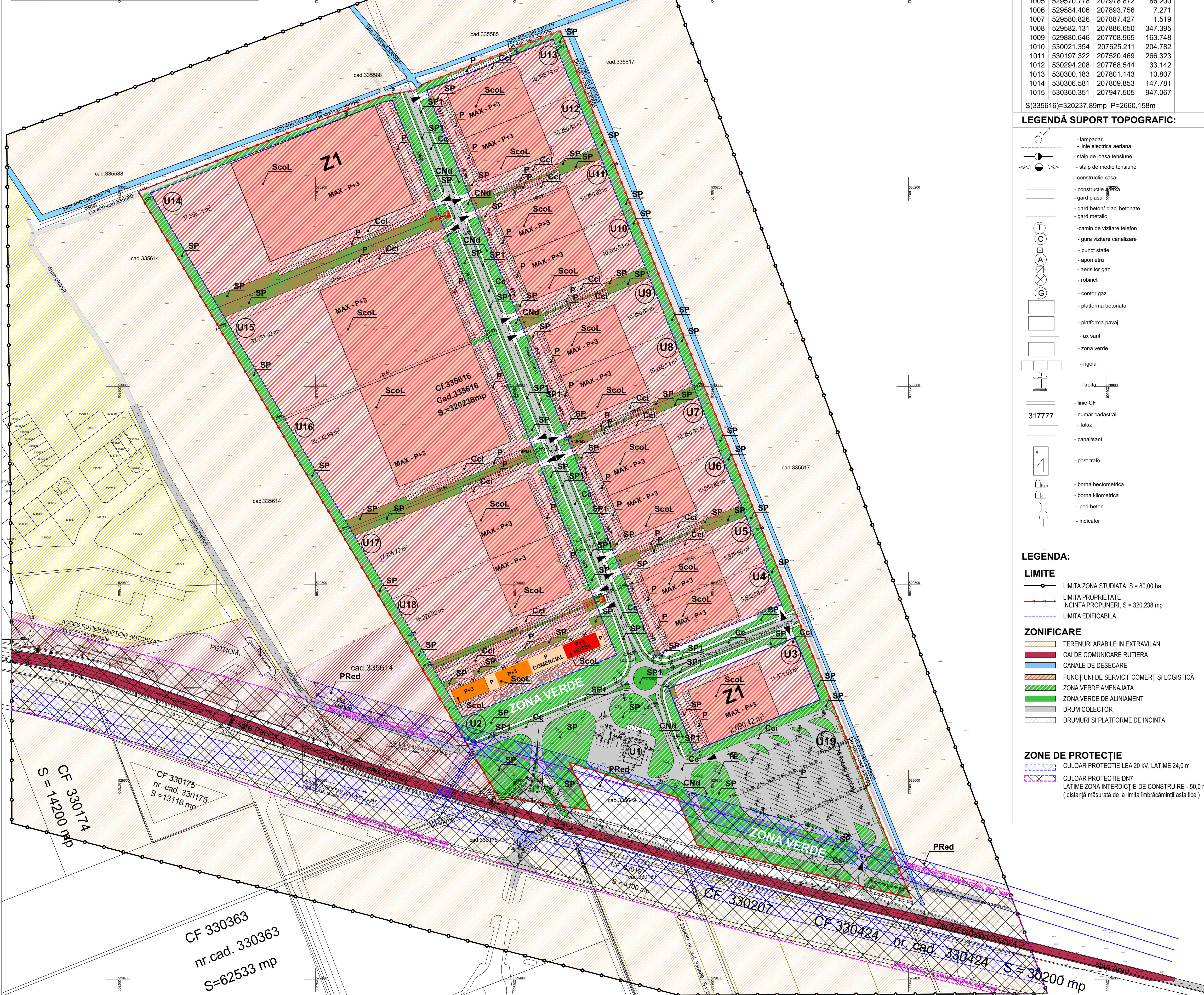
ÎNCADRARE ÎN ZONA



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

PROIECTANT GENERAL		SUBPROIECTANT		AMPLASAMENT:	PR. NR.:
 S.C. L'ARHITECTURE D'AUJOURD'HUI S.R.L. Arad, str. Corneliu Coposu, nr.24 C, et 6, jud. Arad tel.: 0357.430.030.		 S.C. PLASIS S.R.L. Timișoara, str. Tigrului, nr.50, jud. Timiș tel.: 0765/256.949, e-mail: plasism@gmail.ro		ARAD , EXTRAVILAN, DN7, KM 554+948, CF 335616	135/ 2018
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	DENUMIRE BENEFICIAR:	FAZA DE PROIECTARE: PUZ etapa 3
SPECIALIST RUR (DE)	arh. Gheorghe SECULICI		grafica	DENUMIRE PROIECT:	
VERIFICAT	arh. Ela FALCA		mai 2020	DENUMIRE PLANSA:	
PROIECTAT	arh. Raluca TOMESCU		A4 294/210	PLAN DE INCADRARE IN ZONA	PLANSĂ NR.: 01 / 07
DESENAT	arh. Raluca TOMESCU				

ScoL	SERVICII, COMERȚ ȘI LOGISTICĂ MAX.P+3
Cc	CAI DE COMUNICATIE CAROSABILA, PROSPECT 12-16m
Cci	CAI DE COMUNICATIE - CAROSABILA DE INCINTA, (in cadrul unitatilor)
P	PLATFORMA SI PARCAJE AUTOTURISME
SP	ZONE VERZI AMENAJATE
SP1	ZONE VERZI DE ALINIAMENT
PRed	ZONE DE PROTECTIE LINII ELECTRICE AERIENE 20kV, 110kV, 400kV
PRDN	PROTECTIE DRUM NATIONAL DN7 - 50M
CNd	CANAL DE DESECARE
TE	DOTĂRI TEHNICO-EDILITARE



COORDONATE PARCELA 335616

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1000	529482.368	208302.584	222.761
1001	529535.647	208086.288	52.661
1002	529584.195	208065.886	104.693
1003	529616.732	207966.377	10.100
1004	529619.962	207956.807	53.907
1005	529570.778	207978.872	86.200
1006	529584.406	207893.756	7.271
1007	529580.826	207887.427	1.519
1008	529582.131	207886.650	347.395
1009	529880.646	207708.965	163.748
1010	530021.354	207625.211	204.782
1011	530197.322	207520.469	266.323
1012	530294.208	207768.544	33.142
1013	530300.183	207801.143	10.807
1014	530306.581	207809.853	147.781
1015	530360.351	207947.505	947.067

S(335616)=320237.89mp P=2660.158m

LEGENDĂ SUPORT TOPOGRAFIC:

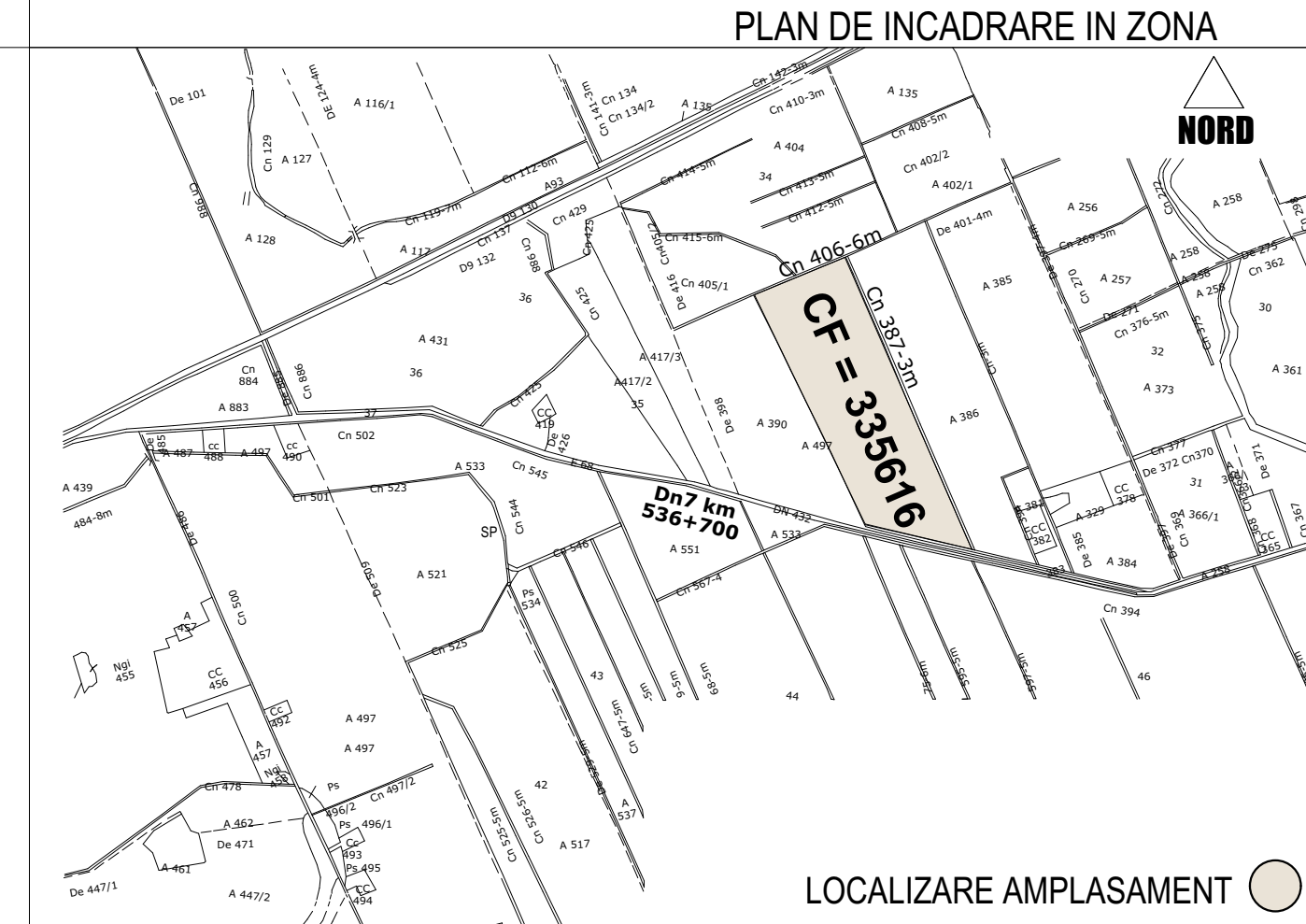
- lampadar
- linie electrica aeriana
- stalp de joasa tensiune
- stalp de medie tensiune
- constructie casa
- constructie anexa
- gard plasa
- gard beton/ placi betonate
- gard metalic
- camin de vizitare telefon
- gura vizitare canalizare
- punct statie
- apometru
- aerisitor gaz
- robinet
- contor gaz
- platforma betonata
- platforma pavaj
- ax sant
- zona verde
- rigola
- troita
- linie CF
- numar cadastral
- taluz
- canal/sant
- post trafa
- borna hectometrica
- borna kilometrica
- pod beton
- indicator

LEGENDA:

- LIMITE**
- LIMITA ZONA STUDIATA, S = 80.00 ha
- LIMITA PROPRIETATE
- INCINTA PROPUNERI, S = 320.238 mp
- LIMITA EDIFICABILA

- ZONIFICARE**
- TERENURI ARABILE IN EXTRAVILAN
- CAI DE COMUNICARE RUTIERA
- CANALE DE DESECARE
- FUNCȚIUNI DE SERVICII, COMERȚ ȘI LOGISTICĂ
- ZONA VERDE AMENAJATA
- ZONA VERDE DE ALINIAMENT
- DRUM COLECTOR
- DRUMURI SI PLATFORME DE INCINTA

- ZONE DE PROTECTIE**
- CULOAR PROTECTIE LEA 20 kV, LATIME 24.0 m
- CULOAR PROTECTIE DN7
- LATIME ZONA INTERDICTIE DE CONSTRUIRE - 50.0 m (distanța măsurată de la limita îmbrăcămînții asfaltice)



BILANȚ TERITORIAL - PARCELA AFERENTĂ INVESTIȚIEI:				
Nr. Crt. / ZONĂ FUNCȚIONALĂ	Existent mp	%	Propus mp	%
Z1. Unități ale ansamblului propus	-	-	192 142,80 mp	60,00
Z2. Circulații Drum colector				
Drumuri incintă				
Parcări tiruri				
Parcări autoturisme				
Pietonale	----	----	64 047,60 mp	20,00
Z3 Zone verzi amenajate	-	-	64 047,60 mp	20,00
Terenuri arabile in intravilan				
	320 238	100	-	-
TOTAL GENERAL	320 238	100	320 238,00 mp	100

ZONA FUNCȚIONALĂ Z1	ZONA Z2	ZONA Z3
ZONA SERVICII, COMERȚ, LOGISTICĂ	CIRCULAȚII PROPUSE	ZONA VERDE AMENAJATĂ
SUBUNITATEA 1 - 19		min. 20%
P.O.T.MAXIM max. 60%	C.U.T.MAXIM max. 2,00	amenajări reconstructive pentru agrement și activități sportive, circulații, construcții provizorii, platforme, copertine, mobilier urban, editare
P+3E, H _{max} = 20,00m, H _{comisă} = 20,00m		

PROIECTANT GENERAL

SUBPROIECTANT

AMPLASAMENT

PR. NR.

135/ 2018

ARAD, EXTRAVILAN, DN7, KM 554+948, CF 335616

DEZINAMARE BENEFICIAR

GHERASIM Cristian Daniel și GHERASIM Laura

DEZINAMARE PROIECT

P.U.Z. ZONA SERVICII, COMERȚ ȘI LOGISTICĂ

FAZA DE PROIECTARE

P.U.Z. ETAPA 3

PLANȘA NR.

03/ 07

REGLEMENTARI ZONIFICARE / RLU

ORDINUL ARHITECTURII DIN ROMANIA

4753

Raluca Simona TOMESCU

arhitect

D.E.

cu drept de semnatura

ORDINUL ARHITECTURII DIN ROMANIA

4753

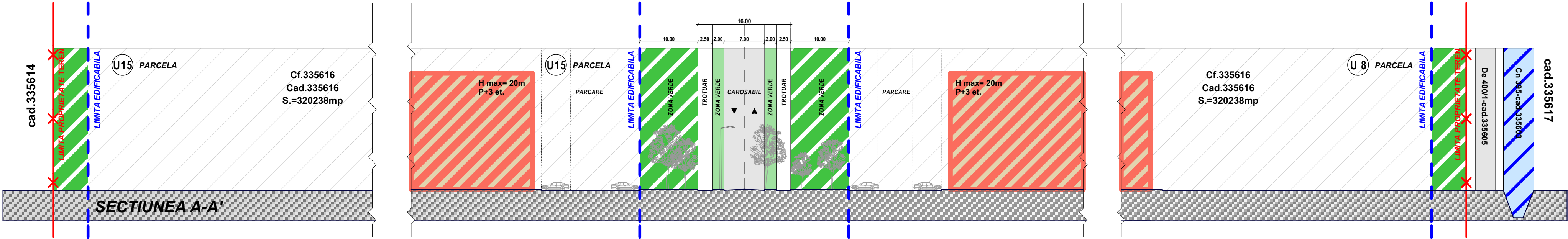
Raluca Simona TOMESCU

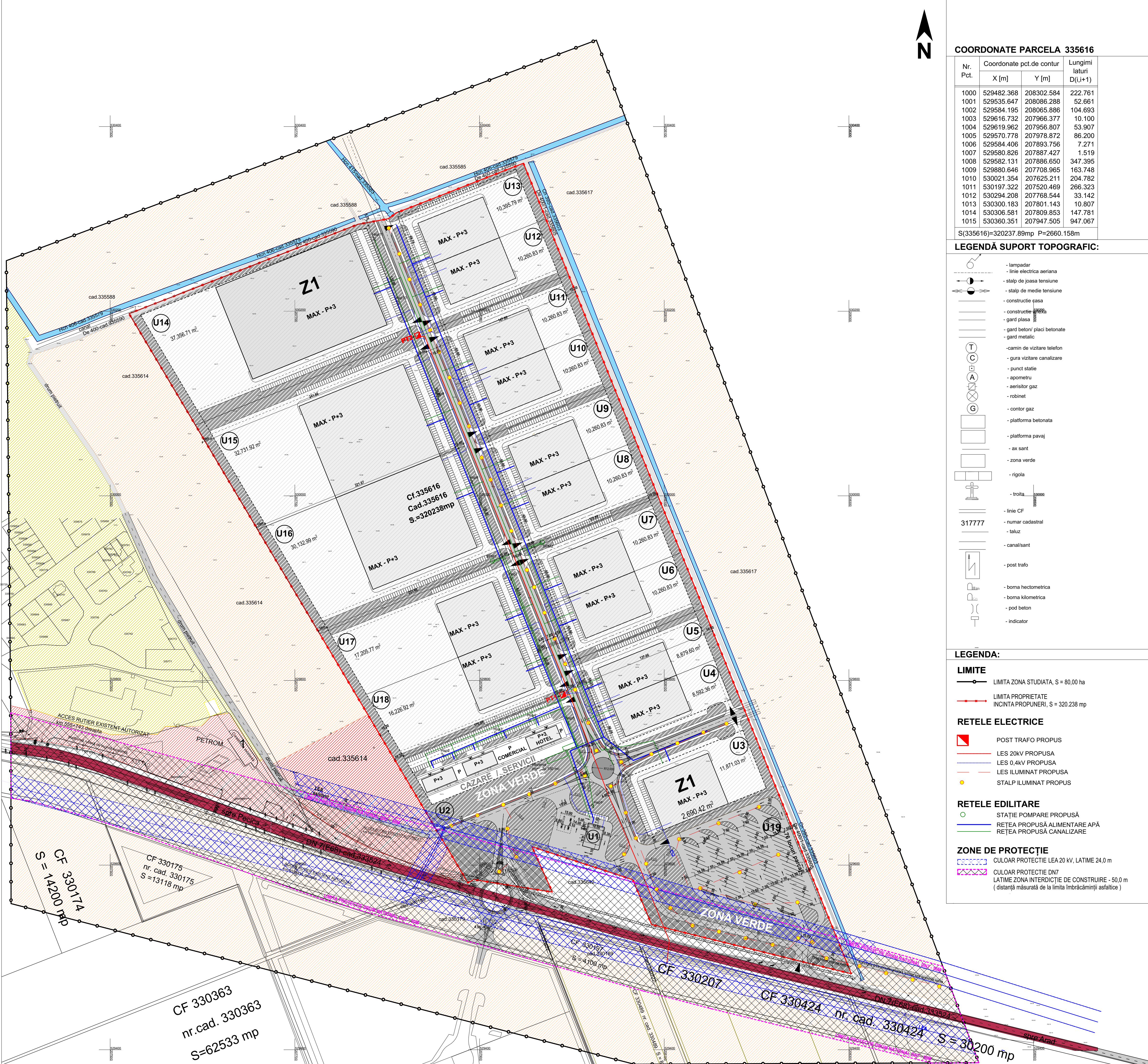
arhitect

D.E.

cu drept de semnatura

PLAS





COORDONATE PARCELA 335616			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1000	529482.368	208302.584	222.761
1001	529535.647	208086.288	52.661
1002	529584.195	208065.886	104.693
1003	529616.732	207966.377	10.100
1004	529619.962	207956.807	53.907
1005	529570.778	207978.872	86.200
1006	529584.406	207893.756	7.271
1007	529580.826	207887.427	1.519
1008	529582.131	207886.650	347.395
1009	529880.646	207708.965	163.748
1010	530021.354	207625.211	204.782
1011	530197.322	207520.469	266.323
1012	530294.208	207768.544	33.142
1013	530300.183	207801.143	10.807
1014	530306.581	207809.853	147.781
1015	530360.351	207947.505	947.067
S(335616)=320237.89mp P=2660.158m			

LEGENDĂ SUPOORT TOPOGRAFIC:

- lampadar
- linie electrica aeriana
- stalp de joasa tensiune
- stalp de medie tensiune
- constructie casa
- constructie anexa
- gard plasa
- gard beton/ placi betonate
- gard metalic
- camin de vizitare telefon
- gura vizitare canalizare
- punct statie
- apometru
- aerisitor gaz
- robinet
- contor gaz
- platforma betonata
- platforma pavaj
- ax sant
- zona verde
- rigola
- troita
- linie CF
- numar cadastral
- taluz
- canal/sant
- post trafa
- borna hectometrica
- borna kilometrica
- pod beton
- indicator

LEGENDA:

- LIMITE**
- LIMITA ZONA STUDIATA, S = 80.00 ha
 - LIMITA PROPRIETATE INCINTA PROPUNERI, S = 320.238 mp
- RETELE ELECTRICE**
- POST TRAFU PROPUS
 - LES 20kV PROPUSA
 - LES 0,4kV PROPUSA
 - LES ILUMINAT PROPUSA
 - STALP ILUMINAT PROPUS
- RETELE EDILITARE**
- STAȚIE POMPARE PROPUSĂ
 - RETEA PROPUSĂ ALIMENTARE APĂ
 - RETEA PROPUSĂ CANALIZARE
- ZONE DE PROTECȚIE**
- CULOAR PROTECȚIE LEA 20 KV, LATIME 24,0 m
 - CULOAR PROTECȚIE DN7 (500) cad.3335624
 - LATIME ZONA INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE - 50,0 m (distanță măsurată de la limita îmbrăcămînții asfaltice)

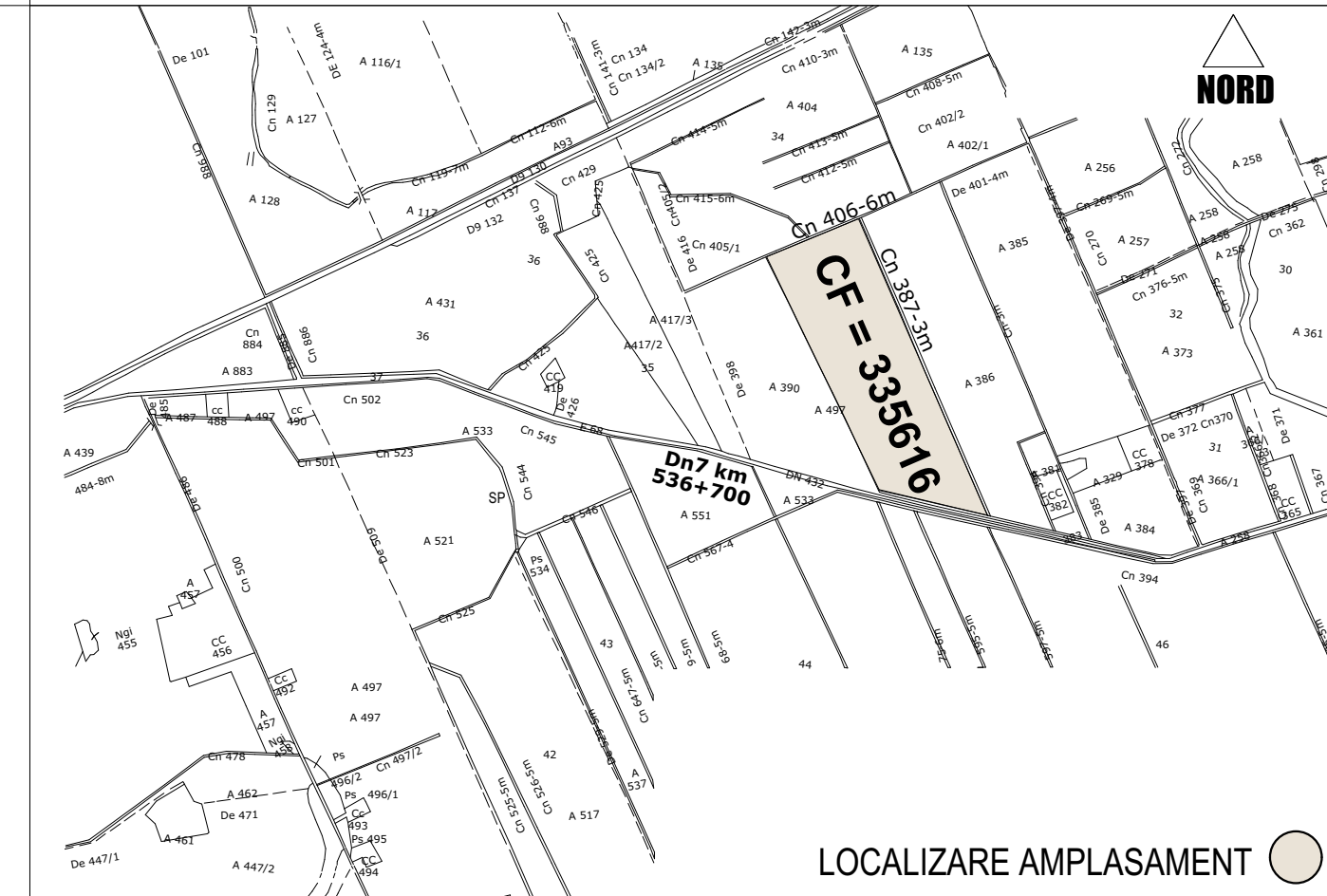
PUZ
PLAN URBANISTIC ZONAL

P.U.Z., R.L.U. ZONA SERVICII, COMERT ȘI LOGISTICĂ

5
REGLEMENTARI -EDILITARE

ETAPA **3**

PLAN DE INCADRARE IN ZONA



BILANȚ TERITORIAL - PARCELA AFERENTĂ INVESTIȚIEI:				
Nr. Crt. / ZONĂ FUNCȚIONALĂ	Existent mp	%	Propus mp	%
Z1. Unități ale ansamblului propus	-	-	192 142,80 mp	60,00
Z2. Circulații Drum colector Drumuri incintă Parcări tiruri Parcări autoturisme Pietonale	-	-	64 047,60 mp	20,00
Z3. Zone verzi amenajate	-	-	64 047,60 mp	20,00
Terenuri arabile in intravilan	320 238	100	-	-
TOTAL GENERAL	320 238	100	320 238,00 mp	100

ZONA FUNCȚIONALĂ Z1	ZONA Z2	ZONA Z3
ZONA SERVICII, COMERT, LOGISTICA	CIRCULAȚII PROPUSE	ZONA VERDE AMENAJATĂ
SUBUNITATEA 1 - 19		min. 20%
P.O.T.MAXIM max. 60%	C.U.T.MAXIM max. 2,00	amenajări reconstructive pentru agrement și activități sportive, circulații, construcții provizorii, platforme, copertine, mobilier urban, edilitate
P+3E, H _{max} = 20,00m, H _{comp} = 20,00m		

PROIECTANT GENERAL
ARAD, EXTRAVILAN, DN7, KM 554+948, CF 335616

ASIS
SUBPROIECTANT

AMPLASAMENT:
ARAD, EXTRAVILAN, DN7, KM 554+948, CF 335616

PR. NR.:
135/ 2018

SPECIALIST
arh. Gheorghe SECULICI

SPECIALIST
arh. Ela FALCA

PROIECTAT
arh. Raluca TOMESCU

DESENAT
arh. Raluca TOMESCU

SCALA:
1:2000

DATA:
mai 2020

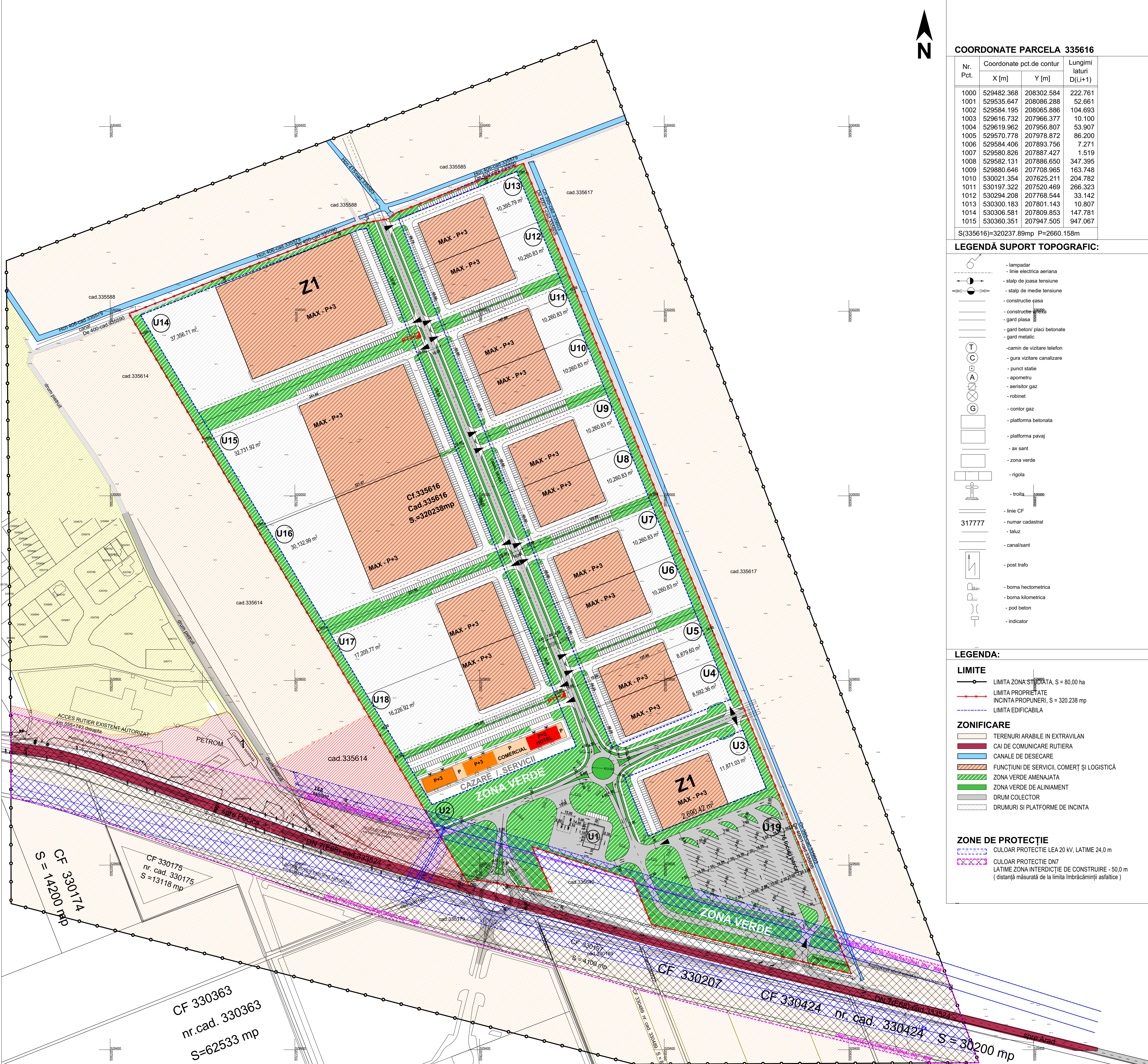
ARHITECT
Raluca Simona TOMESCU

PROIECT
PUZ, ZONA SERVICII, COMERT ȘI LOGISTICA

REGLEMENTARI EDILITARE

PLANȘA NR.:
05 / 07

ETAPA:
PUZ



COORDONATE PARCELA 335616			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,j+1)
	X [m]	Y [m]	
1000	529482.368	208302.584	222.761
1001	529535.647	208086.288	52.661
1002	529584.195	208065.886	104.693
1003	529616.732	207966.377	10.100
1004	529619.962	207956.807	53.907
1005	529570.778	207978.872	86.200
1006	529584.406	207893.756	7.271
1007	529580.826	207887.427	1.519
1008	529582.131	207886.650	347.395
1009	529880.646	207708.965	163.748
1010	530021.354	207625.211	204.782
1011	530197.322	207520.469	266.323
1012	530294.208	207768.544	33.142
1013	530300.183	207801.143	10.807
1014	530306.581	207809.853	147.781
1015	530360.351	207947.505	947.067
S(335616)=320237.89mp P=2660.158m			

LEGENDĂ SUPOORT TOPOGRAFIC:

- lampadar
- linie electrica aeriana
- stalp de joasa tensiune
- stalp de medie tensiune
- constructie casa
- constructie anexa
- gard plasa
- gard beton/ placi betonate
- gard metalic
- camin de vizitare telefon
- gura vizitare canalizare
- punct statie
- apometru
- aerisitor gaz
- robinet
- contor gaz
- platforma betonata
- platforma pavaj
- ax sant
- zona verde
- rigola
- troita
- linie CF
- numar cadastral
- taluz
- canal/sant
- post trafa
- borna hectometrica
- borna kilometrica
- pod beton
- indicator

LEGENDA:

- LIMITE**
- LIMITA ZONA STUDIATA, S = 80,00 ha
 - LIMITA PROPRIETATE
 - INCINTA PROPUNERI, S = 320.238 mp
 - LIMITA EDIFICABILA
- ZONIFICARE**
- TERENURI ARABILE IN EXTRAVILAN
 - CAI DE COMUNICARE RUTIERA
 - CANALE DE DESECCARE
 - FUNCTIUNI DE SERVICII, COMERT SI LOGISTICA
 - ZONA VERDE AMENAJATA
 - ZONA VERDE DE ALINAMENT
 - DRUM COLECTOR
 - DRUMURI SI PLATFORME DE INCINTA
- ZONE DE PROTECTIE**
- CULOAR PROTECTIE LEA 20 KV, LATIME 24,0 m
 - CULOAR PROTECTIE DN7
 - LATIME ZONA INTERDICTIE DE CONSTRUIRE - 50,0 m (distanța măsurată de la limita îmbrăcăminții asfaltice)

P.U.Z.
PLAN URBANISTIC ZONAL

P.U.Z., R.L.U. ZONA SERVICII, COMERT SI LOGISTICA

6
REGLEMENTARI - PROPUNERI DE MOBILARE

ETAPA **3**

INCADRARE IN ZONA

PLAN DE INCADRARE IN ZONA

LOCALIZARE AMPLASAMENT

BILANȚ TERITORIAL - PARCELA AFERENTĂ INVESTIȚIEI:				
Nr. Crt. / ZONĂ FUNCȚIONALĂ	Existent mp	%	Propus mp	%
Z1. Unități ale ansamblului propus	-	-	192 142,80 mp	60,00
Z2. Circulații Drum colector Drumuri incintă Parcări tiruri Parcări autoturisme Pietonale	-	-	64 047,60 mp	20,00
Z3. Zone verzi amenajate	-	-	64 047,60 mp	20,00
Terenuri arabile in intravilan				
	320 238	100	-	-
TOTAL GENERAL				
	320 238	100	320 238,00 mp	100
ZONA FUNCȚIONALĂ Z1				
ZONA SERVICII, COMERT, LOGISTICA				
ZONA Z2				
CIRCULAȚII PROPUSE				
ZONA Z3				
ZONA VERDE AMENAJATĂ				
min. 20%				
amenajări reconstructive pentru agrement și activități sportive, circulații, construcții provizorii, platforme, copertine, mobilier urban, edilitate				
SUBUNITATEA 1 - 19				
P.O.T.MAXIM max. 60%				
C.U.T.MAXIM max. 2,00				
P+3E, H _{max} = 20,00m, H _{comig} = 20,00m				

PROIECTANT GENERAL

SUBPROIECTANT

AMPLASAMENT

ARAD, EXTRAVILAN, DN7, KM 554+948, CF 335616

PR. NR.: 135/ 2018

SPECIALIST

NUME

SEMNAȚURA

SCALA: 1:2000

VERIFICAT

arh. Ela FALCA

PROIECTAT

arh. Raluca TOMESCU

DESENAT

arh. Raluca TOMESCU

DENUMIRE PROIECT: P.U.Z. ZONA SERVICII, COMERT SI LOGISTICA

DENUMIRE PLANSA: REGLEMENTARI PROPUNERI DE MOBILARE

FAZA DE PROIECTARE: P.U.Z. ETAPA 3

PLANSA NR.: 06 / 07

GRUPUL ARHITECTURAL DIN ROMANIA

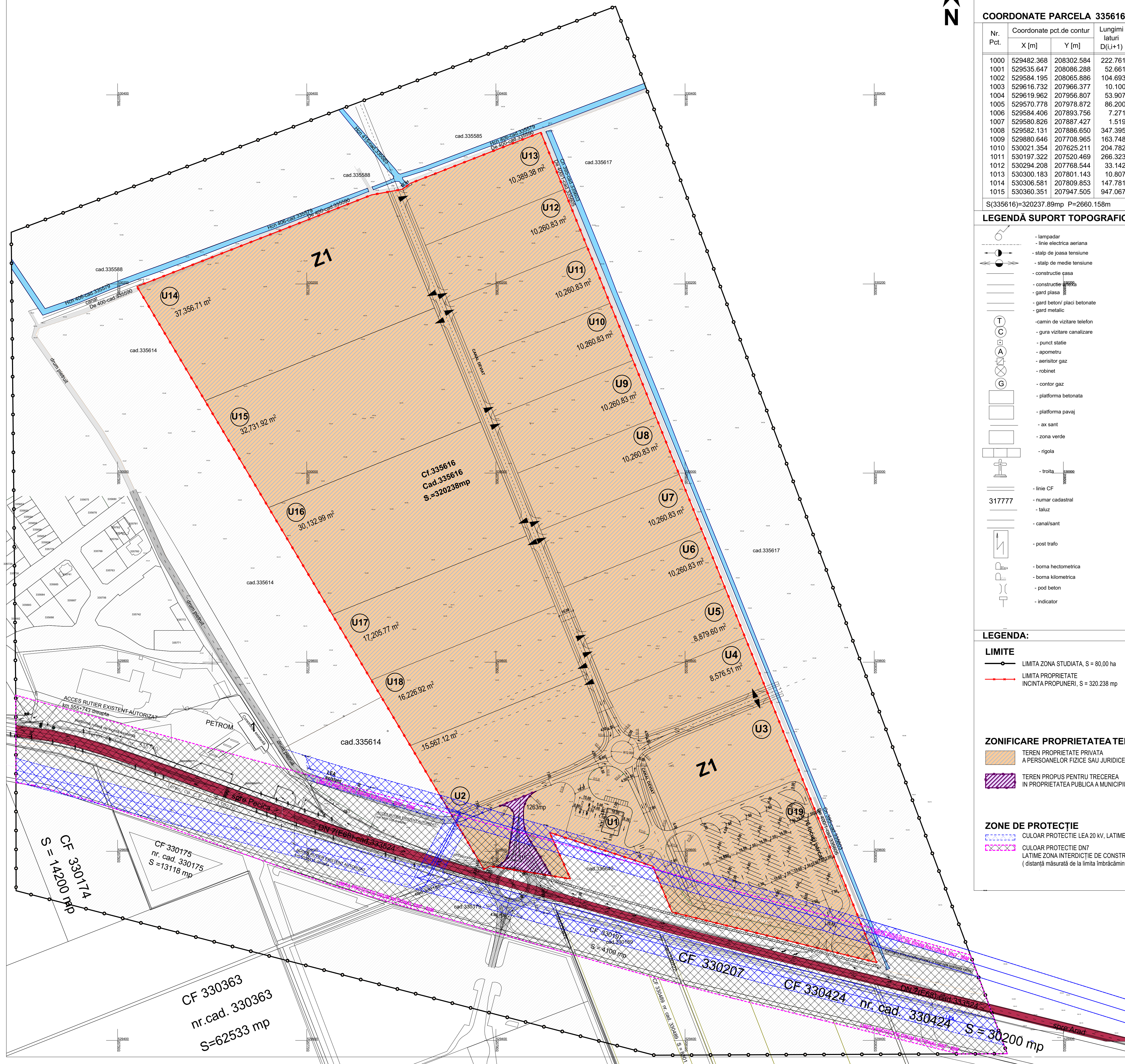
4753

Raluca Simona TOMESCU

Arhitect

cu drept de semnatura

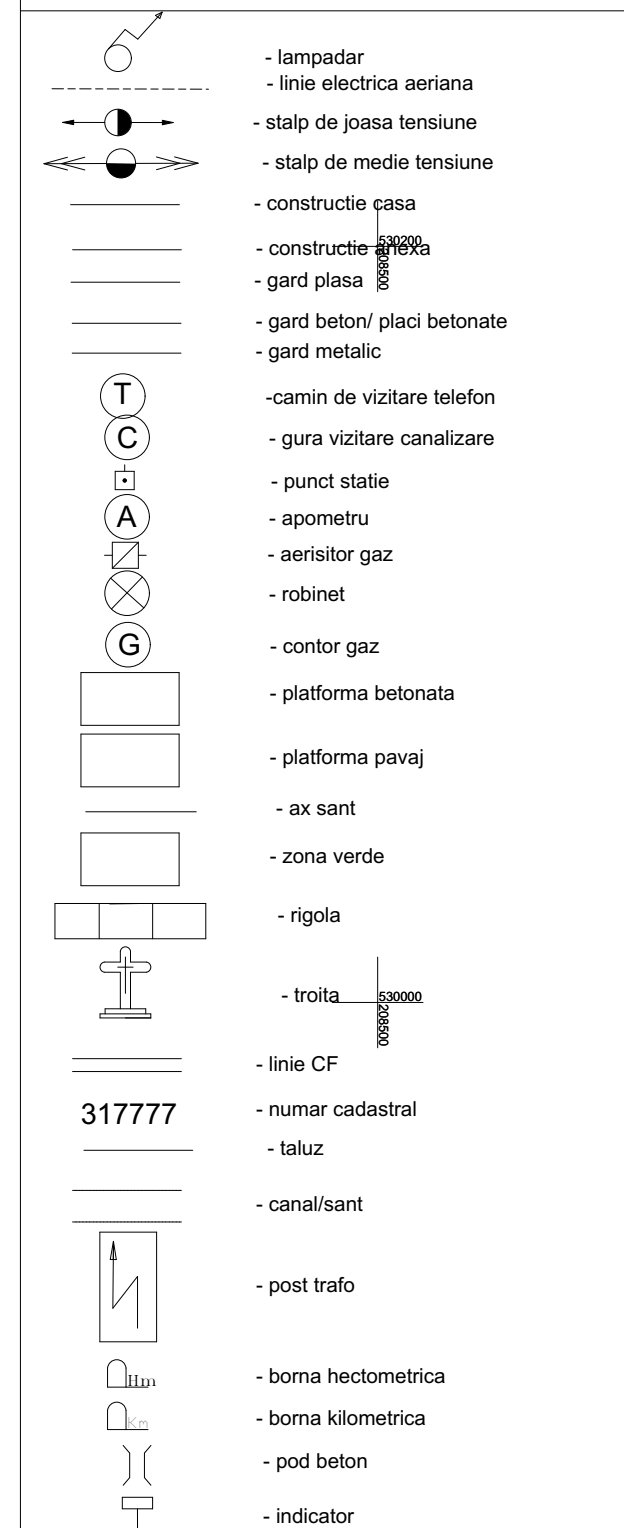
PLANSA NR. 06



COORDONATE PARCELA 335616

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latari D(i,+1)
	X [m]	Y [m]	
1000	529482.368	208302.584	222.761
1001	529535.647	208086.288	52.666
1002	529584.195	208065.886	104.693
1003	529616.732	207966.377	10.100
1004	529619.962	207956.807	53.907
1005	529570.778	207978.872	86.200
1006	529584.406	207893.756	7.271
1007	529580.826	207887.427	1.515
1008	529582.131	207886.650	347.395
1009	529880.646	207708.965	163.748
1010	530021.354	207625.211	204.782
1011	530197.322	207520.469	266.323
1012	530294.208	207768.544	33.142
1013	530390.183	207801.143	10.807
1014	530306.581	207809.853	147.781
1015	530360.351	207947.505	947.067

LEGENDĂ SUPORT TOPOGRAFIC:



LEGENDA:

LIMITE

- LIMITA ZONA STUDIATA, S = 80,00 ha
- LIMITA PROPRIETATE
INCINTA PROPUNERI, S = 320.238 mp

ZONIFICARE PROPRIETATEA TERENURILOR

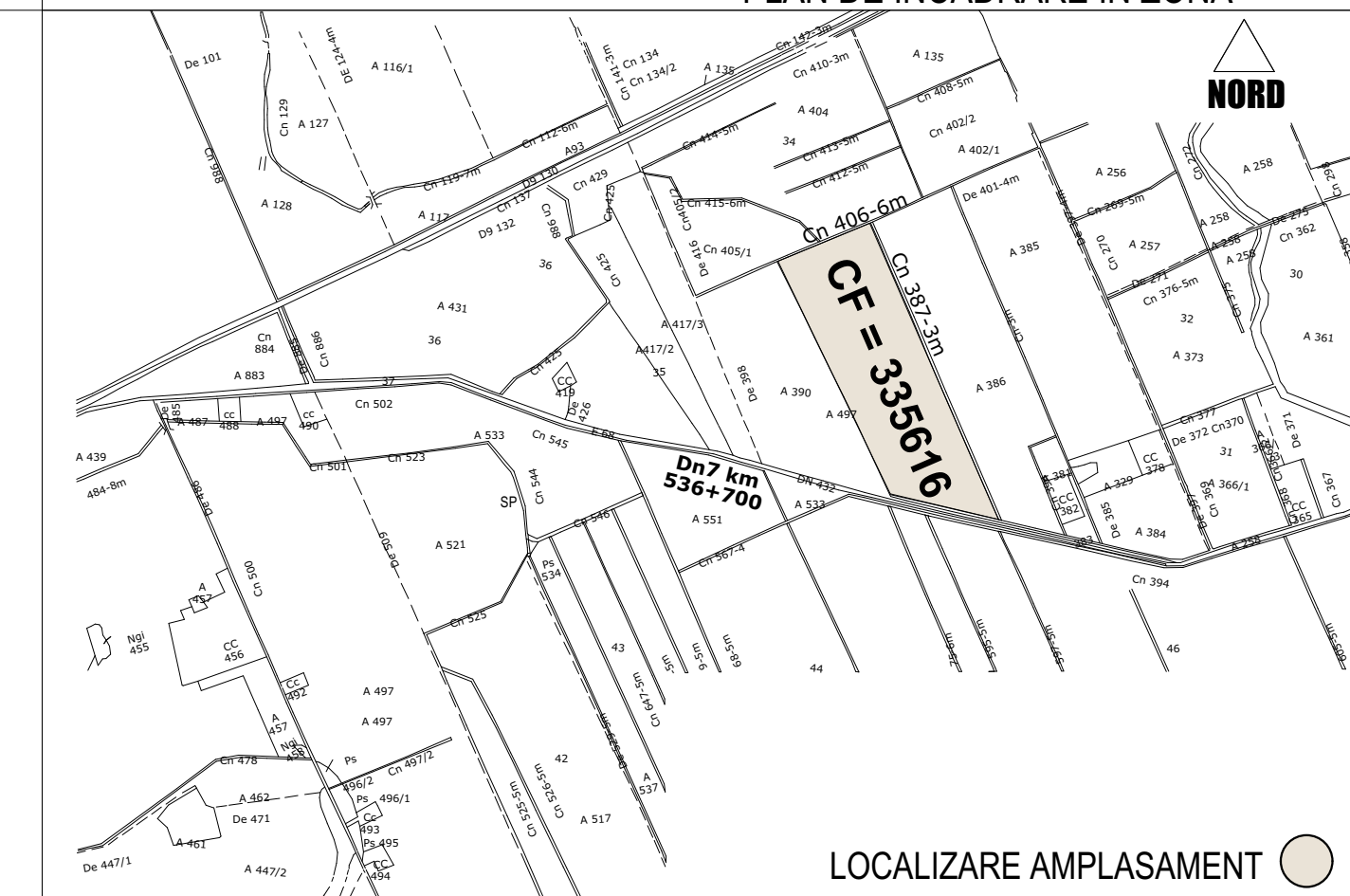
-  TEREN PROPRIETATE PRIVATA
A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE
-  TEREN PROPUȘ PENTRU TRECEREA
ÎN PROPRIETATEA PUBLICĂ A MUNICIPIULUI ARAD

ZONE DE PROTECTIE

- CULOAR PROTECȚIE LEA 20 kV, LATIME 24,0 m
-  CULOAR PROTECȚIE DN7
- LATIME ZONA INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE - 50,0 m
(distanță măsurată de la limita îmbrăcămînți asfaltice)



PLAN DE INCADRARE IN ZONA



BILANȚ TERITORIAL - PARCELA AFERENTĂ INVESTIȚIEI:

Nr. Crt. / ZONĂ FUNCȚIONALĂ		Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
Z1.	Unități ale ansamblului propus	-	-	192 142,80 mp	60,00
Z2.	Circulații Drum colector				
	Drumuri incintă				
	Parcări tiruri				
	Parcări autoturisme				
	Pietonale	- - - -	- - - -	64 047,60 mp	20,00
Z3	Zone verzi amenajate	-	-	64 047,60 mp	20,00

Terenuri arabile in intravilan	320 238	100	-	-
TOTAL GENERAL	320 238	100	320 238,00 mp	100

ZONA FUNCȚIONALĂ Z1		ZONA Z2	ZONA Z3
ZONA SERVICII, COMERT, LOGISTICĂ		CIRCULAȚII PROPUSE	ZONA VERDE AMENAJATĂ
SUBUNITATEA 1 - 19			min. 20%
P.O.T.MAXIM max. 60%	C.U.T.MAXIM max. 2,00	drumuri si amenajari aferente nestructurale, platforme parcaj	amenajari nestructurale pentru agrement si activități sportive, circulații, construcții provizorii, platforme, copertine, mobilier urban, edilitare
P+3E, H _{max} = 20,00m, H _{combi} = 20,00m			



PROJECTANT GENERAL		PUBLICITATEA PLANS		AMFANSAZ ARAD , EXTRAVILAN, DN7, KM 554+948, CF 336516		PR. NR. 137 / 2018	
PUZ VERIFICATORUL EVALUATORUL SI PROIECTANTUL C.NR. 04-04-2018		PUBLISERAT DE C.NR. 04-04-2018		DENUMIRE BENEFICIAR: GHERASIM Cristian Daniel si GHERASIM Laura			
SPECIFICATIE NUME		SEMINTURA		SCARA:		FAZA DE PROIECTARE	
SPECIALIST	arh. Gheorghe SECULICI	1:2000		PUZ_ZONA SERVICII, COMERT și LOGISTICĂ		P.U.Z. ETAPA 3.	
VERIFICAT	arh. ALINA FALCA	mao 2020		DENUMIRE PLANA:		PLANASA NR. 07 / 07	
PROIECTAT	arh. Raluca TOMESCU	Arh		CIRCULATIA TERENURILOR			
DENESAT	arh. Raluca TOMESCU	Arh 04/840					