



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

**HOTĂRÂREA nr. 333
din 27 noiembrie 2014**

**privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ)
și a Regulamentului Local de Urbanism aferent ”Zona logistica – depozitare, servicii și
amenajările aferente”, extravilanul municipiului Arad, acces rutier din DN 69 km 44+650
stânga, beneficiar S.C. Romstar Direct SRL**

Consiliul Local al Municipiului Arad,
Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Expunerea de motive nr. ad. 57541/09.10.2014;
- raportul informării și consultării publicului nr. ad.66371/02.12.2013 în conformitate cu prevederile Ordinului Ministerului 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;
- raportul de specialitate nr. ad. 57541/09.10.2014 al Arhitectului - Șef al municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente;
- Avizul Tehnic al Arhitectului –Șef nr. 13/09.10.2014;
- rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;
- prevederile art. 25 alin. (1), art.56 alin, (1) și alin.(6) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.2 alin (2) din Legea nr. 50/1991, republicată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ G.M. 010 - 2000;
- îndeplinirea procedurilor prevăzute de Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- adoptarea hotărârii cu unanimitate de voturi (20 consilieri prezenți din totalul de 23).

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

HOTĂRÂRE

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent „Zona logistica – depozitare, servicii și amenajările aferente”, situat în extravilanul municipiului Arad, acces rutier din DN 69, km 44+650 stânga, cu respectarea condițiilor prevăzute în avize, beneficiar:

SC Romstar Direct SRL, proiect nr. 253/2012, elaborator SC Pro Arhitectura, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Dorian Balogh, cu următoarele caracteristici:

- a) Suprafața zonei reglementate: 314128 mp, identificată prin măsurători, respectiv 314.400 mp
- b) Suprafața identificată prin: CF. nr. 315474 nr. cad. 315474; CF nr. 314009, nr.cad. 314009; CF nr. 318138 nr. cad. 318138; CF nr. 318119, nr. cad. 318119; CF nr. 318122 nr. cad. 318122; CF nr. 318139 nr. cad. 318139; CF nr. 318257 nr. cad. 318257;
- c) Terenul este arabil în extravilan, proprietate privată - persoane fizice și juridice care au semnat acorduri notariale pentru realizarea documentației.

Art. 2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

- a) pentru zona Z1- zonă cu funcțiuni mixte-construcții pentru comerț, servicii, construcții administrative și/sau depozitare și funcțiuni anexe, cu regim maxim de înălțime P+2 E, maxim 16 m, POT max.=50%, CUT max= 1,50;
- b) pentru zona Z 2- zonă depozitare și funcțiuni anexe, cu regim maxim de înălțime P+1 E, maxim 16 m, POT max.=50%, CUT max= 1,00;
- c) Acces rutier la obiectiv de investiție din drumul național DN 69 Timișoara - Arad la km 44+650 stg prin amenajarea intersecției cu De 2909-str. Agricultorilor.

Art 3. Lucrările de extindere a rețelelor edilitare, amenajarea intersecției existente dintre DN 69 și De 2909 la km 44+650 stânga, modernizarea De 2909, De 2910, pentru asigurarea unui trafic specific funcțiunilor se vor realiza de către investitori, pe cheltuiala acestora și în baza proiectelor de specialitate avizate conform prevederilor legale în vigoare.

Art.4 Prezentul Plan urbanistic zonal este valabil 5 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri

Art.5 Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiar, S.C. Romstar Direct SRL și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Florin GALIȘ

Contrasemnează
S E C R E T A R
Lilioara STEPANESCU

Nr.288/09.10.2014
HOTĂRÂREA Nr. _____
din _____

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ)
și Regulament Local de Urbanism aferent

”Zona logistica –depozitare, servicii și amenajările aferente”, extravilanul municipiului
Arad, acces rutier din DN 69 km 44+650 stânga, beneficiar S.C. Romstar Direct SRL

Consiliul Local al Municipiului Arad,

Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Expunerea de motive nr. ad. 57541/09.10.2014;
- raportul informării și consultării publicului nr. ad.66371/02.12.2013 în conformitate cu prevederile Ordinului Ministerului 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;
- raportul de specialitate nr.ad. 57541/09.10.2014 al Arhitectului - Șef al municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente;
- Avizul Tehnic al Arhitectului –Șef nr. 13/09.10.2014.
- rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;
- prevederile art. 25 alin.(1), art.56 alin(1) și alin.(6) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.2 alin (2)din Legea nr. 50/1991 Republicată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ G.M. 010 - 2000;
- îndeplinirea procedurilor prevăzute de Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare;

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

H O T Ă R Ă R E

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent „Zona logistica –depozitare, servicii și amenajările aferente”, extravilan municipiul Arad, acces rutier din DN 69, km 44+650 stânga, cu respectarea condițiilor prevăzute în avize, beneficiar: SC Romstar Direct SRL, proiect nr. 253/2012, elaborator SC Pro Arhitectura, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Doriană Balogh, suprafața terenului reglementată prin PUZ:

Suprafața zonei reglementate: 314128 mp identificată prin măsurători, respectiv 314400 mp identificată prin: CF. nr. 315474 nr. cad. 315474; CF nr. 314009, nr.cad. 314009; CF nr. 318138 nr. cad. 318138; CF nr. 318119, nr. cad. 318119; CF nr. 318122 nr. cad. 318122; CF nr. 318139 nr. cad. 318139; CF nr. 318257 nr. cad. 318257. Terenul este arabil în extravilan, proprietate privată-persoane fizice și juridice care au semnat acorduri notariale pentru realizarea documentației.

Art. 2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

- pentru zona Z1- zonă cu funcțiuni mixte- construcții pentru comerț, servicii, construcții administrative și/sau depozitare și funcțiuni anexe, cu regim maxim de înălțime P+2E, maxim 16m, POT max.=50%, CUT max= 1,50.
- pentru zona Z2- zonă depozitare și funcțiuni anexe, cu regim maxim de înălțime P+1E, maxim 16m, POT max.=50%, CUT max= 1,00.

Acces rutier la obiectiv de investiție din drumul național DN 69 Timișoara - Arad la km 44+650 stg prin amenajarea intersecției cu De 2909-str. Agricultorilor;

Art 3. Lucrările de extindere a rețelelor edilitare, amenajarea intersecției existente dintre DN 69 și De 2909 la km 44+650 stânga, modernizarea De 2909, De 2910 pentru asigurarea unui trafic specific funcțiunilor se vor realiza de către investitori, pe cheltuiala acestora și în baza proiectelor de specialitate avizate conform prevederilor legale in vigoare.

Art.4. Prezentul Plan urbanistic zonal este valabil 5 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri

Art.5. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiar, S.C. Romstar Direct SRL si se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal: Zona logistica – depozitare, servicii și amenajările aferente, extravilan municipiului Arad, acces rutier din DN 69, km 44+650 stânga,

Inițiator: SC ROMSTAR DIRECT SRL

Elaborator: SC PRO ARHITECTURA, proiect nr. 253/2012, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Doriană Balogh

Suprafata zonei reglementate: 314128 mp identificată prin măsurători, respectiv 314400 mp identificată prin:

CF. nr. 315474 nr. cad. 315474; CF nr. 314009, nr.cad. 314009; CF nr. 318138 nr. cad. 318138; CF nr. 318119, nr. cad. 318119; CF nr. 318122 nr. cad. 318122; CF nr. 318139 nr. cad. 318139; CF nr. 318257 nr. cad. 318257. Terenul este arabil în extravilan, proprietate privată-persoane fizice și juridice care au semnat acorduri notariale pentru realizarea documentației.

Având în vedere:

- raportul de specialitate întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal;
- raportul informării și consultării publicului conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;
- avizul tehnic nr. 13/ 09.10.2014 al Arhitectului –Şef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism 1637/11.11.2011 emis de către Primarul municipiului Arad, consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planului Urbanistic Zonal, cu următoarele condiții de construire:

- pentru zona Z1- zonă cu funcțiuni mixte- construcții pentru comerț, servicii, construcții administrative și/sau depozitare și funcțiuni anexe, cu regim maxim de înălțime P+2E, maxim 16m, POT max.=50%, CUT max= 1,50.
- pentru zona Z2- zonă depozitare și funcțiuni anexe, cu regim maxim de înălțime P+1E, maxim 16m, POT max.=50%, CUT max= 1,00.

Lucrările de extindere a rețelelor edilitare, amenajarea intersecției existente dintre DN 69 și De 2909 la km 44+650 stânga, modernizarea De 2909, De 2910 se vor realiza de către investitori, pe cheltuiala acestora.

P R I M A R

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea documentației de urbanism P.U.Z.
"Zona logistică- depozitare, servicii și amenajările aferente",
extravilan municipiul Arad, acces din DN 69, km 44+650 stânga,

Beneficiar : S.C.ROMSTAR DIRECT S.R.L. prin împuternicit Bistrian Emanuel

Elaborator: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L, proiect nr.253/2012, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Dorian Balogh.

Prezenta documentație este întocmită în conformitate cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ GM 010-2000 și are ca obiect extinderea teritoriului intravilan al municipiului Arad, stabilind condițiile de construire a unei zone logistice- depozitare, servicii și amenajările aferente, realizare accese, utilități.

Încadrarea în localitate Zona cu propuneri care face obiectul prezentei documentatii este amplasată în partea de sud a municipiului Arad, adiacent DN 69 și la cca. 460 m vest de autostrada Arad-Timisoara

Vecinătățile amplasamentului sunt:

- la vest: drum de exploatare De 2910, terenuri agricole;
- la sud: terenuri agricole, canal de desecare Cn 2905;
- la nord: terenuri agricole, canal de desecare Cn 2911;
- la est: drumul național DN69, terenuri agricole.

Situația juridică a terenului

Terenul din zona reglementată, având categoria de folosință arabil în extravilan are o suprafață de 314128 mp identificată prin măsurători, respectiv 314400 mp identificată prin:

CF. nr. 315474 nr. cad. 315474; CF nr. 314009, nr.cad. 314009; CF nr. 318138 nr. cad. 318138; CF nr. 318119, nr. cad. 318119; CF nr. 318122 nr. cad. 318122; CF nr. 318139 nr. cad. 318139; CF nr. 318257 nr. cad. 318257. Terenul este în proprietate privată-persoane fizice și juridice care au semnat acorduri notariale pentru realizarea documentației

Descrierea soluției propuse

Principalele funcțiuni propuse prin P.U.Z:

- Z1- zonă cu funcțiuni mixte- construcții pentru comerț, servicii, construcții administrative și/sau depozitare și funcțiuni anexe, cu regim maxim de înălțime P+2E, maxim 16m, POT max.=50%, CUT max= 1,50.
- Z2- zonă depozitare și funcțiuni anexe, cu regim maxim de înălțime P+1E, maxim 16m, POT max.=50%, CUT max= 1,00.

În cadrul fiecărei subzone s-au prevăzut:

- zonă rezervată pentru dotări tehnico – edilitare (post trafo, rezervor incendiu, puțuri forate, etc.)
- zonă pentru drumuri, platforme și parcuri pentru rezolvarea circulației în incintă și a deservirii cu mijloace auto a spațiilor de depozitare.

Străzile propuse vor avea un prospect stradal de 12,00 m din care 7,00 m parte carosabilă mărginită de 2 x 1,00 m zone verzi și 2 x 1,50 m trotuare. De asemenea se vor amenaja parcaje, în funcție se destinația construcțiilor și specificul activității.

- zone verzi și de protecție în procent de min 20% din suprafața reglementată.

Accesul rutier

Momentan, amplasamentul este accesibil prin drumurile de exploatare De 2909 și De 2910.

La km 44+650 stanga se afla în prezent intersectia neamenajata dintre drumul national DN69 și drumul de exploatare De 2909.

Deservirea rutiera a obiectivului proiectat se va realiza din drumul național DN 69 Timișoara- Arad pentru ambele sensuri de circulație (cu viraj stanga permis), prin modernizarea intersecției existente la km 44+650 stg cu DE2909 (str. Agronomului). Soluția de amenajare –intersecție în T- avizată de către CNADNR S.A. București –acord nr. 92/16850/2014 este comună cu PUZ aprobat prin HCLM Arad nr. 177/04.08.2014, beneficiar Marandiuc Liviu, Marandiuc Elena, Moț Ginel.

În vederea asigurării accesului rutier la PUZ-ul studiat, s-au prevăzut a se executa și modernizarea drumurilor de exploatare DE 2909 și DE 2910.

Echiparea edilitară:

-Alimentare cu apă:

Se propune realizarea de puțuri forate pentru asigurarea necesarului de apă, în acest sens se va elabora un studiu hidrologic expertizat pentru următoarea fază de proiectare.

-Ape uzate:

Evacuarea apelor uzate se va realiza în rezervoare vidanjabile. Apele infestate cu grăsimi vor trece prin separatoare de grăsimi și apoi preluate de rețeaua de canalizare menajeră din incintă.

-Ape pluviale, trecute prin separatoarele de hidrocarburi, se vor descărca în canalele de desecare din zonă.

-Alimentarea cu energie electrică: se propune amplasarea în incintă a unui post de transformare 20/0,4 kV. Alimentarea cu energie electrică a acestuia se va face prin racord subteran de la linia electrică aeriană de medie tensiune, situată paralel cu DN 69.

În incinta obiectivului se propune ca întreaga distribuție a energiei electrice să se facă prin linii electrice subterane, atât pentru alimentarea postului de transformare cât și pentru alimentarea clădirilor și iluminatului exterior al incintei.

Soluția finală de alimentare cu energie electrică va fi stabilită prin Avizul tehnic de racordare.

Documentația conține următoarele avize solicitate prin certificatul de urbanism nr. 1637 din 11.11.2011, prelungit până la data de 11.11.2014.

Nr. crt	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz
1.	Agencia pentru Protecția Mediului Arad	12493/ 24.09.2013
2.	Administrația Națională” Apele Romane”	26/06.06.2012
3.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență”Vasile Goldiș” al Județului Arad -protecție civilă	7827/A/ 10.05.2012
4.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență”Vasile Goldiș” al Județului Arad- PSI	705/14/SU-AR/13.02.2014
5.	E.ON Gaz Distribuție S.A.	543/ 28.07.2014
6.	Compania de Apa Arad	2462/ 21.02.2012
7.	Enel Distribuție Banat	129346178/ 11.02.2014
8.	Direcția de Sănătate Publică Arad	113/ 13.02.2012
9.	O.C.P.I. Arad	PV recepție nr.978/2013
10.	Inspectoratul de Poliție Județean Arad- Serviciul Rutier	284061/ 08.05.2013
11.	Primăria Municipiului Arad- Direcția tehnică, Serviciul Întreținere și reparații căi de comunicații terestre	56459/T4/16.09.2013
12.	Serviciul Român de Informații	63611/ 16.02.2012
13.	Ministerul Apărării Naționale	D869/ 13.03.2012
14.	OUI Arad Fântânele	25/28.07.2014
15.	CNADR	92/16850/2014; 340/675/2014
16.	ANIF	67/07.08.2014

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 31.07.2014 și a completării documentației depuse cu nr. 57541/09.09.2014, s-a emis Avizul Tehnic al Arhitectului –Șef nr. 13/09.10.2014. Având în vedere cele de mai sus, susținem aprobarea P.U.Z.

Arhitect șef
arh. Radu Drăgan

Șef serviciu
ing. Melania Cojocăreanu

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

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

Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent –zona logistica, depozitare, servicii si amenajarile aferente

Inițiatorul documentației– **SC ROMSTAR DIRECT SRL**

Proiectant – **SC PRO ARHITECTURA**, arh. Doriană Balogh, Proiect nr.253/2012

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

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

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

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

- prin adresa nr. 58109/2011, înregistrată la Primăria Municipiului Arad , beneficiarul SC ROMSTAR DIRECT S.R.L. solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind intenția de elaborare P.U.Z.

- întocmire anunț privind intenția de elaborare P.U.Z. și postat pe site-ul www.primariaarad.ro în data de 06.10.2013.

- anunțul de intenție a fost afișat în data de 06.10.2013 pe panou amplasat pe parcela studiată. Publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

Nu au fost depuse reclamații sau sesizări cu privire la intenția de elaborare P.U.Z.

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

- prin adresa nr. 66371 din 23.10.2013, înregistrată la Primăria Municipiului Arad , beneficiarul SC ROMSTAR DIRECT S.R.L.solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind consultarea propunerilor P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare și postarea acestuia pe site-ul www.primariaarad.ro și afișare la sediu în data de 25.10.2013

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 25.10.2013 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal și în zona studiată, la dosar fiind depuse fotografii care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de 08.11.2013 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad

2. Conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale

-Au fost identificate părțile potențial interesate, care pot fi afectate de prevederile documentației de urbanism.

- În data de 25.10.2013 s-au trimis un număr de 6 scrisori de notificare către aceștia, privind posibilitatea consultării documentației PUZ la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, pentru a putea sesiza probleme legate de propunerea din plan, până la data de 08.11.2013.

- In data de 06.11.2013 s-a intocmit o adresa catre Serviciul Agricol din cadrul Primariei municipiului Arad pentru identificarea tuturor proprietarilor terenurilor aflate in imediata vecinatate a zonei propusa a fi reglementata.

- in data de 07.11.2013 Serviciul Agricol a comunicat lista solicitata cu proprietarii de teren si au fost trimise un numar de 9 scrisori de notificare catre acestia privind posibilitatea consultării documentației PUZ la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, pentru a putea sesiza probleme legate de propunerea din plan, până la data de 15.11.2013.

3. Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise

Au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, după cum urmează:

- SC PRODAGRO TEHNIC SRL –Arad str.Bicaz nr.6
- Marian Lucian Mircea –Calea Radnei nr.132 bl.107 sc.A ap.24
- Marandiuc Liviu –str.Dacilor nr.4 ap.1
- Mot Ginel Adrian –Aleea Rasaritului nr.3 bl.21 ap.14
- Petrovici Marcel –str.A.Endre nr.5
- Faur Victor –str.Caransebes nr.15 bl.10 sc.B ap.7
- Madar Alexandru și Barbara –Calea Timisorii nr.172A
- Sipos Voichita –str.Emil Montia nr.7
- Sima Gheorghe –str.Mioritei nr.11-17 bl.250 ap.14
- Polony Mihai Andrei – str.Campul Albinelor nr.2
- Nagy Ioan –Pecica nr.314 jud.Arad
- Polony Iona Iuliana –Pecica nr.329 jud.Arad
- Gaal Ioan –str.V.Conta nr.7
- Petrovici Marcel – str.Ady Endre nr.5
- Hum Ursachi Francisc –str.A.Muresanu nr.1 ap.2

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente a fost consultată de dl.Faur Victor .

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

Prin adresa nr.69745/06.11.2013 dl.Faur Victor formuleaza urmatoarele observatii: sa nu se depoziteze materiale pe parcela nr.2902/15 proprietatea dansului, altfel solicita despagubiri, sa nu se reduca zona agricola, sa nu fie blocat accesul și sa fie respectata integritatea parcelei.

Au fost transmise copii de pe adresa nr. 69745 /2013 atât beneficiarului cât și proiectantului in data de 14.11.2013, cu solicitarea de a răspunde argumentat.

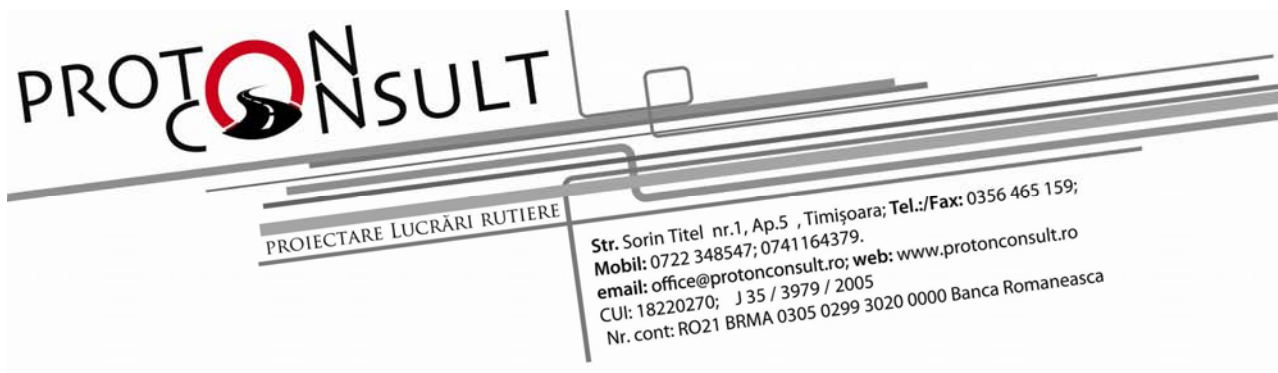
Prin adresa nr. 74255 / 25.11.2013 SC PRO ARHITECTURA răspunde sesizării primite, iar prin adresa nr.69745/26.11.2013 a fost inaintat raspunsul d-lui Faur Victor.

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

Arhitect Șef,
arh. Radu Drăgan

Șef Serviciu,
ing. Melania Cojocăreanu

Întocmit,
ing. Anuta Draganescu



**P.U.Z. „ZONĂ LOGISTICĂ – DEPOZITARE,
SERVICII ȘI AMENAJĂRILE AFERENTE”
AMENAJARE ACCES RUTIER ÎN ZONA DN 69
TIMIȘORA - ARAD KM 44+650 STÂNGA**

DOCUMENTAȚIE

PENTRU OBȚINEREA

PUZ

FOAIE DE CAPĂT

**Denumirea lucrării: P.U.Z. „ZONA LOGISTICĂ – DEPOZITARE,
SERVICII ȘI AMENAJĂRILE AFERENTE”
AMENAJARE ACCES RUTIER ÎN ZONA DN69
TIMIȘORA - ARAD KM 44+650 STÂNGA**

Faza: DOCUMENTAȚIE PENTRU OBȚINERE PUZ

**Beneficiar: S.C. ROMSTAR DIRECT S.R.L.
Mun. Oradea, Str. Leagănelui, nr. 1, ap. 1, jud. Bihor**

Amplasament: ÎN EXTRAVILANUL MUN. ARAD, JUD. ARAD
identificat prin CF. nr. 315474 nr. top. 386.2903/3;
CF nr. 314009, nr. top. 386.2897/2; CF nr. 318138 nr. top.
386.2897/3; CF nr. 318119, nr. cad. 7560 nr. top. 386.2897/4;
CF nr. 318122 nr. cad. 5252 nr. top. 386.2902/16; CF nr.
318139 nr. cad. 9066 nr. top. 386.2896/8; CF nr. 318257 nr.
cad. 4555, nr. top. 386.2902/17;

**Proiectant lucrări rutiere: S.C. „PROTON CONSULT” S.R.L. TIMIȘOARA,
str. Sorin Titel, nr. 1, ap. 5, cam. 2**

S.C. „PROTON CONSULT” S.R.L.

ing. Radu Chifu



BORDEROU

PIESE SCRISE

FOAIE DE CAPĂT

BORDEROU

MEMORIU TEHNIC

CAP. 1 DATE GENERALE

CAP. 2 SITUAȚIA EXISTENTĂ

CAP. 3. SITUAȚIA PROIECTATĂ

CAP. 4. ORGANIZAREA EXECUȚIEI LUCRĂRILOR

CAP. 5. PROTECȚIA MEDIULUI ÎNCONJURĂTOR

CAP. 6. CONTROLUL CALITĂȚII LUCRĂRILOR

CAP. 7. CONCLUZII

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ

EXTRAS CERTIFICAT DE URBANISM

PIESE DESENATE

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

PLAN DE SITUAȚIE GENERAL

SCARA 1:2000

PROFIL TRANSVERSAL TIP

SCARA 1:100

MEMORIU TEHNIC

LUCRĂRI RUTIERE

CAP. 1. DATE GENERALE

Prezenta documentație tratează, la faza P.U.Z., lucrările de amenajare a accesului rutier la obiectivul **„ZONA LOGISTICĂ – DEPOZITARE, SERVICII ȘI AMENAJĂRILE AFERENTE”**, în zona DN 69 Timișoara - Arad km 44+650 stânga, în extravilanul municipiului Arad.

Terenul studiat este situat în teritoriul cadastral al municipiului Arad, în extravilanul mun. Arad , identificat prin CF. nr. 315474 nr. top. 386.2903/3; CF nr. 314009, nr. top. 386.2897/2; CF nr. 318138 nr. top. 386.2897/3; CF nr. 318119, nr. cad. 7560 nr. top. 386.2897/4; CF nr. 318122 nr. cad. 5252 nr. top. 386.2902/16; CF nr. 318139 nr. cad. 9066 nr. top. 386.2896/8; CF nr. 318257 nr. cad. 4555, nr. top. 386.2902/17. Terenurile, a caror suprafața însumată este de 314.400mp, sunt arabile în extravilan.

Zona cu propuneri care face obiectul prezentei documentații este amplasată în partea de Sud a municipiului Arad, în imediată vecinătate a autostrăzii A1 Arad-Timișoara, la cca. 460 m din axă, și are suprafața de 31,44 ha, conform extraselor de carti funciare atasate.

Nr. Crt.	Nr. Carte funciara	Nr. Cad./nr. Top.	Suprafata (mp)
1.	315474	Top 386.2903/3	1.000
2.	314009	Top 386.2897/2	99.000
3.	318138	Top 386.2897/3	8.500
4.	318119	Cad 7560; top. 386.2897/4	82.900
5.	318122	Cad 5252; top. 386.2902/16	50.000
6.	318139	Cad 9066; top. 386.2896/8	23.000
7.	318257	Cad. 4555; top. 386.2902/17	50.000
Total			314.400

Propunerea de mobilare respectă distanțele legale față de traseul drumului național neafectându-se zona de siguranță a traseului existent.

Documentația s-a întocmit având la bază Certificatul de Urbanism nr. 1637 din 11.11.2011 eliberat de Primăria Municipiului Arad și planul topografic al zonei, întocmit la scara 1:1000 în sistem de proiecție STEREO 1970 și sistem nivelitic Marea Neagră.

CAP. 2. SITUAȚIA EXISTENTĂ

În zona amplasamentului studiat, drumul național DN 69 este în aliniament, drumul situându-se în ușor rambleu.

În prezent, drumul are două benzi de circulație, cu o îmbrăcăminte bituminoasă, având o platformă de 9,00 m, din care partea carosabilă de 7,00 m lățime, încadrată de benzi de încadrare de 2 x 0,50 m și acostamente din pământ de 2 x 1,00 m.

Vecinătățile amplasamentului sunt:

- la vest: drumul de exploatare DE 2910, terenuri agricole
- la sud : terenuri agricole, canalul de desecare Cn 2905
- la nord: canalul de desecare Cn 2907, terenuri agricole
- la est: clădire în construcție – drumul național DN69, terenuri agricole

Amplasamentul este adiacent drumului național DN69, dar nu are acces direct din acesta. Momentan, amplasamentul este accesibil cu ajutorul drumurilor de exploatare DE2909 și DE2910.

La km 44+650 stânga se află în prezent intersecția neamenajată dintre drumul național DN 69 și drumul de exploatare DE2909.

La km 45+448 se află o intersecție tip girație între drumul național DN 69 și breteaua de intrare/ieșire pe autostrada A1.

Se menționează faptul că pe planul de situație nu sunt poziționate rețelele subterane, drept pentru care beneficiarul lucrării va solicita avizul de la deținătorii de rețele subterane, în vederea executării unor eventuale lucrări de modificare a traseelor existente.

CAP. 3. SITUAȚIA PROIECTATĂ

3.1. Elemente geometrice

Deservirea rutieră a obiectivului proiectat urmează a se asigura din drumul național DN 69 Timișoara - Arad, km 44+650 stânga, pentru ambele sensuri de circulație (cu viraj stânga permis). Datorită extinderii investiției și a sporirii traficului este necesară refacerea accesului rutier existent cu drumul de exploatare DE2909, care nu permite virajul la stânga și nu este amenajat corespunzător activității propuse prin PUZ.

Pentru deservirea obiectivului proiectat ce face obiectul prezentei documentații, s-au prevăzut a se executa următoarele:

- amenajarea accesului rutier se va realiza în conformitate cu prevederile normativului C.D. 173/2001 și a buletinului tehnic AND 600-2010 (Normativ pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice), privind amenajarea intersecțiilor la nivel din afara localităților, asigurându-se și relația de viraj la stânga;

- lucrările rutiere amenajate ca o intersecție în „T”, constau în principal din următoarele:

- amenajarea unei benzi de viraj la stânga de 70,00 m lungime, având sector de stocaj de 20,00 m, cu o lățime de 3,50 m;
- amenajarea unei benzi de decelerare de 70,00 m lungime cu o lățime cuprinsă între 5,50 – 4,00 m, cu o pană de racordare la DN 69 în lungime de 35,00 m, care va fi racordată la drumul de acces cu o rază de 15,00 m;
- amenajarea unei benzi de accelerare de 70,00 m lungime, cu lățime cuprinsă între 5,50 – 4,00 m, cu o pană de racordare la DN 69 în lungime de 35,00 m, racordată la drumul de acces cu o rază de 15,00 m;
- amenajarea accesului în drumul de exploatare, cu 2 benzi de circulație cu o lățime de 6,00 m pentru banda de acces în incintă și de

5,50 m lățime pentru banda de ieșire din incintă, sensurile de circulație fiind separate de o insulă sub formă de „picătură” delimitată cu bordură ridicată;

- amenajarea în zona accesului a 2 (două) insule sub formă triunghiulară ce vor delimita benzile de accelerare respectiv decelerare de banda curentă a drumului național, insulele fiind din pavaj delimitat cu borduri denivelate la 15 cm față de nivelul drumului național și retrase la 0,80 m față de marginea drumului național;
- dirijarea circulației și reglementarea priorității pentru circulația de pe drumul național s-a prevăzut prin realizarea de marcaje orizontale și prin amplasarea de indicatoare de circulație conform SR 1848-1 din decembrie 2011, asigurând prioritate pentru traficul de pe drumul național ;
- refacerea acostamentelor și a benzilor de încadrare afectate de lărgirea carosabilului existent;
- lărgirea podețului tubular din beton Ø1000 mm existent, pentru a permite continuizarea scurgerii apelor pe canalul HCN2888.

Amenajarea accesului rutier se va realiza prin lărgirea asimetrică pe partea dreaptă a părții carosabile existente și va avea următoarea structură:

- 4 cm strat de uzura din MASF 16
- 5 cm strat de legatura din BAD 25
- 8 cm strat de baza din AB 2
- 30 cm fundatie din piatra sparta
- 25 cm fundatie din balast
- 30 cm strat de forma din balast

Amenajarea accesului rutier se va realiza prin lărgirea asimetrică pe partea stângă a părții carosabile existente.

Apele meteorice de pe partea carosabilă (lărgiri) se va dirija ca și până în prezent spre canalele de desecare existente de-a lungul drumului național.

Structura rutieră adoptată pe platformele rutiere este o structură rigidă cu strat de rezistență din beton de ciment, iar pe drumurile de acces o structură rutieră suplă cu îmbrăcămintă asfaltică.

Pe drumul de acces DE2910 care are latimea părții carosabile de doar 4,00 m, au fost amenajate două stații de încrucișare, pe lungimea de 30,00 m, racordate la carosabilul existent cu pene de 20,00 m lungime, lățimea părții carosabile în zona acestor stații fiind de 8,00 m. Distanța dintre cele două stații de încrucișare este de 300,00 m.

3.2. 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, 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 accesului rutier, precum și al semnalizării rutiere (indicatoare și marcaje) necesare pentru amenajarea accesului rutier la obiectiv va fi suportat de către beneficiar, iar execuția lucrărilor se va face de către o unitate specializată în lucrări de drumuri.

CAP. 4. 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.

CAP. 5. 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.

CAP. 6. CONTROLUL CALITĂȚII LUCRĂRILOR

Controlul calității lucrărilor se va face conform normelor și normativelor în vigoare la data execuției precum și caietelor de sarcini.

Materialele puse în operă vor fi însoțite de buletine de calitate corespunzătoare.

CAP. 7. CONCLUZII

Prezenta documentație cuprinde toate lucrările necesare a fi realizate de amenajare a accesului rutier la obiectivul **„ZONA LOGISTICĂ –**

DEPOZITARE, SERVICII ȘI AMENAJĂRILE AFERENTE”, faza P.U.Z. în zona DN 69 Timișoara - Arad km 44+650 stânga.

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.

ÎNTOCMIT,

ing. Radu CHIFU



FOAIE DE CAPĂT

Proiect nr.: 253/ 2012

Faza: P.U.Z.

Denumire proiect: ZONA LOGISTICA – DEPOZITARE, SERVICII SI
AMENAJARILE AFERENTE

Conținut volum: Plan Urbanistic Zonal

Amplasament: identificat prin CF. nr. 315474 nr. cad. 315474; CF nr. 314009, nr. cad. 314009; CF nr. 318138 nr. cad. 318138; CF nr. 318119, nr. cad. 318119; CF nr. 318122 nr. cad. 318122; CF nr. 318139 nr. cad. 318139; CF nr. 318257 nr. cad. 318257;
Extravilan mun. Arad, jud. Arad

Beneficiar: S.C. ROMSTAR DIRECT S.R.L.

C.U.I. 26180333

Adresa: Mun. Oradea, Str. Leaganului, nr. 1, ap. 1, jud. Bihor

FIȘĂ DE RESPONSABILITĂȚI

A. ÎNSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI:

Șef proiect: arh. Ioana-Anca FLONTA

B. COLECTIV DE ELABORARE:

Urbanism: arh. Doriană BALOGH R.U.R – D E

Instalații-electrice: ing. Florin ȘANDRU
S.C. NORAS PROIECT S.R.L.

Instalații-sanitare: ing. Petru TĂTARU
S.C. INSTAL DESIGN S.R.L.

Lucrări rutiere: ing. Florin COSOVEANU
S.C. PROTON CONSULT S.R.L.

BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE

A. PIESE SCRISE:

VOL. I.:

- I. FOAIE DE CAPAT**
- II. FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI**
- III. BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE**
- IV. EXTRASE DE CARTE FUNCİARA**
- V. CERTIFICAT UNIC DE INREGISTRARE**
- VI. MEMORIU JUSTIFICATIV**
 - 1. ELEMENTE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI**
 - 2. OBIECTUL STUDIULUI**
 - 3. DOCUMENTAȚII - REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE**
 - 4. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE**
 - 5. STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE URBANISTICĂ ȘI REGLEMENTĂRI**
 - 6. REGLEMENTĂRI EDILITARE**
 - 7. MĂSURI DE PROTECȚIE A MEDIULUI CONSTRUIT ȘI A MEDIULUI NATURAL**
 - 8. OBSERVAȚII, CONCLUZII**
 - 9. AVIZE ACORDURI:**

CERTIFICAT DE URBANISM NR. 1637/11.11.2011

EXTRASE DE CARTE FUNCİARĂ

CERTIFICAT UNIC DE INREGISTRARE

ACORD PROTECȚIA MEDIULUI

AVIZ PROTECȚIE CIVILA

AVIZ PSI

AVIZ COMPANIA DE APA ȘI CANAL

AVIZ ENEL DISTRIBUTIE

AVIZ E-ON ENERGIE ROMANIA

AVIZ SANATATEA POPULATIEI

ACORD O.C.P.I.

ACORD POLITIA RUTIERA - SERVICIUL CIRCULATIE

AVIZ DIRECTIA TEHNICA - SERVICIUL DE INTRETINERE ȘI REPARATII CAI DE COMUNICATII

TERESTRE

AVIZ M.AP.N.

AVIZUL COMPANIEI NATIONALE DE DRUMURI ȘI AUTOSTRAZI

ACORDUL AGENTIEI NATIONALE "IMBUNATATIRI FUNCİARE"

AVIZ OUAI ARAD FANTANELE

AVIZ DE GOSPODARIRE A APELOR

AVIZ SRI

VOL. II: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

B Piese desenate

1. SITUATIA EXISTENTA	01A
2. REGLEMENTARI URBANISTICE	02A
3. POSIBILITATE MOBILARE URBANISTICA	03A
4. CIRCULATIA TERENURILOR	04A
5. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	05A
6. REGLEMENTARI EDILITARE	01ED

ÎNTOCMIT:

ARH. IOANA-ANCA FLONTA

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea lucrării: ZONA LOGISTICA – DEPOZITARE, SERVICII SI AMENAJARILE AFERENTE
- Număr proiect: 253/2012
- Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal
- Beneficiar: S.C. **ROMSTAR DIRECT** S.R.L.
- Proiectant: S.C. **PRO ARHITECTURA** S.R.L.

1.2. Obiectul studiului

Terenul studiat este situat în teritoriul cadastral al municipiului Arad, în extravilanul mun. Arad, identificat prin CF. nr. 315474 nr. cad. 315474; CF. nr. 314009, nr. cad. 314009; CF nr. 318138 nr. cad. 318138; CF nr. 318119, nr. cad. 318119; CF nr. 318122 nr. cad. 318122; CF nr. 318139 nr. cad. 318139; CF nr. 318257 nr. cad. 318257. Terenurile, a caror suprafața însumată este de 314.400mp conform extrase CF și anume 314.128mp conform măsurători și proces verbal de recepție OCPI nr. 978/2013 al planului topografic analogic și digital al documentației PUZ, sunt arabile în extravilan. Terenurile sunt proprietatea privată a unor persoane juridice și private care au semnat acorduri notariale pentru realizarea documentației. Beneficiarul, S.C. Romstar Direct S.R.L. a semnat o împuternicire notarială pentru ca d-l Bistriean Emanuel să îi reprezinte în toate etapele elaborării documentației.

Zona cu propuneri care face obiectul prezentei documentații este amplasată în partea de Sud a localității Arad, în imediată vecinătate a autostrăzii Arad-Timisoara, cca. 460 m din ax, și are suprafața de 314.400mp conform extraselor de carte funciara atasate respectiv 314.128mp conform măsurători.

Nr. Crt.	Nr. Carte funciara	Nr. Cad./nr. Top.	Suprafata (mp)
1.	315474	315474	1000 (829 cf masuratori)
2.	314009	314009	99.000
3.	318138	318138	8500 (8.471cf masuratori)
4.	318119	318119	82.900
5.	318122	318122	50.000 (50.009 cf masuratori)
6.	318139	318139	23.000 (22.910 cf masuratori)
7.	318257	318257	50.000 (50.009 cf masuratori)
Total			314.400 (314.128 cf masuratori)

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda S.C. ROMSTAR DIRECT S.R.L., cu sediul în municipiul Oradea, Str. Leaganului nr. 1 ap. 1, județul Bihor.

Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 1637 din 11.11.2011 eliberat de Primaria Municipiului Arad.

Proiectul s-a întocmit pe baza discuțiilor și a consultărilor care au avut loc între beneficiar și proiectant. Proiectul are ca obiect stabilirea condițiilor de amplasare a unei zone logistice- depozitare, servicii și amenajările aferente:

- stabilirea limitelor zonei trupului izolat, azi arabil în extravilan;
- stabilirea și delimitarea zonelor și subzonelor ca areal și destinație, conform solicitărilor beneficiarului, și a condițiilor impuse de avize, acorduri;
- trasee rutiere și pietonale;
- poziționarea noilor construcții în zona, platforme, parcaje;
- controlul și protecția mediului
- echiparea cu utilități edilitare

1.3. Surse de documentare - REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE

- Planul Urbanistic General al municipiului Arad
- 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. 350/2001 rep. și HGR 525 / 1996, Codul Civil. Terenul este situat în extravilan, deci nu are prevederi cuprinse în PUG-ul Aradului.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Zona cu propuneri care face obiectul prezentei documentații este amplasată în partea de Sud a localității Arad, în imediata vecinătate a autostrăzii Arad-Timisoara, cca. 460 m din ax, și are suprafața de 314.400mp conform extrase CF respectiv **314.128mp conform măsurători.**

Pe această suprafață de 314.128mp ce constituie zona cu propuneri, nu există la ora actuală construcții sau vegetație de talie medie sau mare. Cele mai apropiate clădiri sunt la aproximativ 300 m sud, și anume locuințe și hală depozitare.

2.2. Încadrarea în localitate

Zona cu propuneri care face obiectul prezentei documentații este amplasată în partea de Sud a Mun. Arad, în imediata vecinătate a autostrăzii Arad-Timisoara, cca. 460 m din ax, și are suprafața de 314.400mp, conform extraselor de carti funciare atasate, respectiv 314.128mp conform măsurători.

Vecinătățile amplasamentului sunt:

- la vest: drumul de exploatare De 2910, terenuri agricole
- la sud : terenuri agricole, canalul de desecare Cn 2905
- la nord: canalul de desecare Cn 2911, terenuri agricole
- la est: drumul național DN 69, terenuri agricole

2.3. Elemente ale cadrului natural

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

2.3.1. Concluzii ale studiului geotehnic

Conform studiului geotehnic nr.81/2014 întocmit de S.C GEOPROIECT S.R.L, ing. Iashevici Stefan, terenul prezintă risc geotehnic redus.

Geomorfologic, amplasamentul studiat aparține Câmpiei Muresului aspectul terenului fiind relativ plan orizontal, cu denivelări nesemnificative de ordinul a $0,20 \div 0,30$ m, având stabilitatea generală asigurată.

Lucrările executate se prezintă astfel:

Stratificatia este constituită din: sol vegetal pina la adincimea de 0.5-0.6m, urmează argila cafenie, pînă la 1.4-1.7m adîncime, apoi argila cafenie cu intercalatii ruginii cu calcar pînă la adîncimi de 2.6-2.9m, urmata de argila prafoasa cafenie ruginie pînă la 3.3-3.7m adincime ce trece apoi argila prafoasa cafeniu galbuie si intercalatii ruginii, pînă la adincimi de 4.6m; si praf argilos cafeniu cenusiu umed pînă la adîncimea finală de investigare.

Apa subterană nu a fost interceptata pina la adincimea de investigare. Din datele cunoscute din zonă, se știe că adîncimea nivelului hidrostatic este între adîncimile de 8.0-10.0m.

Conform STAS 6054/77 adîncimea maximă de îngheț în zona studiată este de 0,7-0.8m.

Luând în considerare condițiile de fundare menționate, pînă la completarea gradului de cunoaștere al amplasamentului, recomandăm următoarele:

- o fundare directă, la adîncimi mai mari de 1.0m, pe stratul de argila cafenie plastic vîrtoasă;
- adîncimile optime de fundare și presiunea admisibilă de calcul a terenului de fundare, se va stabili prin studiul geotehnic ce se va întocmi pentru proiectare, în funcție și de caracteristicile constructive și funcționale ale obiectelor propuse.

- în conformitate cu prevederile normativului P100-1/2013, zona studiată se încadrează la $ag = 0,20g$ și $T_c = 0,7s$;

Încadrarea conform Normativul NP 074/2007 este:

a) Din punct de vedere al riscului geotehnic:

• condiții de teren:	<i>terenuri bune</i>	2 puncte
• apa subterană :	<i>fără epuismențe</i>	1 punct
• clasificarea dpv. categ.import:	<i>normală</i>	3 puncte
• vecinătăți :	<i>fără riscuri</i>	1 punct
• <u>încadrare Normativ P100-1/2013: $ag=0,20g$; $T_c=0,7s$</u>		1 punct
total		9 puncte

b) Din punct de vedere al categoriei geotehnice:

- conform tab. A₄ - *categoria geotehnică* : 1

Concluzie: RISC GEOTEHNIC REDUS

2.4. Circulații

În zona amplasamentului studiat, drumul național DN 69 este în aliniament, drumul situându-se în ușor rambleu.

În prezent, drumul are două benzi de circulație, cu o îmbrăcăminte bituminoasă, având o platformă de 9,00 m, din care partea carosabilă de 7,00 m lățime, încadrată de benzi de încadrare de 2 x 0,50 m și acostamente din pământ de 2 x 1,00 m.

Amplasamentul este adiacent drumului național DN69, dar nu are acces direct din acesta. Momentan, amplasamentul este accesibil cu ajutorul drumurilor de exploatare DE2909 și DE2910.

La Km 44+650 stanga se află în prezent intersecția neamenajată dintre drumul național DN69 și drumul de exploatare DE2909.

La Km 45+448 se află o intersecție tip giratie între drumul național DN69 și breteaua de intrare/ieșire pe autostrada A1.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul studiat este situat în teritoriul cadastral al municipiului Arad, în extravilanul mun. Arad, identificat prin CF. nr. 315474 nr. cad. 315474; CF nr. 314009, nr. cad. 314009; CF nr. 318138 nr. cad. 3181383; CF nr. 318119, nr. cad. 318119; CF nr. 318122 nr. cad. 318122; CF nr. 318139 nr. cad. 318139; CF nr. 318257 nr. cad.

318257. Terenurile, a caror suprafata insumata este de 314.400mp conform extrase CF, respectiv 314.128mp conform masuratori sunt arabile in extravilan.

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

2.6. Echipare edilitară

In prezent, amplasamentul nu este racordat la utilitatile edilitare.

2.6.1. Alimentarea cu apă

In prezent nu exista retea de apa rece potabila pe amplasament.

2.6.2. Canalizare menajeră si pluviala

În prezent nu există retea de canalizare menajera sau pluviala pe amplasament.

2.6.3. Alimentarea cu gaze naturale

In prezent nu exista retea de alimentare cu gaze naturale pe amplasament.

2.6.4. Alimentarea cu energie electrică

Amplasamentul zonei logistice propuse nu este traversat de retele electrice sau telecomunicatii existente.

2.7. Probleme de mediu

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

Conform Deciziei Etapei de Incadrare emisa de Agentia pentru Protectia Mediului Arad, **APM Arad decide ca proiectul nu necesita evaluare de mediu si va fi adoptat fara aviz.**

„Conditiiile de realizarea ale planului prevazute de APM Arad:

- se vor respecta conditiile impuse prin actele de reglementare emise de autoritatile implicate;

- respectarea documentatiei tehnice depuse, a normativelor si prescriptiilor tehnice specifice care au stat la baza deciziei etapei de incadrare; orice modificare adusa planului initial, este obligatoriu notificata la APM Arad;

a) Protectia calitatii apelor:

- alimentarea cu apa potabila se va realiza din puturi forate, apa fiind utilizata in scop igienico-sanitar;

- evacuarea apelor uzate se face in bazine vidanjabile betonate. Indicatorii de calitate ai apelor uzate evacuate in bazinele vidanjabile se vor incadra in prevederile HG nr. 352/2005 privind modificarea si completarea HG nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind conditiile de descarcare in mediul acvatic a apelor uzate, Normativului NTPA 002;

evacuarea apelor pluviale, de pe platformele carosabile si de pe cladiri, se va face in canalul limitrof Cn 2900 (E6). In zona acceselor rutiere ale amplasamentului vor fi montate separatoare de produse petroliere in vederea preepurarii mecanice a apelor pluviale. Indicatorii de calitate ai apelor pluviale evacuate in canalul Cn2900 (E6) se vor incadra in prevederile HG nr. 352/2005 privind modificarea si completarea HG nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind conditiile de descarcare in mediul acvatic a apelor uzate, Normativului NTPA 001;

b) Protectia calitatii aerului:

- se va asigura incadrarea indicatorilor de calitate ai aerului la limita incintei in prevederile STAS 12574/1987 „Aer sin zonele protejate”.

c) Protectia solului si subsolului:

- se vor asigura conditii pentru depozitarea in siguranta a materialelor de constructie, astfel incat sa nu blocheze caile de acces, sa nu poata fi antrenate de vant sau de apele pluviale;

- se vor lua masuri pentru indepartarea de pe teren a deseurilor inerte si nepericuloase rezultate in urma lucrarilor;

- se vor lua masuri de prevenire a poluarii solului, subsolului si apelor cu produse poluante existente pe santier (carburanti, lubrifianti, etc.);

d) Gestionarea deseurilor:

- se va realiza o gestionare corespunzatoare a deseurilor menajere si a deseurilor tehnologice, prin depozitarea in spatii special amenajate si gestionarea selectiva a acestora;

- vor fi amenajate spatii de depozitare a deseurilor produse care vor fi ridicate de serviciul salubritate (pentru deseuri menajere) sau societati autorizate (pentru celelalte tipuri de deseuri), in interiorul parcelei, pe platforma betonata, cu acces facil catre drum;

- deseurile din materiale recuperabile vor fi predate unitatilor autorizate in colectarea si valorificarea acestor tipuri de deseuri;

- solul vegetal rezultat din decoperta va fi utilizat pentru refacerea zonelor verzi afectate;

e) protectia biodiversitatii – spatii verzi:

- se va realiza refacerea ecologica a zonelor afectate de executia lucrarilor;

- organizarea activitatii se va face astfel incat impactul asupra peisajului sa fie cat mai redus;

- se va respecta suprafata de spatiu verde amenajat prevazuta in documentatie in conformitate cu prevederile HG nr. 525/1996 anexa 6 si Legii nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor, modificata si completata prin Legea nr. 313/2009;”

2.8. Optiuni ale populatiei

Solicitarile 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.

Optiunile populatiei au fost exprimate prin urmarirea etapelor din Metodologia de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism, prevazute in Ordinul nr. 2.701 din 30.12.2010.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Nu au fost întocmite alte documentații pentru acest amplasament concomitent cu prezentul P.U.Z.

Pentru acest amplasament nu exista prevederi rezultate din studii anterioare.

3.2. Prevederi ale PUG

Nu exista prevederi PUG pentru acest amplasament, el fiind situat in extravilanul municipiului Arad.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona nu are un cadru natural valoros și nici forme de relief care să poată fi valorificate.

3.4. Circulatia

Amplasamentul este adiacent drumului national DN 69, dar nu are acces direct din acesta. Momentan, amplasamentul este accesibil cu ajutorul drumurilor de exploatare De 2909 si De 2910.

La km 44+650 stanga se afla in prezent intersectia neamenajata dintre drumul national DN69 si drumul de exploatare De 2909.

La km 45+448 se afla o intersectie tip giratie intre drumul national DN69 si breteaua de intrare/iesire pe autostrada A1.

Amenajarea accesului rutier se va realiza in conformitate cu prevederile normativului C.D. 173/2001 si a buletinului tehnic AND 600-2010, privind amenajarea intersectiilor la nivel din afara localitatilor, asigurandu-se si relatia de viraj la stanga;

Lucrarile rutiere se vor realiza conform proiect de specialitate intocmit de S.C. PROTON CONSULT S.R.L. si aviz CNADR nr. 92/16850/2014. Solutia de amenajare a accesului rutier avizata de CNADNR S.A. Bucuresti prin acordul prealabil nr. 92/16850/2014 este solutie comuna pentru PUZ beneficiar S.C.Romstar Direct S.R.L. , respectiv PUZ teren invecinat beneficiari fiind domnii Marandiuc Liviu Ioan, Marandiuc Elena si Mot Ginel Adrian.

Deservirea rutiera a obiectivului proiectat urmeaza a se asigura din drumul national DN 69 Timisoara - Arad, km 44+650 stanga, pentru ambele sensuri de circulatie (cu viraj stanga permis). Datorita extinderii investitiei si a sporirii traficului este necesara refacerea accesului rutier existent cu drumul de exploatare DE2909, care nu permite virajul la stanga si nu este amenajat corespunzator activitatii propuse prin PUZ.

Pentru deservirea obiectivului proiectat ce face obiectul prezentei documentatii, s-au prevazut a se executa urmatoarele:

- modernizarea drumurilor de exploatare DE2909 si DE 2910 in vederea asigurarii accesului rutier la PUZ-ul studiat.
- amenajarea accesului rutier se va realiza in conformitate cu prevederile normativului C.D. 173/2001 si a buletinului tehnic AND 600-2010 (Normativ pentru amenajarea intersectiilor la nivel pe drumurile publice), privind amenajarea intersectiilor la nivel din afara localitatilor, asigurandu-se si relatia de viraj la stanga;
- lucrarile rutiere amenajate ca o intersectie in „T”, constau in principal din urmatoarele:
 - amenajarea unei benzi de viraj la stanga de 70,00 m lungime, având sector de stocaj de 20,00 m, cu o lățime de 4,00 m;
 - amenajarea unei benzi de decelerare de 70,00 m lungime cu o lățime cuprinsă între 5,50 – 4,00 m, cu o pană de racordare la DN 69 în lungime de 35,00 m, care va fi racordată la drumul de acces cu o rază de 15,00 m;
 - amenajarea unei benzi de accelerare de 70,00 m lungime, cu lățime cuprinsă între 5,50 – 4,00 m, cu o pană de racordare la DN 69 în lungime de 35,00 m, racordată la drumul de acces cu o rază de 15,00 m;
 - amenajarea accesului în drumul de exploatare, cu 2 benzi de circulație cu o lățime de 6,00 m pentru banda de acces în incintă și de 5,50 m lățime pentru banda de ieșire din incintă, sensurile de circulație fiind separate de o insulă sub formă de „picătură” delimitată cu bordură ridicată;
 - amenajarea în zona accesului a 2 (două) insule sub formă triunghiulară ce vor delimita benzile de accelerare respectiv decelerare de banda curentă a drumului național, insulele fiind din pavaj delimitat cu borduri denivelate la 15 cm față de nivelul drumului național și retrase la 0,80 m față de marginea drumului național;
 - dirijarea circulației și reglementarea priorității pentru circulația de pe drumul național s-a prevăzut prin realizarea de marcaje orizontale și prin amplasarea de indicatoare de circulație conform SR 1848-1 din decembrie 2011, asigurând prioritate pentru traficul de pe drumul național ;
 - refacerea acostamentelor și a benzilor de încadrare afectate de lărgirea carosabilului existent;
 - lărgirea podeșului tubular din beton Ø1000 mm existent, pentru a permite continuizarea scurgerii apelor pe canalul HCN2888
 - modernizarea drumului de exploatare DE 2909, asigurandu-se o latime a partii carosabile de 7,00 m;
 - modernizarea drumului de exploatare DE 2910, asigurandu-se o latime a partii carosabile de 4,00 m, astfel incat sa nu se ocupe suprafete de teren private. Conform Specificatiei tehnice ST-022-1999 privind proiectarea drumurilor cu o singura banda de circulatie, se va amenaja o platforma de intalnire pentru asigurarea depasirilor, la o distanta de vizibilitate de pana la maxim 300 m. Platforma de intalnire se va amenaja pe terenul cu numarul cadastral A2896/3 conform acordului notarial obtinut de la beneficiarul terenului. O alta platforma de intalnire pentru asigurarea depasirilor se va amenaja la o distanta de maxim 300m fata de prima, pe teren aferent incintei studiate.

Amenajarea accesului rutier se va realiza prin largirea asimetrica pe partea stanga a partii carosabile existente.

Apele meteorice de pe partea carosabila (largiri) se vor dirija ca si pana in prezent spre canalele de desecare existente de-a lungul drumului national. Structura rutiera adoptata pe platformele rutiere este o structura rigida cu strat de rezistenta din beton de ciment, iar pe drumurile de acces o structura rutiera supla cu imbracaminte asfaltica.

In interiorul incintei studiate, se va realiza o retea principala de drumuri pentru a asigura circulatia perimetrala principala, din aceasta retea principala, urmand a se amenaja racorduri de acces in incinta pentru fiecare constructie in parte sau grupat. . Reteaua principala de drumuri din cadrul incintei studiate va avea partea carosabila de 7,00m latime, trama stradala totala fiind de 12,00m (1,00m spatiu verde si 1,5m trotuar).

Toate aceste lucrări sunt prezentate în planul de reglementări anexat.

Toate aceste lucrari se vor realiza etapizat in functie de dezvoltarea parcului logistic, dar obiectivele nu se vor pune in functiune daca nu este asigurat accesul pe parcela.

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

Se propune construirea unei zone logistice – depozitare, servicii si amenajarile aferente:

- a) Constructii noi:
 - Constructii pentru logistica si depozitare – regim de inaltime P+Etaj Partial
Sc max = 135.075mp,
 - Constructii pentru servicii, birouri, sau logistica si depozitare – regim de inaltime P+2E
Sc max = 21.988mp,
 - imprejmuire perimetrala
 - Mijloace de publicitate iluminate si neiluminate
 - Platforma carosabila si parcare
- c) Realizare modernizare intersectie existenta cu DN 69 si racord carosabil la De 2910, modernizare drumuri de exploatare De2909 si De2910, Retea de drumuri de incinta
- d) Alei pietonale
- e) Amenajarea spatiilor verzi si plantate; iluminat arhitectural;
- f) Racorduri la retele tehnico-edilitare, extindere retele tehnico-edilitare (unde este cazul) si realizare retele de incinta.

Incinta studiata are o suprafata de 314.400mp conform extrase CF, respectiv 314.128mp conform masuratori. Interventiile urbanistice pe amplasament se referă la realizarea unor constructii de depozitare si functiuni anexe, a unor constructii de servicii sau birouri, a unei imprejmuiri perimentrale, a unei retele de drumuri, platforme carosabile si parcaje, a unor mijloace de publicitate si a unor alei pietonale si spatii verzi.

Se vor realiza doua zone functionale:

-Z1 (125.682 mp) zona cu functiuni mixte – constructii pentru comert, servicii, birouri si/sau depozitare si functiuni anexe, cu un regim de inaltime P; P+1E; P+2E;– maxim 16,00m.

- Z2 (193.352mp) zona constructii depozitare si functiuni anexe cu un regim de inaltime P; P+1E; – maxim 16,00m.

Se vor realiza racorduri la utilitatile edilitare aflate in zona – alimentare cu energie electrica.

Suprafata construita total rezultata – maxim 157.200 mp, cu un regim de inaltime maxim Parter+Etaj partial si P+2E pentru constructiile de servicii si birouri amplasate in zona estica a parcelelor, catre accesul din drumul national. Se prevede POT maxim propus de 50% si un CUT maxim propus de 1,50 pentru Z1 si 1,00 pentru Z2.

- **Proiectul are ca termen de execuție preconizat cca. 60 luni.**
- **S teren total = 314.400mp conform extrase CF, (314.128mp conform masuratori).**

BILANȚ TERITORIAL ÎN INCINTA STUDIATĂ

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Teren arabil	314.128	100	-	-
02.	Constructii depozitare si functiuni anexe – P+Etaj partial	-	-	135.075	43,00
03.	Constructii servicii, birouri – max P+2E	-	-	21.988	7,00
06.	Circulații				
	Platforme auto, parcaje	-	-	87.956	28,00
	Pietonale	-	-	6.283	2,00
07.	Zone verzi amenajate	-	-	62.826	20,00
TOTAL GENERAL		314.128	100	314.128	100
INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN INCINTA STUDIATĂ – Z1		EXISTENT		PROPUS	
01.	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	-		Max 50,00 %	
02.	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	-		Max 1,50	

INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN INCINTA STUDIATĂ – Z2		EXISTENT	PROPUS
01.	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	-	Max 50,00 %
02.	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	-	Max 1,00

REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT		EXISTENT	PROPUȘ
01.	Amplasare	extravilanul Mun. Arad nr. cad. 315474 nr. cad. 314009 nr. cad. 318138 nr. cad. 318119 nr. cad. 318122 nr. cad. 318139 nr. cad. 318257	intravilanul Mun. Arad – trup izolat nr. cad. 315474 nr. cad. 314009 nr. cad. 318138 nr. cad. 318119 nr. cad. 318122 nr. cad. 318139 nr. cad. 318257
02.	Proprietate	Proprietate privată	Proprietate privata

3.5.1. Criterii compoziționale și funcționale

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la realizarea unei zone de logistica și depozitare, respectiv: hale depozitare și funcțiuni anexe (P+Etaj Partial), construcții pentru servicii și birouri (P+2E), împrejurimi perimetrare, rețea de drumuri carosabile, platforme carosabile și parcaje, a unor mijloace de publicitate și a unor alei pietonale și spații verzi.

Construcțiile propuse vor avea o suprafață maximă de 157.063 mp în total, cu un regim maxim de înălțime Parter+ 1Etaj pentru funcțiunea depozitare și P+2E pentru servicii și birouri, cu un POT maxim propus de 50% și un CUT maxim propus de 1,50 pentru Z1 și 1,00 pentru Z2.

În jurul construcțiilor se vor realiza alei pietonale și platforme de parcare atât pentru autovehicule mici (parcaje de dimensiunile 2,50m × 5,00m), cât și pentru autotrenuri 22t (parcaje de dimensiunile 4,00m × 16,50m). Zona liberă rămasă, având o pondere de cca. 20,00% din suprafața terenului, va fi amenajată ca zonă verde.

3.5.2. Plantatii

Se vor amenaja spații verzi înierbate și se vor planta arbori.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Dezvoltarea echipării edilitare se va realiza etapizat, pe faze în funcție de dezvoltarea etapizată a proiectului, dar este obligatorie asigurarea obiectivelor cu toate utilitățile înainte de punerea lor în funcțiune.

3.6.1. Alimentarea cu apă tehnologică/potabilă

Instalațiile exterioare de apă și canalizare cuprind alimentarea cu apă a punctelor de consum din clădiri, conducta inelară care alimentează cu apă instalațiile de stins incendiu (hidranți interiori, hidranți exteriori, sprinklere) de pe platforme, rețelele de canalizare menajeră și pluvială.

Unele lucrări se pot executa imediat după pregătirea terenului în vederea realizării construcțiilor, platformelor și drumurilor, cum ar fi inelul de apă sau rețelele de canalizare, dar altele nu pot fi realizate decât după construirea clădirilor, cum ar fi conductele de apă prevăzute între clădiri, racordurile clădirilor la canalizare menajeră și pluvială, etc.

Alimentarea cu apă potabilă în scop igienico-sanitar pentru personal se va realiza din puturi forate pe amplasament a caror număr, poziție și adâncime se va stabili în baza unui studiu hidrogeologic expertizat, cu adâncimi între 6-100m. Rețeaua exterioară inelară din teava PEHD 160 Pn 10 bar îngropată la 1,2m va alimenta cu apă punctele de consum interior din caldri și instalațiile de stins incendiu (rețea de incendiu suprateran Dn 80 mm, hidranții interiori și exteriori, sprinklerele), rezervorul de apă pentru incendiu suprateran (V = 496,5 mc) dotat cu grup de pompare, motopompa de rezervă (ce vor putea asigura 30l/s timp de o oră. Debitul de refacere a rezervei de incendiu va fi de 5,75l/s și va fi asigurat din puturile forate. Consumul mediu de apă brută în scop menajer estimat va fi de 90,20mc/zi, iar cel maxim în scop tehnologic de 317,91mc/zi.

Instalațiile exterioare de apă și canalizare necesare cuprind alimentarea rezervorului de apă pentru incendiu, a punctelor de consum din clădiri, conducta inelară care alimentează cu apă instalațiile de stins incendiu (hidranți interiori, hidranți exteriori, sprinklere) de pe întreaga platformă, rețelele de canalizare menajeră și pluvială.

Schema de alimentare cu apă a instalațiilor de stins incendiu este comună pentru hidranți interiori, exteriori și sprinklere și este prevăzută a avea rezervă proprie de apă, grup de pompare cu electropompe, motopompă (rezervă) și conducte de distribuție, de tip inelar, realizate din țevă de PEHD160, Pn10bar, amplasate în jurul halelor.

Toate conductele de apă se montează la o adâncime de 120 cm sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip. La toate eventualele intersecții cu conducta de gaz, gazul va fi poziționat deasupra.

Instalația de stins incendiu cu hidranți exteriori se compune din rețeaua inelară de conducte comună, la care sunt racordați hidranții de incendiu supraterani Dn80 mm, amplasați astfel încât fiecare punct al clădirilor să fie stropit cu un debit de 30 L/s. Timp de funcționare = 3 ore.

Asigurarea debitului de incendiu pe timpul de funcționare a instalațiilor de stingere se va realiza prin intermediul unui rezervor de apă.

Instalația pentru stingerea unui incendiu de la hidranții interiori de 2", dotați cu furtun plat tip C și cu diametrul duzei de refulare a țevii de 13 mm, cu debitul pe hidrant de 2,5 l/s, la o presiune de 0,6 Mpa. Numărul jeturilor în funcție simultană este de 2 jeturi. Timp de funcționare = 10 min - durata funcționării celor doi hidranți interiori și 50 min - durata funcționării unui hidrant interior.

Debitul de calcul a instalației de sprinklere este de 30 l/s. Timp de funcționare = 1,5 ore.

Debitul pentru refacerea rezervei de incendiu este 5,75 l/s și va fi asigurat de bransamentul de apă potabilă sau de puturile forate (vor fi minim două puturi forate).

3.6.2. Canalizare menajeră

Amplasamentul nu este racordat în prezent la rețeaua publică de canalizare menajeră.

Evacuarea apelor uzate se va realiza în rezervoare vidanjabile. Rețeaua de canalizare exterioară va fi realizată în sistem separativ. Apele menajere infestate cu grăsimi vor trece prin separatoare de grăsimi înainte de a fi preluate de rețeaua de canalizare menajeră din incintă.

La toate schimbările de direcție și la distanțe de maxim 60m în aliniament vor fi montate cămine de vizitare. Rețeaua exterioară de canalizare este realizată în sistem separativ în interiorul incintei, existând o rețea pentru preluarea apelor menajere, o rețea pentru preluarea apelor pluviale de pe platforme și o rețea pentru preluarea apelor pluviale de pe acoperișul clădirilor.

Apele pluviale de pe platforme și cele de pe platformele de aprovizionare vor fi preluate printr-un sistem de cămine, rigole și guri de scurgere, transportate în rețea de conducte și trecute prin separatoare de hidrocarburi, cu decantor de nămol și filtru coalescent, pentru ca apoi să fie deversate în canalele de desecare din zona. Pentru captarea apelor pluviale de pe acoperișul clădirilor se propune o rețea de conducte de canalizare care se va uni cu rețeaua de canalizare ape pluviale de pe platformă, în aval de separatorul de hidrocarburi iar de aici vor fi deversate în canalele de desecare din zona.

Dacă vor fi ape menajere infestate cu grăsimi, acestea vor trece prin separatoare de grăsimi înainte de a fi preluate de rețeaua de canalizare menajeră din incintă.

3.6.3. Alimentare cu gaze naturale

Amplasamentul nu este racordat în prezent la rețeaua publică de alimentare cu gaz.

Asigurarea agentului termic și prepararea apei calde menajere, se va realiza local, cu combustibil lichid sau solid.

3.6.4. Alimentare cu energie electrică

Lucrările necesare pentru alimentarea cu energie electrică sunt:

- extinderea rețelei publice existente, conform aviz distribuitor
- realizarea unei linii electrice subterane LES 20 kV cu derivație din linia existentă, până la postul de transformare al noului consumator
- realizarea unui post de transformare în anvelopă, amplasat în incinta beneficiarului

3.7. Protecția mediului

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

Conform Deciziei Etapei de Incadrare emisa de Agentia pentru Protectia Mediului Arad, **APM Arad decide ca proiectul nu necesita evaluare de mediu si va fi adoptat fara aviz.**

„Condițiile de realizarea ale planului prevazute de APM Arad:

- se vor respecta condițiile impuse prin actele de reglementare emise de autoritățile implicate;
- respectarea documentației tehnice depuse, a normativelor și prescripțiilor tehnice specifice care au stat la baza deciziei etapei de incadrare; orice modificare adusa planului initial, este obligatoriu notificata la APM Arad;

a) Protecția calitatii apelor:

- alimentarea cu apa potabila se va realiza din puturi forate, apa fiind utilizata in scop igienico-sanitar;
- evacuarea apelor uzate se face in bazine vidanjabile betonate. Indicatorii de calitate ai apelor uzate evacuate in bazinele vidanjabile se vor incadra in prevederile HG nr. 352/2005 privind modificarea si completarea HG nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descarcare in mediul acvatic a apelor uzate, Normativului NTPA 002;

evacuarea apelor pluviale, de pe platformele carosabile si de pe cladiri, se va face in canalul limitrof Cn 2900 (E6). In zona acceselor rutiere ale amplasamentului vor fi montate separatoare de produse petroliere in vederea preepurarii mecanice a apelor pluviale. Indicatorii de calitate ai apelor pluviale evacuate in canalul Cn2900 (E6) se vor incadra in prevederile HG nr. 352/2005 privind modificarea si completarea HG nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descarcare in mediul acvatic a apelor uzate, Normativului NTPA 001;

b) Protecția calitatii aerului:

- se va asigura incadrarea indicatorilor de calitate ai aerului la limita incintei in prevederile STAS 12574/1987 „Aer sin zonele protejate”.

c) Protecția solului si subsolului:

- se vor asigura conditii pentru depozitarea in siguranta a materialelor de constructie, astfel incat sa nu blocheze caile de acces, sa nu poata fi antrenate de vant sau de apele pluviale;
- se vor lua masuri pentru indepartarea de pe teren a deseurilor inerte si nepericuloase rezultate in urma lucrarilor;

- se vor lua masuri de prevenire a poluarii solului, subsolului si apelor cu produse poluante existente pe santier (carburanti, lubrifianti, etc.);

d) Gestionarea deseurilor:

- se va realiza o gestionare corespunzatoare a deseurilor menajere si a deseurilor tehnologice, prin depozitarea in spatii special amenajate si gestionarea selectiva a acestora;

- vor fi amenajate spatii de depozitare a deseurilor produse care vor fi ridicate de serviciul salubritate (pentru deseuri menajere) sau societati autorizate (pentru celelalte tipuri de deseuri), in interiorul parcelei, pe platforma betonata, cu acces facil catre drum;

- deseurile din materiale recuperabile vor fi predate unitatilor autorizate in colectarea si valorificarea acestor tipuri de deseuri;

- solul vegetal rezultat din decoperta va fi utilizat pentru refacerea zonelor verzi afectate;

e) protecția biodiversității – spatii verzi:

- se va realiza refacerea ecologica a zonelor afectate de executia lucrarilor;
- organizarea activitatii se va face astfel incat impactul asupra peisajului sa fie cat mai redus;
- se va respecta suprafata de spatiu verde amenajat prevazuta in documentatie in conformitate cu prevederile HG nr. 525/1996 anexa 6 si Legii nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor, modificata si completate prin Legea nr. 313/2009;”

3.8.1. Tipuri de proprietate teren

Tipurile de proprietate teren, respectiv domeniul public de interes local, judetean si national, terenurile proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice sunt specificate pe planșa 04A- Circulatia Terenurilor.

3.8.2. Circulația terenurilor

Parcelele studiate se afla in proprietatea privata a unor persoane fizice si juridice. Nu se propun drumuri noi pe domeniul public.

Lucrarile de drumuri propuse (modernizare intersectie, modernizare drumuri de exploatare, realizare platforme de incrucisare, racorduri pentru accese si drumuri de incinta) se vor realiza din fondurile investitorilor privati. Dupa realizarea drumurilor de incinta pe cheltuiala beneficiarului exista posibilitatea preluarii lor in domeniul public.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. Înscrierea în prevederile PUG

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

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

a) Constructii noi:

- Constructii pentru logistica si depozitare – regim de inaltime P+Etaj Partial
Sc max = 135.075mp,
- Constructii pentru servicii, birouri, sau logistica si depozitare– regim de inaltime P+2E
Sc max = 21.988mp,
- imprejmuire perimetrala
- Mijloace de publicitate iluminate si neiluminate
- Platforma carosabila si parcare

b) Realizare modernizare intersectie existenta cu DN 69 si racord carosabil la De 2910, modernizare drumuri de exploatare De2909 si De2910, retea de drumuri de incinta

c) Alei pietonale

d) Amenajarea spatiilor verzi si plantate; iluminat arhitectural;

e) Racorduri la retelele tehnico-edilitare, extinderi de retele tehnico -edilitare (unde este cazul) si retele de incinta

Aceste funcțiuni sunt amplasate distinct în zonă, permit o corectă grupare funcțională. Enumerarea prezentată este obligatorie ca priorități de intervenție - dar obligatorie este în toate situațiile asigurarea cu toate utilitățile a tuturor obiectivelor înainte de punerea lor în funcțiune.

Toate categoriile de interventii descrise se vor realiza prin grija si din fondurile beneficiarilor privati.

4.3. Aprecieri ale elaboratorului PUZ

Ca elaborator a documentației, considerăm că ea reflectă posibilitățile și cerințele zonei, respectiv ale municipiului Arad, cu influențe economice pozitive la nivelul local.

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

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

- aprobarea PUZ prin HCLM;
- asigurarea de fonduri private pentru realizarea prioritară a utilităților pe plan local;
- toate lucrarile vor fi realizate din fonduri private;

– reducerea sau eliminarea situațiilor în care se impune realizarea de PUD-uri pentru a permite funcțiuni neconforme cu PUZ;

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

Dezvoltarea echipării edilitare și a rețelei de drumuri de incintă se va realiza etapizat, pe faze în funcție de dezvoltarea etapizată a proiectului, dar este obligatorie asigurarea obiectivelor cu toate utilitățile înainte de punerea lor în funcțiune.

Modernizarea intersecției, a drumurilor de exploatare și realizarea drumurilor de incintă se vor realiza etapizat în funcție de dezvoltarea parcului logistic, dar obiectivele nu se vor pune în funcțiune dacă nu este asigurat accesul pe parcelă.

Întocmit:

Urbanism: arh. Doriană BALOGH R.U.R – D E

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT P.U.Z. ZONA LOGISTICA – DEPOZITARE, SERVICII SI AMENAJARILE AFERENTE

I. Dispoziții generale

1. Rolul RLU

Prin Regulamentul de Urbanism local se stabilește amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor.

Acestea au fost stabilite prin planșa **Reglementări Urbanistice**.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal insoteste, explicitaaza si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor Planului Urbanistic General referitoare la amplasarea si amenajarea constructiilor in zona studiata, in concordanta cu Regulamentul General de Urbanism.

Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administratiei publice locale si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe terenul care face obiectul prezentului proiect.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai in spiritul actualului regulament. Aprobarea unor modificari se poate face numai cu respectarea filierei de avizare-aprobare pe care a urmat-o si documentatia initiala.

2. Baza legală a elaborării R.L.U.

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Legea nr. 350/2001
- Legea Fondului Funciar nr.18/1991 republicată
- Legea 138/2004 Legea imbunatatirilor funciare
- Legea administrației locale nr. 215/2002
- Legea privind circulația juridică a terenului nr. 54/1998
- Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare nr. 7/1996
- Legea privind calitatea în construcții nr. 10/1995
- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998 pentru aprobarea OG nr. 43/1997
- Legea apelor nr. 107/1996
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998
- HGR 525/1996 modificată pt. aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Codul Civil
- Ordinul ministrului sănătății nr. 536/1997 pt. aprobarea normelor de igienă și recomandărilor privind mediul de viață al populației
- HG 1076/2006 al Ministrului apelor, pădurilor și protecției mediului la planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului

- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000
- Normele de aplicare a legii 50/1991/2005 conform Ordinului nr. 839/2009
- Ordinul 227/2006 – privind amplasarea si dimensiunile zonelor de protectie adiacente infrastructurii de imbunatatiri funciare;
- Ordinul comun al ministrului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului, ministrului de Interne, directorului Serviciului Roman de Informatii si ministrului Apararii Nationale nr. 4221/1995

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifica a dezvoltarii urbanistice a unei zone din localitate si cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile de urbanism – permisiuni si restrictii – necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor din zona studiata.

3. Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor constructiilor și amenajărilor prevăzute în **P.U.Z. ZONA LOGISTICA – DEPOZITARE, SERVICII SI AMENAJARILE AFERENTE.**

Terenul studiat este situat în teritoriul cadastral al municipiului Arad, in extravilanul mun. Arad, identificat prin CF. nr. 315474 nr. cad. 315474; CF nr. 314009, nr. cad. 314009; CF nr. 318138 nr. cad. 318138; CF nr. 318119, nr. cad. 318119; CF nr. 318122 nr. cad. 318122; CF nr. 318139 nr. cad. 318139; CF nr. 318257 nr. cad. 318257. Terenurile, a caror suprafata insumata este de 314.400mp conform extrase CF, respectiv 314.128mp conform masuratori si proces verbal de receptie OCPI, sunt arabile in extravilan.

Nu exista prevederi pentru acest amplasament in PUG Arad, terenul fiind in extravilanul municipiului.

Prezentul Regulament instituie reguli referitoare la construire privind urmatoarele categorii de interventii:

- o schimbarea destinatiei zonei, aferente terenurilor care fac obiectul investitiei propuse, din terenuri arabile, in zona pentru institutii publice si servicii de interes general – IsId1 zona constructii pentru servicii, comert, birouri si depozitare si functiuni anexe si Id2 – zona constructii pentru depozitare si functiuni anexe
- o studierea acceselor si relatiei cu vecinatatile

Zona studiată are suprafața de **848.000 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la realizarea intersectiei in “T” pentru modernizarea accesului existent din DN69, modernizarea drumurilor de exploatare De2909 si De2910, si la realizarea racordurilor si bransamentelor la rețelele edilitare existente in zona.

Incinta studiată are suprafața de **314.400mp** conform Extrase CF, respectiv **314.128mp** conform masuratori. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la realizarea unei zone cu functiuni mixte - servicii, comert si birouri si depozitare si functiuni anexe si a unei zone de depozitare si functiuni anexe.

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.

Conform Deciziei Etapei de Incadrare emisa de Agentia pentru Protectia Mediului Arad, **APM Arad decide ca proiectul nu necesita evaluare de mediu si va fi adoptat fara aviz.**

„Condițiile de realizarea ale planului prevazute de APM Arad:

- se vor respecta condițiile impuse prin actele de reglementare emise de autoritățile implicate;
- respectarea documentației tehnice depuse, a normativelor și prescripțiilor tehnice specifice care au stat la baza deciziei etapei de incadrare; orice modificare adusa planului initial, este obligatoriu notificata la APM Arad;

a) Protectia calitatii apelor:

- alimentarea cu apa potabila se va realiza din puturi forate, apa fiind utilizata in scop igienico-sanitar;

- evacuarea apelor uzate se face in bazine vidanjabile betonate. Indicatorii de calitate ai apelor uzate evacuate in bazinele vidanjabile se vor incadra in prevederile HG nr. 352/2005 privind modificarea si completarea HG nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind conditiile de descarcare in mediul acvatic a apelor uzate, Normativului NTPA 002;

evacuarea apelor pluviale, de pe platformele carosabile si de pe cladiri, se va face in canalul limitrof Cn 2900 (E6). In zona acceselor rutiere ale amplasamentului vor fi montate separatoare de produse petroliere in vederea preepurarii mecanice a apelor pluviale. Indicatorii de calitate ai apelor pluviale evacuate in canalul Cn2900 (E6) se vor incadra in prevederile HG nr. 352/2005 privind modificarea si completarea HG nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind conditiile de descarcare in mediul acvatic a apelor uzate, Normativului NTPA 001;

b) Protectia calitatii aerului:

- se va asigura incadrarea indicatorilor de calitate ai aerului la limita incintei in prevederile STAS 12574/1987 „Aer sin zonele protejate”.

c) Protectia solului si subsolului:

- se vor asigura conditii pentru depozitarea in siguranta a materialelor de constructie, astfel incat sa nu blocheze caile de acces, sa nu poata fi antrenate de vant sau de apele pluviale;

- se vor lua masuri pentru indepartarea de pe teren a deseurilor inerte si nepericuloase rezultate in urma lucrarilor;

- se vor lua masuri de prevenire a poluarii solului, subsolului si apelor cu produse poluante existente pe santier (carburanti, lubrifianti, etc.);

d) Gestionarea deseurilor:

- se va realiza o gestionare corespunzatoare a deseurilor menajere si a deseurilor tehnologice, prin depozitarea in spatii special amenajate si gestionarea selectiva a acestora;

- vor fi amenajate spatii de depozitare a deseurilor produse care vor fi ridicate de serviciul salubritate (pentru deseuri menajere) sau societati autorizate (pentru celelalte tipuri de deseuri), in interiorul parcelei, pe platforma betonata, cu acces facil catre drum;

- deseurile din materiale recuperabile vor fi predate unitatilor autorizate in colectarea si valorificarea acestor tipuri de deseuri;

- solul vegetal rezultat din decoperta va fi utilizat pentru refacerea zonelor verzi afectate;

e) protectia biodiversitatii – spatii verzi:

- se va realiza refacerea ecologica a zonelor afectate de executia lucrarilor;

- organizarea activitatii se va face astfel incat impactul asupra peisajului sa fie cat mai redus;
- se va respecta suprafata de spatiu verde amenajat prevazuta in documentatie in conformitate cu prevederile HG nr. 525/1996 anexa 6 si Legii nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor, modificata si completata prin Legea nr. 313/2009;”

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 în incintă prin planul de reglementări urbanistice

- Investitia face obiectul avizarii/autorizarii privind securitatea la incendiu, conform prevederilor coroborate ale legii 307/2006 privind apararea impotriva incendiilor, cu HGR 1739/2006 pentru aprobarea categoriilor de constructii si amenajari care se supun avizarii si sau autorizarii privind securitatea la incendiu si cu cele ale OMAI 3/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare si autorizare privind securitatea la incendiu si protectia civila. In vederea obtinerii autorizatiei de construire, se va depune documentatia necesara obtinerii avizului de securitate la incendiu, conform art. 9, alin. (1) din OMAI 3/2011, la sediul unitatii Inspectoratului pentru Situatii de Urgenta “Vasile Goldis” a judetului Arad.

- Se vor lua măsuri de siguranță pentru construcțiile edilitare

- Se vor respecta conditiile impuse de avizul de amplasament emis de Enel Distributie Banat, si anume:

- Executarea lucrarilor de sapaturi din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistenta tehnica suplimentara din partea Distributie Arad Municipal cu respectarea normelor de protectia muncii specifice. In caz contrar solicitantul, respectiv executantul va suporta consecintele pentru orice deteriorare a instalatiilor electrice existente si consecintele ce decurg din nealimentarea cu energie electrica a consumatorilor existenti precum si raspunderea in cazul accidentelor de natura electrica sau de alta natura. (nu este cazul in faza PUZ).
- Distantele minime si masurile de protectie vor fi respectate pe tot parcursul executiei
- In zonele de protectie ale LEA nu se vor depozita materiale, pamant prevazut din sapaturi, echipamente, etc care putea sa micsoreze gabaritele. Utilajele vor respecta distantele minime prescrise fata de elementele retelelor electrice aflate sub tensiune si se va lucra cu utilaje cu gabarit redus in aceste zone;
- Executantii sunt obligati sa instruiasca personalul asupra pericolelor pe care le prezinta executia lucrarilor in apropierea instalatiilor electrice aflate sub tensiune si asupra consecintelor pe care le poate avea deteriorarea acestora. Pagubele provocate instalatiilor electrice si daunele provocate consumatorilor ca urmare a deteriorarii instalatiilor vor fi suportate integral de cei ce se fac vinovati de nerespectarea conditiilor din prezentul aviz. Executantii sunt direct raspunzatori de producerea oricaror accidente tehnice si de munca.

- Nu se vor executa construcții (clădiri, instalații de orice fel, împrejmuiri, anexe, etc.) pe 2,50 m față de ampriza canalului de irigații Cn2920 (CA10) si Cn2900 (E6), conform Aviz A.N.I.F. nr. 126/02.07.2013.

- Apele menajere vor fi colectate printr-un sistem centralizat de colectoare menajere din tuburi PVC care se vor racorda la un rezervor vidanjabil. Apele pluviale vor fi colectate de pe platformele carosabile si de pe cladiri prin rigole dreptunghiulare acoperite cu gratare si evacuate in canalul limitrof Cn2900 (E6) dupa ce in prealabil vor fi trecute prin separatoare de hidrocarburi si deznisipatoare.

- Evacuarea apelor pluviale conventional curate se face in canalul E6, aflat in administrarea OUAI Arad Fantanele, numai cu conditia luarii masurilor de decantare si epurare a acestora la stadiul de conventional curate, conform normativelor in vigoare. Se va reveni in acest caz cu o noua documentatie distincta in care sa se stabileasca (dupa caz) si alte conditii specifice, precum si intocmirea contractului de prestari servicii cu OUAI Fantanele.

- Se va permite accesul personalului si a utilajelor specifice pentru intretinerea si repararea lucrarilor de imbunatatiri funciare din zona, aflate in administrarea ANIF si OUAI Arad Fantanele. Se vor respecta conditiile impuse de avizul numarul 25 din 28.07.2014 emis de Organizatia Utilizatorilor de Apa pentru Irigatii „ARAD FANTANELE”:

- Nu se vor executa constructii (cladiri, instalatii de orice fel, imprejmuiiri, anexe, etc) pe 2,5m fata de ampriza canalelor de irigatii CN2905, CN2907 si E6 din administrarea OUAI Arad Fantanele;

- Inainte de inceperea lucrarilor, constructorul va solicita aviz pentru semnalizarea rutiera temporara conform „Normelor Metodologice Comune MAI/MT nr. 1112/411/2000 privind conditiile de inchidere sau de instituire a restrictiilor de circulatie in vederea executarii de lucrari in zona drumului public si/sau pentru protejarea drumului (conform aviz nr. 284061 din 08.05.2013 emis de Inspectoratul de Politie Judetean Arad, Serviciul Rutier).

- Se vor respecta conditiile impuse de Avizul de Gospodarire a Apelor nr. 1894/06.06.2012 emis de Administratia Nationala “Apele Romane” Administratia Bazinala de Apa Mures Sistemul de Gospodarirea Apelor Arad, si anume:

- La faza de proiectare a proiectului tehnic de executie, in documentatia pentru fundamentare a avizului de gospodarire a apelor aferent obiectivului de investitii, se vor avea in vedere, urmatoarele:
 - definitivarea necesarului si respectiv a cerintei de apa potabila si industriala, corespunzator capacitatilor efective ale dotarilor si activitatilor desfasurate; prelevarea apei brute se va face contorizat. Apa bruta destinata folosintei potabile va trebui sa aiba calitatea “potabil”;
 - stabilirea metodei de evacuare a apelor uzate prin epurare sau vidanjare se va face pe baza unui studiu tehnico-economic.
 - Corelarea stricta a capacitatilor de alimentare cu apa cu cele de canalizare si de evacuare respectiv epurare a apelor uzate.
 - Analiza de detaliu a cotei +0,00 a constructiilor, decolmatarea canalelor-emisar de ape pluviale si zonarea corespunzatoare a teritoriului;
 - Corelarea cotelor de amplasare a gurilor de evacuare, atat pentru canalizarea menajera, cat si pentru cea pluviala, cu cota corespunzatoare debitului maxim de calcul la clasa normata de aparare;
 - Lucrarile de traversare a albiei canalelor (poduri, podete, conducte, etc) se vor realiza numai cu asigurarea conditiilor normale de scurgere in canale traversate si cu avizul detinatorului acestora;
 - Se vor institui zone de protectie a canalelor din zona obiectivului conform prevederilor Legii Apelor nr. 107/1996 si avizului detinatorilor.

- Se vor respecta condițiile impuse de Avizul nr. 92/1685/2014 emis de Compania Nationala de Autostrazi si Drumuri Nationale din Romania S.A., si anume:
 - “Accesul la obiectiv se va realiza conform planului de situatie, sc. 1:500, anexat si vizat de noi spre neschimbare”;
 - “Prealabil inceperii executiei obiectivului, respectiv la faza DTAC, beneficiarul are obligatia de a solicita aviz, in conformitate cu legislatia in vigoare;”
 - “In cadrul documentatiilor pentru obtinerea avizului respectiv, beneficiarul va include si hotararea Consiliului Local de aprobare a PUZ-ului;”
- Se vor respecta condițiile impuse de Avizul nr. 869/13.03.2012 emis de Ministerul Apararii Nationale, Statul Major General., si anume:
 - “respectarea cu strictete a limitelor amplasamentului si a zonelor functionale prevazute in documentatie”
 - “neafectarea, sub nicio forma, a activitatilor militare, a terenurilor, constructiilor sau instalatiilor, de orice fel, aflate in administrarea Ministerului Apararii Nationale”

3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

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

Fata de limitele de proprietate laterale se impune o retragere obligatorie de min. 2,5m dar min. H/2.

Fata de limita de proprietate cu drumul de exploatare de 2910 se impune o retragere obligatorie de minim 8m. Aceasta masura este luata pentru a asigura spatiu suficient in cazul in care viitoarele investitii in zona vor impune necesitatea realizarii sporirii categoriei drumului si inclusiv largirea acestuia.

Se va respecta zona de protectie a canalelor minim 2,5m fata de ampriza canalelor de irigatii.

3.1. Amplasarea față de punctele cardinale:

Pentru toate categoriile de constructii comerciale, de servicii sau birouri, se recomanda orientarea, astfel incat sa se asigure insorirea spatiilor pentru public si a birourilor.

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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii, si anume: cladirile vor fi retrase cu 50,00 m fata de marginea imbracamintii drumului national.

Fata de limita de proprietate cu drumul de exploatare de 2910 se impune o retragere obligatorie de minim 8m. Aceasta masura este luata pentru a asigura spatiu suficient in cazul in

care viitoarele investiții în zona vor impune necesitatea sporirii categoriei drumului, și implicit lărgirea acestuia.

- **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 admise 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.

Prin amplasare și funcționare ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accese carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.

- **Utilizări interzise**

Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor. Excepție face 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 e cazul.

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

Nu este cazul.

3.7. Amplasarea față de aliniament

Clădirile vor fi retrase față de frontul stradal cu minim 2m.

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 sunt de minim 2,00m (între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății îngrădită sau nu), dar nu mai puțin de jumătatea înălțimii construcției.

- 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.

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, parcaje

Amplasamentul este adiacent drumului national DN 69, dar nu are acces direct din acesta. Momentan, amplasamentul este accesibil cu ajutorul drumurilor de exploatare De 2909 și De 2910.

La km 44+650 stanga se afla în prezent intersectia neamenajata dintre drumul national DN69 și drumul de exploatare De 2909.

La km 45+448 se afla o intersectie tip giratie între drumul national DN69 și breteaua de intrare/iesire pe autostrada A1.

Amenajarea accesului rutier se va realiza în conformitate cu prevederile normativului C.D. 173/2001 și a buletinului tehnic AND 600-2010, privind amenajarea intersectiilor la nivel din afara localitatilor, asigurandu-se și relatia de viraj la stanga;

Lucrarile rutiere se vor realiza conform proiect de specialitate întocmit de S.C. PROTON CONSULT S.R.L. și aviz CNADR nr. 92/16850/2014. Solutia de amenajare a accesului rutier avizata de CNADNR S.A. Bucuresti prin acordul prealabil nr. 92/16850/2014 este solutie comuna pentru PUZ beneficiar S.C.Romstar Direct S.R.L. , respectiv PUZ teren învecinat beneficiari fiind domnii Marandiuc Liviu Ioan, Marandiuc Elena și Mot Ginel Adrian.

Deservirea rutiera a obiectivului proiectat urmeaza a se asigura din drumul national DN 69 Timisoara - Arad, km 44+650 stanga, pentru ambele sensuri de circulatie (cu viraj stanga permis). Datorita extinderii investitiei și a sporirii traficului este necesara refacerea accesului rutier existent cu drumul de exploatare DE2909, care nu permite virajul la stanga și nu este amenajat corespunzator activitatii propuse prin PUZ.

Pentru deservirea obiectivului proiectat ce face obiectul prezentei documentatii, s-au prevazut a se executa urmatoarele:

- modernizarea drumurilor de exploatare DE2909 și DE 2910 în vederea asigurarii accesului rutier la PUZ-ul studiat.

- amenajarea accesului rutier se va realiza în conformitate cu prevederile normativului C.D. 173/2001 și a buletinului tehnic AND 600-2010 (Normativ pentru amenajarea intersectiilor la nivel pe drumurile publice), privind amenajarea intersectiilor la nivel din afara localitatilor, asigurandu-se și relatia de viraj la stanga;

- lucrarile rutiere amenajate ca o intersectie în „T”, constau în principal din urmatoarele:

- amenajarea unei benzi de viraj la stanga de 70,00 m lungime, având sector de stocaj de 20,00 m, cu o lățime de 3,50 m;
- amenajarea unei benzi de decelerare de 70,00 m lungime cu o lățime cuprinsă între 5,50 – 3,50 m, cu o pană de racordare la DN 69 în lungime de 35,00 m, care va fi racordată la drumul de acces cu o rază de 15,00 m;
- amenajarea unei benzi de accelerare de 70,00 m lungime, cu lățime cuprinsă între 5,50 – 3,50 m, cu o pană de racordare la DN 69 în lungime de 35,00 m, racordată la drumul de acces cu o rază de 15,00 m;

- amenajarea accesului în drumul de exploatare, cu 2 benzi de circulație cu o lățime de 6,00 m pentru banda de acces în incintă și de 5,50 m lățime pentru banda de ieșire din incintă, sensurile de circulație fiind separate de o insulă sub formă de „picătură” delimitată cu bordură ridicată;
- amenajarea în zona accesului a 2 (două) insule sub formă triunghiulară ce vor delimita benzile de accelerare respectiv decelerare de banda curentă a drumului național, insulele fiind din pavaj delimitat cu borduri denivelate la 15 cm față de nivelul drumului național și retrase la 0,80 m față de marginea drumului național;
- dirijarea circulației și reglementarea priorității pentru circulația de pe drumul național s-a prevăzut prin realizarea de marcaje orizontale și prin amplasarea de indicatoare de circulație conform SR 1848-1 din decembrie 2011, asigurând prioritate pentru traficul de pe drumul național ;
- refacerea acostamentelor și a benzilor de încadrare afectate de lărgirea carosabilului existent;
- lărgirea podețului tubular din beton Ø1000 mm existent, pentru a permite continuizarea scurgerii apelor pe canalul HCN2888
- modernizarea drumului de exploatare DE 2909, asigurându-se o latime a părții carosabile de 7,00 m;
- modernizarea drumului de exploatare DE 2910, asigurându-se o latime a părții carosabile de 4,00 m, astfel încât să nu se ocupe suprafețe de teren private. Conform Specificației tehnice ST-022-1999 privind proiectarea drumurilor cu o singură bandă de circulație, se va amenaja o platformă de întâlnire pentru asigurarea depășirilor, la o distanță de vizibilitate de până la maxim 300 m. Platforma de întâlnire se va amenaja pe terenul cu numărul cadastral A2896/3 conform acordului notarial obținut de la beneficiarul terenului. O altă platformă de întâlnire pentru asigurarea depășirilor se va amenaja la o distanță de maxim 300m față de prima, pe teren aferent incintei studiate.

Amenajarea accesului rutier se va realiza prin lărgirea asimetrică pe partea stângă a părții carosabile existente.

Apele meteorice de pe partea carosabilă (largiri) se vor dirija ca și până în prezent spre canalele de desecare existente de-a lungul drumului național. Structura rutieră adoptată pe platformele rutiere este o structură rigidă cu strat de rezistență din beton de ciment, iar pe drumurile de acces o structură rutieră supla cu îmbrăcaminte asfaltică.

În interiorul incintei studiate, se va realiza o rețea principală de drumuri pentru a asigura circulația perimetrală principală, din această rețea principală, urmând să se amenajeze racorduri de acces în incintă pentru fiecare construcție în parte sau grupat. . Rețeaua principală de drumuri din cadrul incintei studiate va avea partea carosabilă de 7,00m lățime, trama strădala totală fiind de 12,00m (1,00m spațiu verde și 1,5m trotuar).

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

- În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m.

- Accesele si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.

- rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor.

În interiorul incintei studiate, se va realiza o rețea principală de drumuri pentru a asigura circulația perimetrală principală, din această rețea principală, urmând a se amenaja racorduri de acces în incinta pentru fiecare construcție în parte sau grupat. . Rețeaua principală de drumuri din cadrul incintei studiate va avea partea carosabilă de 7,00m lățime, trama strădala totală fiind de 12,00m (1,00m spațiu verde și 1,5m trotuar).

Toate aceste lucrări se vor realiza etapizat în funcție de dezvoltarea parcului logistic, dar obiectivele nu se vor pune în funcțiune dacă nu este asigurat accesul pe parcelă.

Parcaje

Se vor amenaja parcaje, în funcție de destinația construcției:

- Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
- un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;
- un loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de $600 \div 2.000$ mp;
- un loc de parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

Pentru construcțiile de depozitare și funcțiuni anexe, vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață de $10 \div 100$ mp, un loc de parcare la 25 mp;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp.

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.

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

- **Utilizări permise**

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

- **Utilizări admise cu condiții**

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

- **Utilizări interzise**

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

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.

Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.

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.

Dezvoltarea echipării edilitare se va realiza etapizat, pe faze în funcție de dezvoltarea etapizată a proiectului, dar este obligatorie asigurarea obiectivelor cu toate utilitățile înainte de punerea lor în funcțiune

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a municipiului.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

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

Lucrările de racordare și bancare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrație publice specializate.

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

Parcelare

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 parcelarii si executarea constructiilor cu conditia adoptarii de solutii de echipare colectiva care sa respecte normele legale de igiena si de protectie a 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;
- respectarea retragerilor minime obligatorii;

Înălțimea construcțiilor

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

Regimul de înălțime:

Subzona Z1 – IsId1: P, P+1, P+2;

H max = 16,00 m (inclusiv elemente de semnalistică)

Subzona Z2 – Id2: P, P+1E parțial;

H max = 16,00 m (inclusiv elemente de semnalistică)

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, *cladiri imediat învecinate* sunt cele amplasate alaturat, de aceeași parte a străzii.

Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Aspectul exterior al clădirilor comerciale, de servicii și birouri va ține cont de volumetria standard a operatorilor din domeniul comerțului (Z1- subzona IsId1).

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** - subzona IsId1 – zona cu funcțiuni mixte - constructii pentru comerț, servicii, birouri și/sau depozitare și funcțiuni anexe: 50 %
 - C.U.T. propus = 1,50.
- **Z2** - subzona Id2 – zona constructii depozitare și funcțiuni anexe: 50 %
 - C.U.T. propus = 1,00.

Dimensiunile și forma construcțiilor sunt cele materializate pe planșa de Reglementări Urbanistice și 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.

Pentru orice modificare se va reface P.U.Z.-ul.

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

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

Realizarea plantărilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcția, sub aspectul stabilității.

Se va respecta condiția impusă de Ministerul Mediului și Schimbărilor Climatice, Agenția Națională pentru Protecția Mediului prin decizia etapei de încadrare nr. 12493 din 24.09.2013 și anume: “se va respecta suprafața de spațiu verde amenajat prevăzută în documentație în conformitate cu prevederile HG nr. 525/1996 anexa 6 și Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, modificată și completată prin Legea nr. 313/2009.

La construcțiile noi:

– **Z1** – zona cu funcțiuni mixte - construcțiile comerciale, servicii și birouri și/sau depozitare și funcțiuni anexe - vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare, în procent de minim 20% din suprafața terenului;

– **Z2** - construcțiile de depozitare și funcțiuni anexe - 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.

Împrejmuiri:

- Împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente.
- Împrejmuirile realizate pe limitele laterale și posterioare a clădirilor pot fi opace: h minim este de 2 m.
- În zonele protejate împrejmuirile se autorizează în condițiile avizului autorităților competente.
- Se recomandă ca împrejmuirile cu caracter temporar să fie realizate din materiale rezistente bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale și vopsite în culori distincte.

Toate tipurile de împrejmuiri pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.

Este permisă renunțarea la împrejmuirile spre frontul stradal la clădirile cu destinație comerț, servicii și birouri.

III. Zonificarea funcțională

11. Unități și subunități funcționale conform Reglementări Urbanistice 02 A

Z1 - Zona funcțiuni mixte – comerț, servicii și birouri și/sau depozitare și funcțiuni anexe

Subunități:

IsId 1– zona funcțiuni mixte – comerț, servicii și birouri și/sau depozitare și funcțiuni anexe

C - Cai de comunicatie carosabila
SP – zone verzi amenajate

Z2 – Zona logistica - depozitare si functiuni anexe

Subunități:

Id2 – depozitare si functiuni anexe
C - Cai de comunicatie carosabila
SP – zone verzi amenajate

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

Z1 - Zona functiuni mixte – comert, servicii si birouri si/sau depozitare si functiuni anexe

Subunități:

IsId 1– zona functiuni mixte – comert, servicii si birouri si/sau depozitare si functiuni anexe
C - Cai de comunicatie carosabila
SP – zone verzi amenajate

Z2 – Zona logistica - depozitare si functiuni anexe

Subunități:

Id2 – depozitare si functiuni anexe
C - Cai de comunicatie carosabila
SP – zone verzi amenajate

Art. 1 Utilizare funcțională

Se va autoriza execuția construcțiilor de spații comerciale, servicii si birouri si/sau depozitare si functiuni anexe - subzonă IsId1

- destinație: functiuni mixte – servicii, comert si birouri
- regim de înălțime maxim P+2E pentru cladiri cu functiuni mixte si P+E partial pentru depozitare si functiuni anexe
- se vor asigura accese auto la fiecare parcelă
- se vor asigura accese auto separate pentru clienți și aprovizionare
- se vor amenaja zone verzi cu o pondere de minim 20% pentru functiuni mixte – comert, servicii
- se vor amenaja zone verzi cu o pondere de min. 20% pentru depozitare si functiuni mixte;
- se vor amenaja parcaje conform art. (4) al prezentului regulament, in functie de destinatie

Utilizari permise – Z1:

- comert, servicii, cladiri administrative, cladiri cu functiuni mixte, showroom-uri, alimentatie publica, statie distributie carburanti, depozitare;

Utilizari permise – Z2:

- logistica - depozitare si functiuni anexe: depozitare marfuri, reparatii si intretinere utilaje, statie distributie carburanti, cladiri special destinate unei zone logistice si spatii adiacente functionarii si administrarii acestora;

Se va autoriza execuția construcțiilor de depozitare si functiuni anexe - subzonă Id2

- destinație: depozitare si functiuni anexe
- regim de înălțime maxim P+E
- se vor asigura accese auto la fiecare parcelă
- se vor amenaja zone verzi cu o pondere de min. 20%
- se vor amenaja parcaje conform art. (4) al prezentului regulament, in functie de destinatie

Art. 2 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Incinta care a generat P.U.Z. este compusă din 7 parcele cu suprafața totală de 314.400 mp conform Extrase CF, respectiv 314.128 mp conform măsurători, cu o forma neregulata a perimetrului studiat.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii, si anume: cladirile vor fi retrase cu 50,00 m fata de marginea imbracamintii drumului national.

Fata de limita de proprietate cu drumul de exploatare de 2910 se impune o retragere obligatorie de minim 8m. Aceasta masura este luata pentru a asigura spatiu suficient in cazul in care viitoarele investitii in zona vor impune necesitatea realizarii sporirii categoriei drumului si inclusiv largirea acestuia.

Fata de limitele de proprietate laterale se impune o retragere obligatorie de min. 2,5m dar min. H/2.

Amplasarea constructiilor se va realiza cu o retragere de minim 2 m fata de frontul stradal, conform limitei de implantare construcții propuse, materializată în planșa Reglementări Urbanistice 02 A. Acest aliniament nu include imprejmuirile, construcțiile tehnico-edilitare și elementele de signalistică.

Se va respecta zona de protectie a canalelor minim 2,5m fata de ampriza canalelor de irigatii.

Art. 3 Amplasare față de aliniament

Amplasarea constructiilor se va realiza cu o retragere de minim 2 m fata de frontul stradal, conform limitei de implantare construcții propuse, materializată în planșa Reglementări Urbanistice 02 A. Acest aliniament nu include imprejmuirile, construcțiile tehnico-edilitare și elementele de signalistică.

Art. 4 Amplasare față de limitele laterale și posterioare

Distanța minima obligatorie față de limitele laterale și posterioare ale parcelei este de 2,50m (între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății îngrădită sau nu), dar nu mai puțin de jumătatea inaltimii constructiei – subzona IsId1 si Id2.

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 vor fi stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Art. 5 Amplasarea de spații verzi și împrejurimi

Spațiile rămase neconstruite și neocupate de accese, platforme și alei pietonale vor fi înierbate.

Se vor amenaja zone verzi cu o pondere de minim 20% pentru functiuni mixte – comert, servicii.

Se vor amenaja zone verzi cu o pondere de min. 20% pentru depozitare si functiuni mixte;

Împrejmuiuri:

Împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente.

Împrejmuirile realizate pe limitele laterale și posterioare a clădirilor pot fi opace: h minim este de 2 m.

În zonele protejate împrejmuirile se autorizează în condițiile avizului autorităților competente.

Se recomandă ca împrejmuirile cu caracter temporar să fie realizate din materiale rezistente bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale și vopsite în culori distincte.

La cladirile cu functiuni mixte, pentru servicii, comert sau birouri se poate renunta la imprejmuirea terenului fata de frontul stradal.

Art. 6 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- subzona IsId1 – zona cu functiuni mixte - constructii pentru comerț, servicii, birouri si/sau depozitare si functiuni anexe: 50 %
 - C.U.T. propus = 1,50
- Z2- subzona Id2 – zona constructii depozitare si functiuni anexe: 50 %
 - C.U.T. propus = 1,00

Art. 7 Înălțimea construcțiilor

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

Subzona Z1 – IsId1: P, P+1, P+2;

H max = 16,00 m (inclusiv elemente de semnalistica)

Subzona Z2 – Id2 : P, P+1E parțial

H max = 16,00 m (inclusiv elemente de semnalistică)

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;

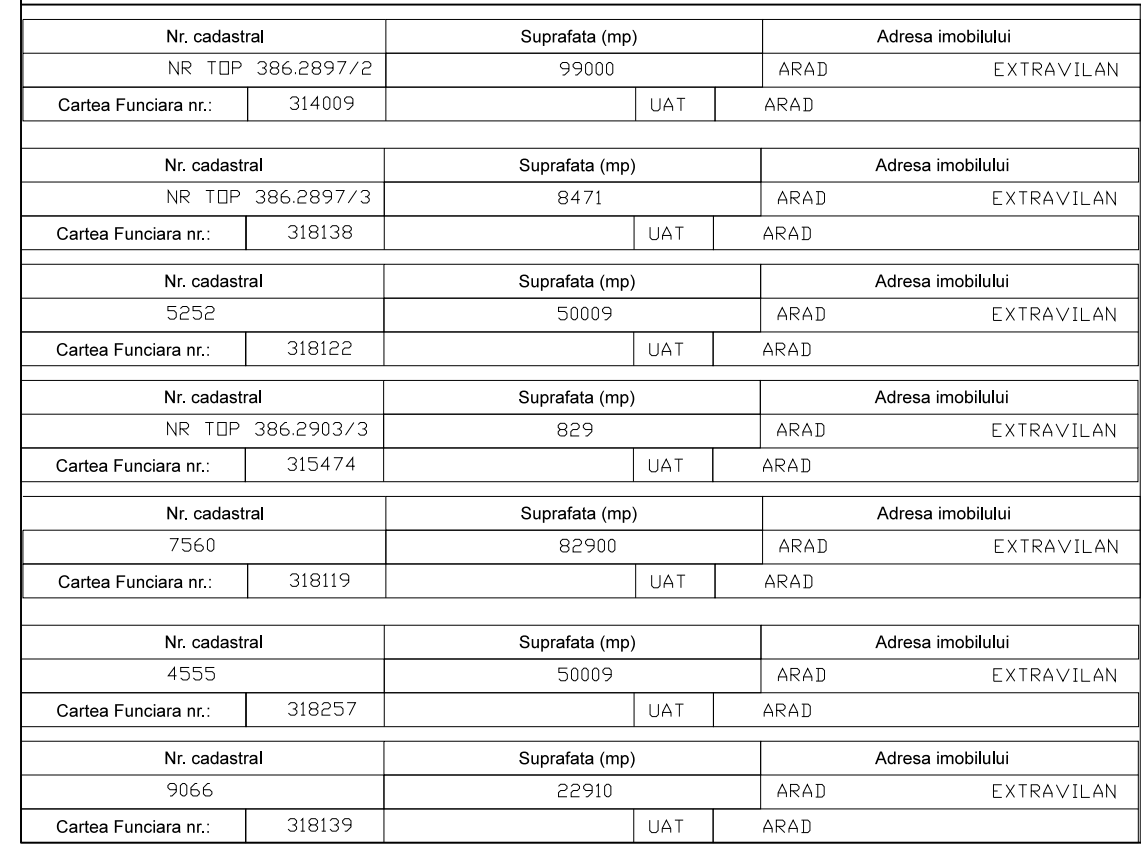
In sensul prezentului regulament, *cladiri imediat invecinate* sunt cele amplasate alaturat, de aceeasi parte a strazii.

V. Unități teritoriale de referință

Unitatea de referință prevăzută în **P.U.Z.** este **trup izolat**, care va fi introdusă în P.U.G.-ul Mun. Arad.

Proiectant,
arh. Doriană Balogh

N
O

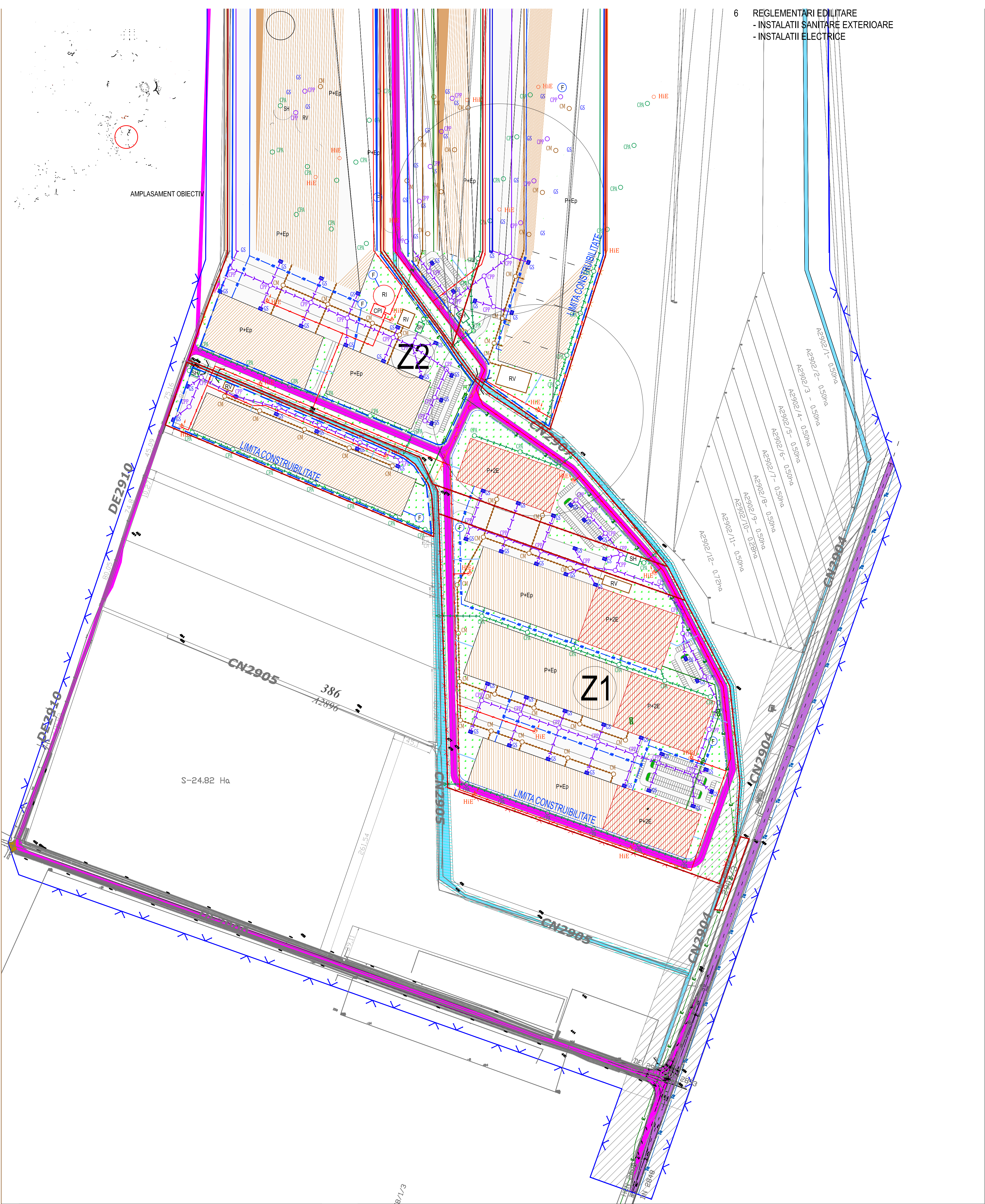


LIMITE

LIMITA ZONA STUDIATA S = 848.000 mp
LIMITA INCINTA S = 314.128 mp

	TEREN ARABIL
	CANAL/LUCIU DE APA
	CAROSABILE - existente
	ZONA VERDE
	DRUM DE EXPLOATARE/DRUM DE PAMANT
	ZONA DE PROTECTIE DRUM NATIONAL - INTERDICTIE DE CONSTRUIRE

 rhitectura arhitectura _design de obiect _amenajari interioare _ur		Beneficiar: S.C. ROMSTAR DIRECT S.R.L.		Project nr. 253/2012
ARAD, et 1, Alexandria, nr.15,C.U.I.R 17754300, 002,1221_2005, 0357,43930,01,0744,264-405				
SPECIFICITATE	NUME	SEMNTATURA	Scara:	Puza:
SPEC PROIECT	arh. Ioana FLONTA		1:2.000	
ARHITECTURA	arh. Ioana FLONTA		Data: 2013	
URBANISM	arh. Balogh Doriana			
DESEAN	arh. Ioana FLONTA		A1	Plansa nr. 01 A
			SITUATIA EXISTENTA	



LEGENDA :

LIMITE

- LIMITA ZONA STUDIATA S = 848.000 mp
- LIMITA INCINTA S = 314.128 mp

LEGENDA ZONIFICARE

- Z1 ZONA - FUNCTIUNI MIXTE - SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE SI FUNCTIUNI ANEXE
- Z2 ZONA - DEPOZITARE SI FUNCTIUNI ANEXE

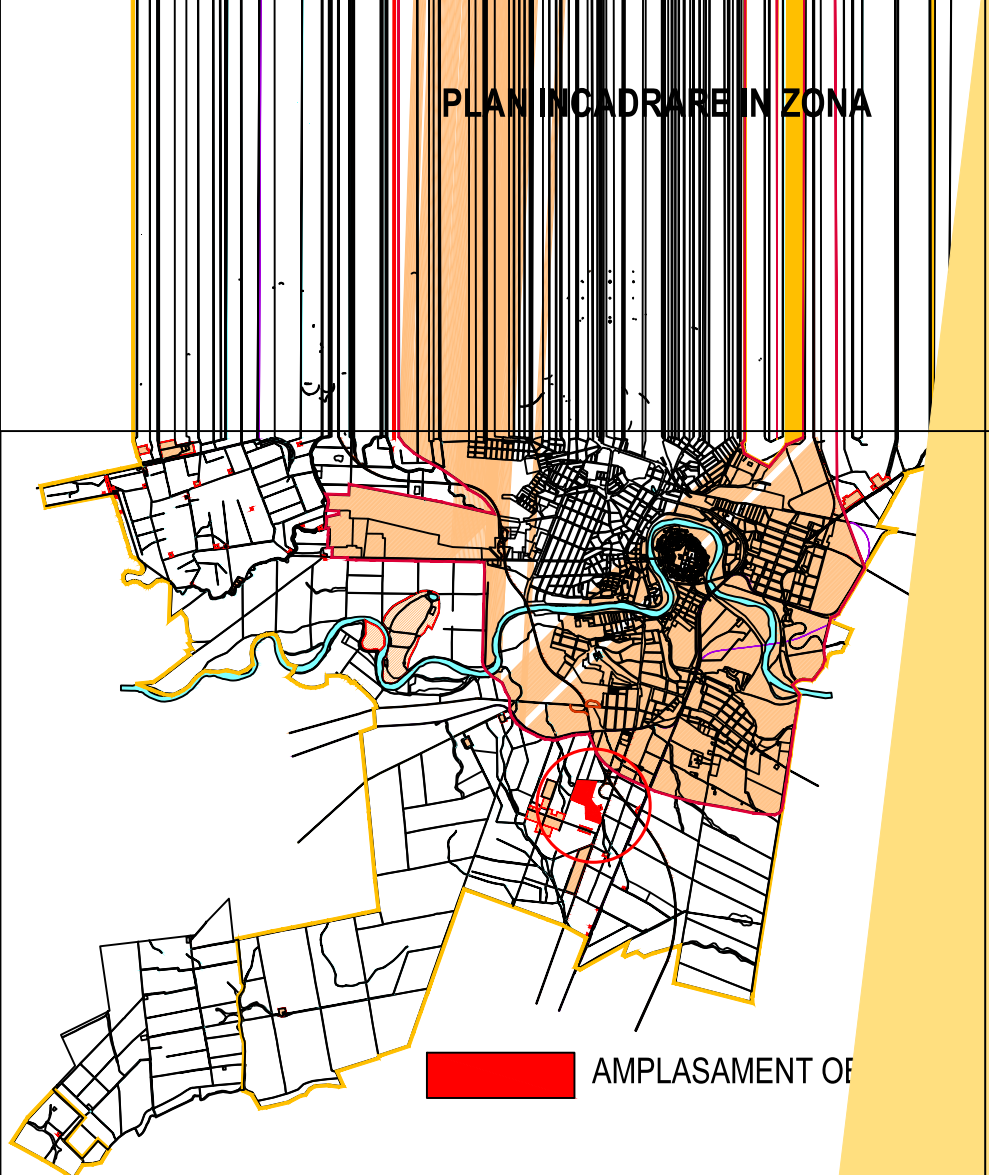
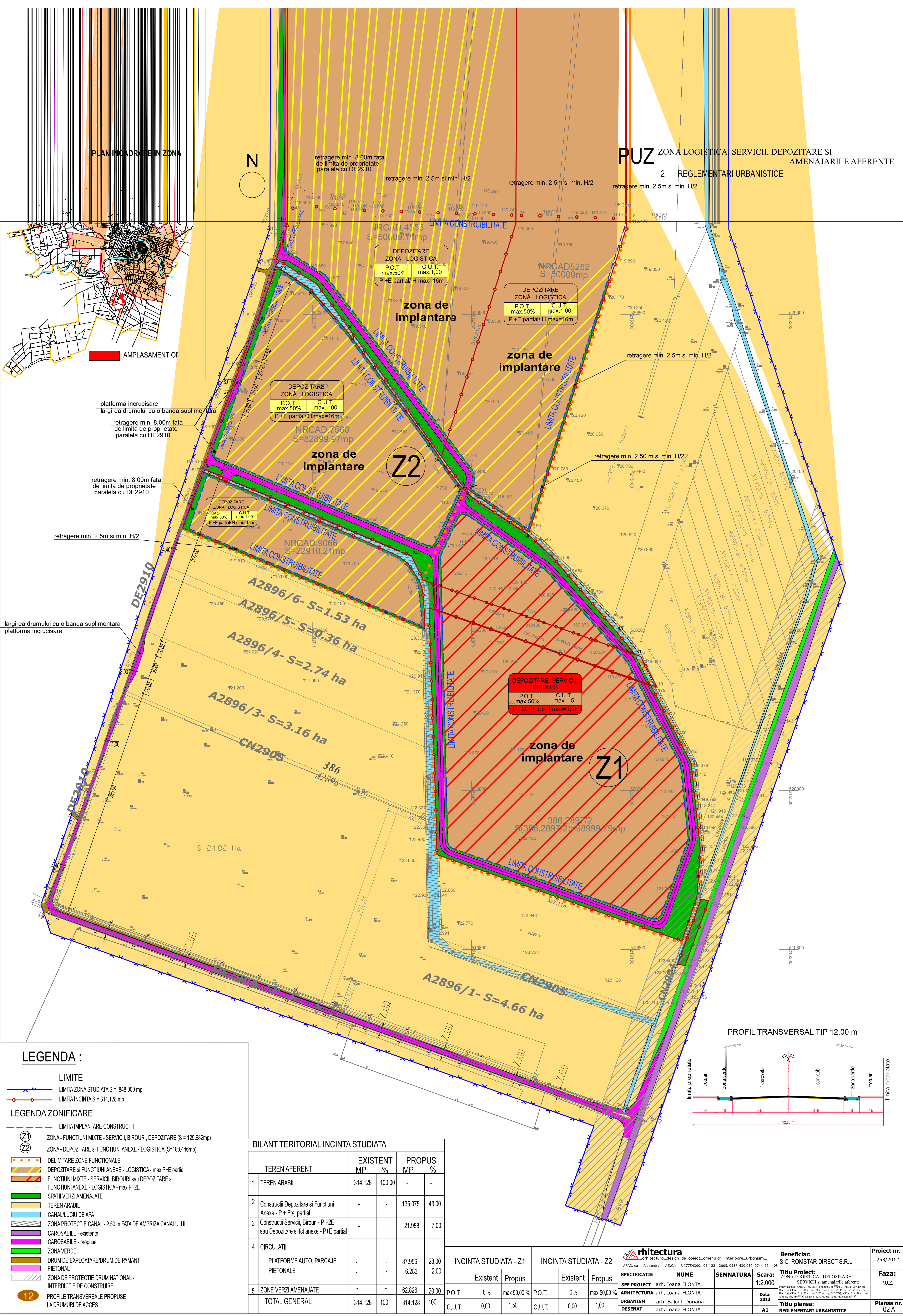
LEGENDA:

- Conducta (retea exteriora) apa rece din polietilena de inalta densitate PEHD;
- Conducta alimentare instalatie hidranti exteriori si interiori proiectata PEHD-Pn10bar;
- Conducta alimentare instalatie hidranti interiori proiectata PEHD-Pn10bar;
- Conducta canalizare apa uzata menajera tip PVC-SN4;
- Conducta canalizare apa pluviala de pe acoperis (conventional curate) tip PVC-SN4;
- Conducta canalizare apa pluviala de pe platforma (potential infestata cu hidrocarburi) tip PVC-SN4;
- CM - Camin canalizare apa uzata menajera;
- CPA-Camin canalizare ape pluviale de pe acoperis;
- CPP-Camin canalizare ape pluviale de pe platforma;
- HIE - Hidrant exterior supratran Dn80, amplasat la minim 5m fata de cladirile protejate, cu raza de actiune a hidrantului de 119 m, Q=5 l/s si o presiune necesara la hidrant de 2,5 bar;
- GS-Gura de scurgere ape pluviale;
- RI - Rezerva apa pentru stingerea incendiilor;
- CPI - Camera pompe pentru stingerea incendiilor, montata subteran;
- SH - Separator hidrocarburi;
- RV - Rezervor vidanabil;

LEGENDA RELETE EDILITARE

- LINE ELECTRICA AERIANA JOASA TENSIIUNE EXISTENTA
- LINE SUBTERANA TELECOMUNICATII EXISTENTA
- LINE ELECTRICA SUBTERANA MEDIE TENSIIUNE - PROPUSA
- LINE ELECTRICA SUBTERANA JOASA TENSIIUNE - PROPUSA
- POSTURI DE TRANSFORMARE 20/0,4 kV IN ANVELOPA - PROPUSA

Accest document este proprietatea firmei "SC INSTAL DESIGN SRL" si nu poate fi folosit, transmis, sau reprodus, total sau partial, fara autorizarea expresa si scrisa; utilizarea sa trebuie sa fie conforma celei pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu semnaturile si stampila in original. ID-2013 Director ing. Petru				L.S.	
TATARU					
VERIFICATOR				REFERAT NR.:	
VERIFICATOR/ EXPERT				REFERAT/EXPERTIZA Nr./DATA	
PROIECTANT				Beneficiar:	
arhitectura _design de obiect_ amenajari interioare				Urbanis: S.C. ROMSTAR DIRECT S.R.L.	
ARAD, str. Ioan Alexandru, nr.15, C.U.L.R.O 17754300, J02, J221_2005, tel.fax +40357-430030				Nr. pr. 91/2012	
Proiectant de specialitate				ZONA LOGISTICA - DEPOZITARE, SERVICII si amenajarile aferente	
www.instal-design-proiectari.ro				- Instalatii sanitare -	
INSTAL DESIGN				- Instalatii electrice -	
164 004 0740 254 412				Faza P.U.Z.	
Email: instal_design@yahoo.com					
Dr. Razvan, nr. 31					
Punct de lucru: Arad					
Str. Iulian, nr. 10					
SPECIFICATIE				Amplasament:	
NUME				construiri din beton C14 cu 140/14 cu sup. 18k.75% C14 cu 140/14 cu sup. 18k.75% (C14 cu 140/14 cu sup. 18k.75%) C14 cu 140/14 cu sup. 18k.75% (C14 cu 140/14 cu sup. 18k.75%) C14 cu 140/14 cu sup. 18k.75% (C14 cu 140/14 cu sup. 18k.75%)	
SEF PROIECT:				Titlu planșă:	
arh. Ioana Florita				REGLAMENTARI EDILITARE	
arh. Doriana Balogh				INSTALATII SANITARE EXTERIOARE	
INSTALATII SANITARE:				Data:	
ing. Petru Tataru				Sept. 2013	
INSTALATII ELECTRICE:				Nr. pl. 01 ED	
ing. Florin Sandru					



platforma incrucisare
largirea drumului cu o banda suplimentara

retragere min. 8.00m fata de limita de proprietate paralela cu DE2910

retragere min. 8.00m fata de limita de proprietate paralela cu DE2910

retragere min. 2.5m si min. H/2

largirea drumului cu o banda suplimentara platforma incrucisare

LEGENDA :

LIMITE

- LIMITA ZONA STUDIATA S = 848.000 mp
- LIMITA INCINTA S = 314.128 mp

LEGENDA ZONIFICARE

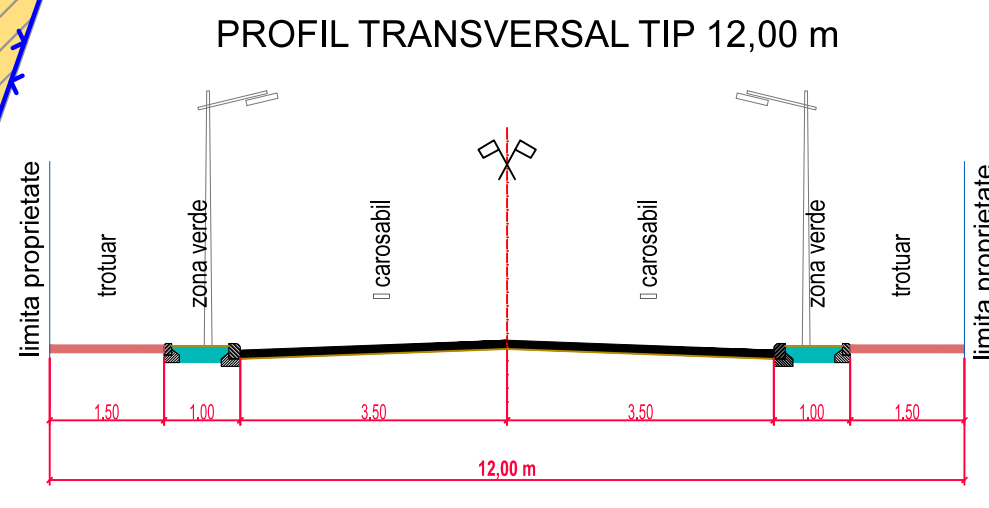
- LIMITA IMPLANTARE CONSTRUCTII
- ZONA - FUNCTIUNI MIXTE - SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE (S = 125.682mp)
- ZONA - DEPOZITARE si FUNCTIUNI ANEXE - LOGISTICA (S=188.446mp)
- DELIMITARE ZONE FUNCTIONALE
- DEPOZITARE si FUNCTIUNI ANEXE - LOGISTICA - max P+E partial
- FUNCTIUNI MIXTE - SERVICII, BIROURI sau DEPOZITARE si FUNCTIUNI ANEXE - LOGISTICA - max P+2E
- SPATII VERZI AMENAJATE
- TEREN ARABIL
- CANALULUI DE APA
- ZONA PROTECTIE CANAL - 2.50 m FATA DE AMPRIZA CANALULUI
- CAROSABILE - existente
- CAROSABILE - propuse
- ZONA VERDE
- DRUM DE EXPLOATARE/DRUM DE PAMANT
- PIETONAL
- ZONA DE PROTECTIE DRUM NATIONAL - INTERDICTIE DE CONSTRUIRE
- PROFIE TRANSVERSALE PROPUSE LA DRUMURI DE ACCES

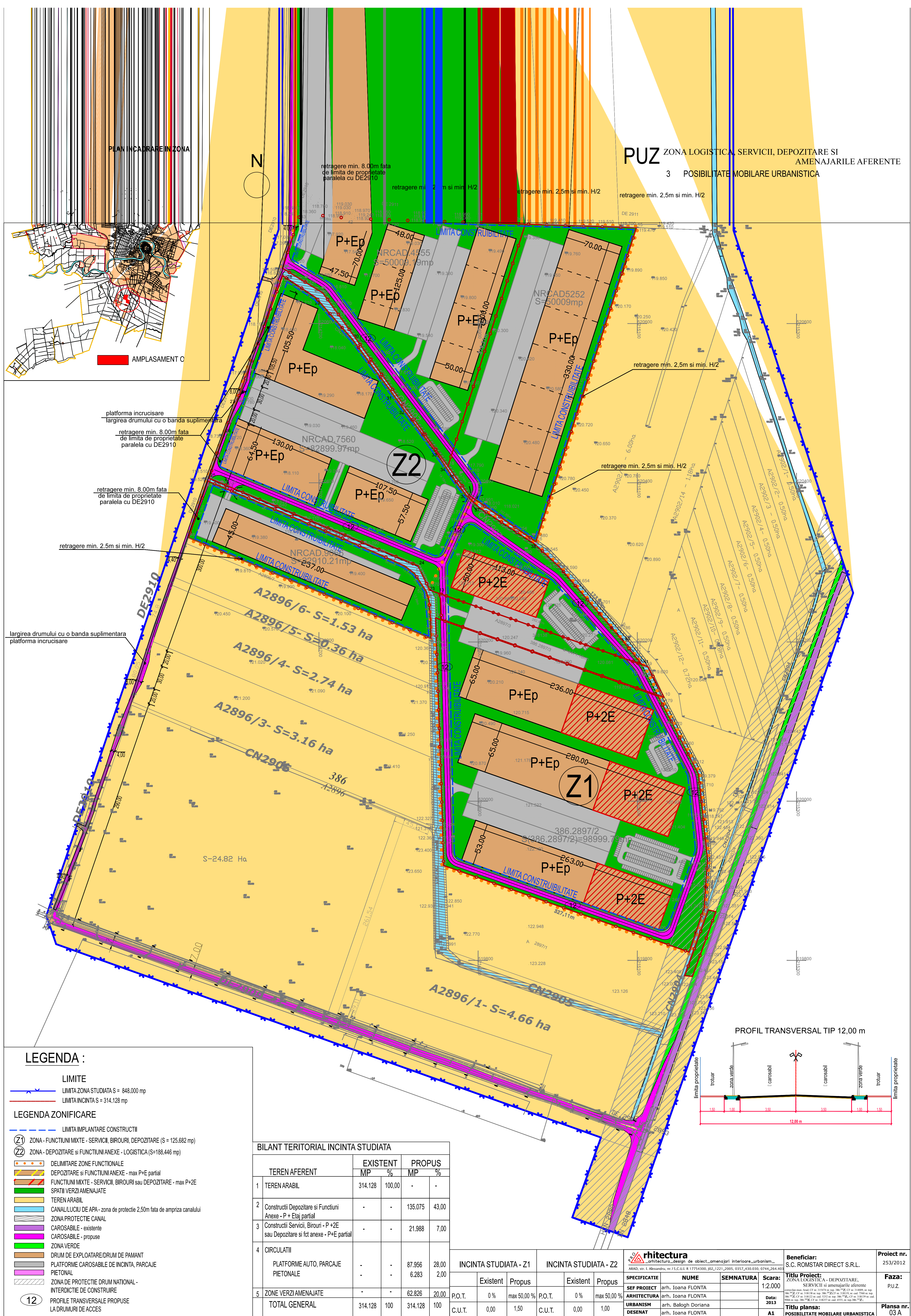
12

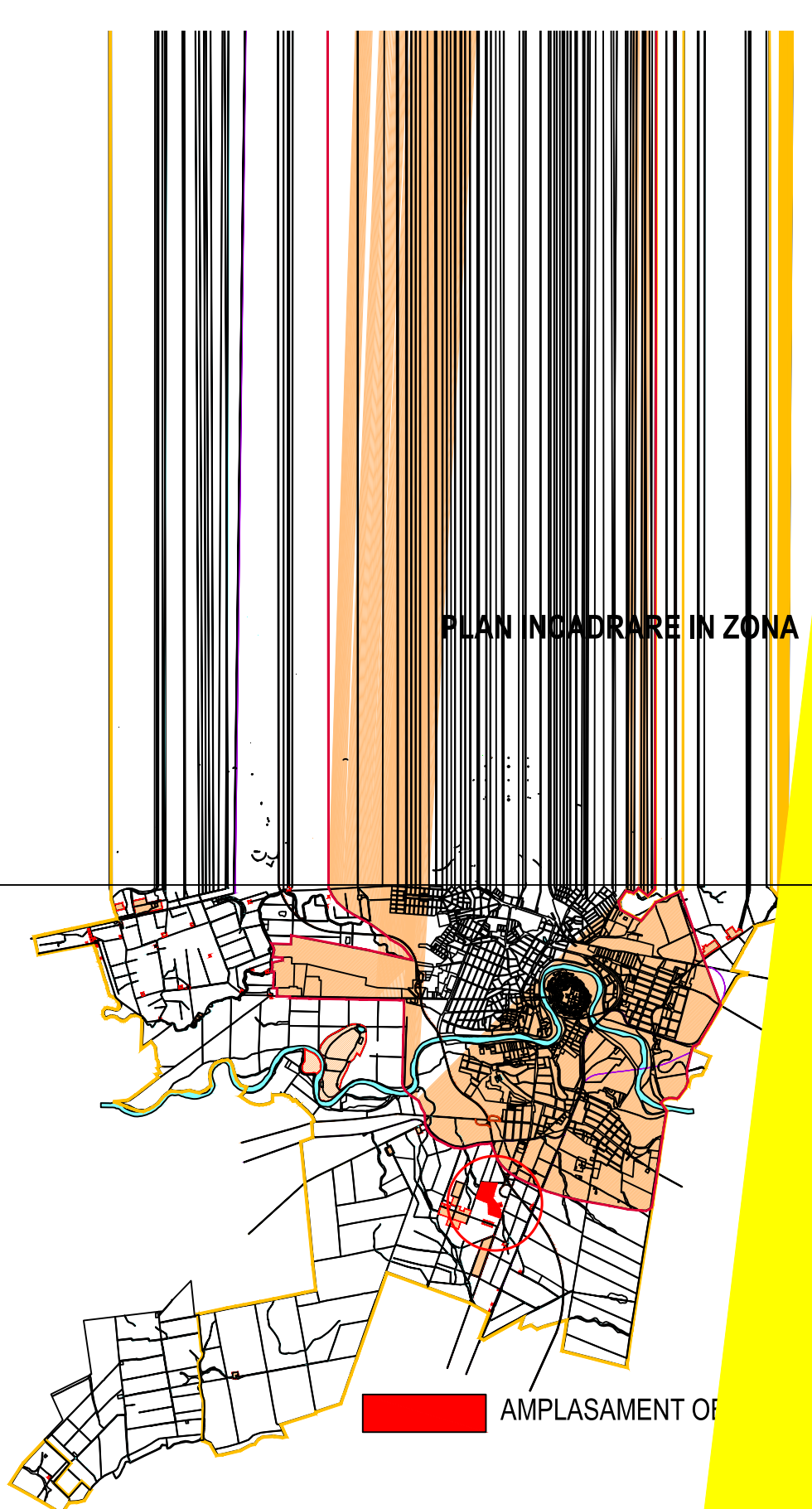
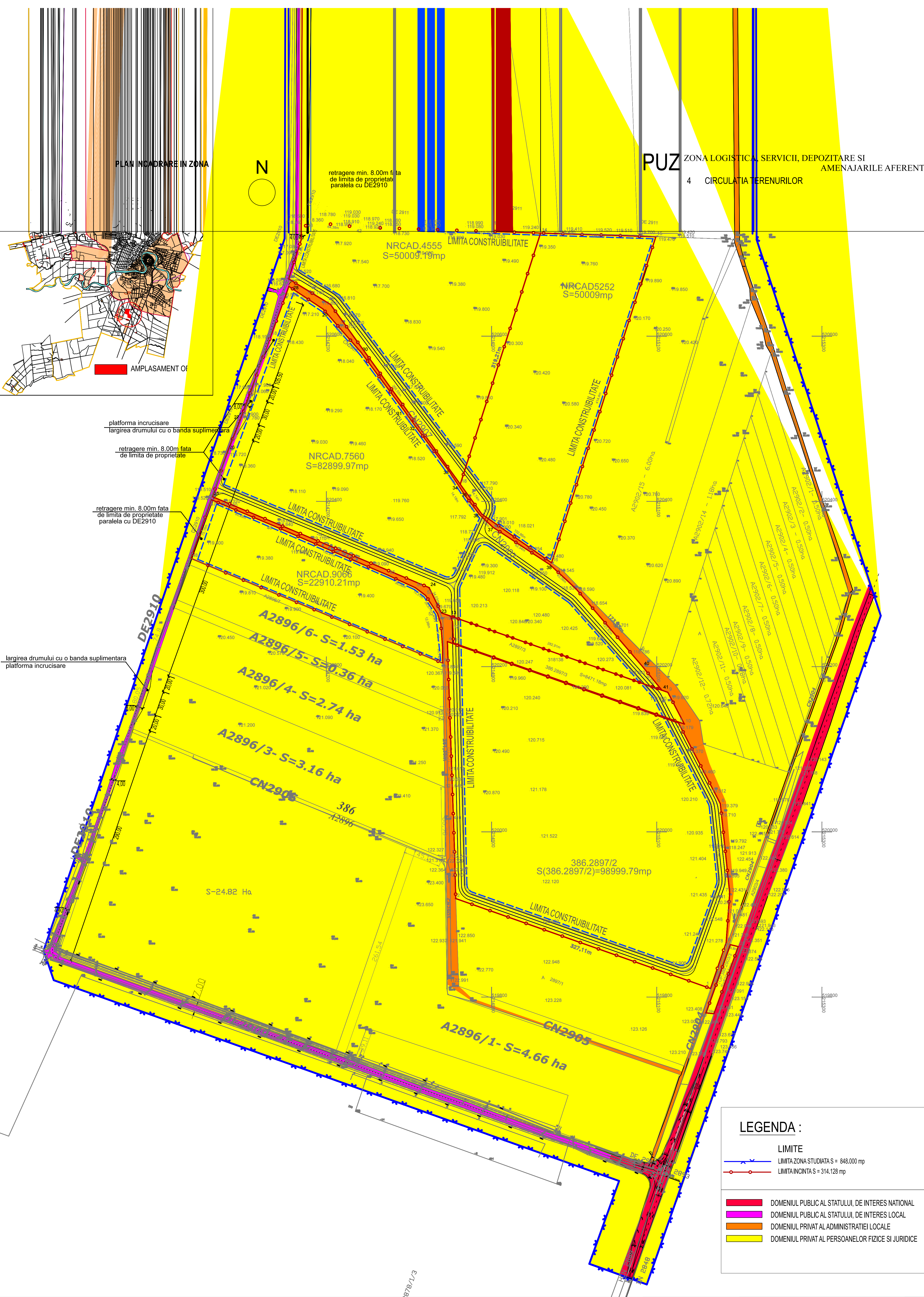
BILANT TERITORIAL INCINTA STUDIATA				
TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
1 TEREN ARABIL	314.128	100,00	-	-
2 Constructii Depozitare si Functiuni Anexe - P + Etaj partial	-	-	135.075	43,00
3 Constructii Servicii, Birouri - P +2E sau Depozitare si fct anexe - P+E partial	-	-	21.988	7,00
4 CIRCULATII				
PLATFORME AUTO, PARCAJE	-	-	87.956	28,00
PIETONALE	-	-	6.283	2,00
5 ZONE VERZI AMENAJATE	-	-	62.826	20,00
TOTAL GENERAL	314.128	100	314.128	100

INCINTA STUDIATA - Z1		INCINTA STUDIATA - Z2		P.O.T.		C.U.T.	
Existent	Propus	Existent	Propus	0 %	max 50,00 %	0 %	max 50,00 %
0,00	1,50	0,00	1,00	0,00	1,00	0,00	1,00

arhitectura arhitectura, design de obiect, amenajari interioare, urbanism...		Beneficiar: S.C. ROMSTAR DIRECT S.R.L.		Proiect nr. 253/2012	
SPECIFICATIE		NUME		SEMNAURA	
SEF PROIECT		arh. Ioana FLONTA		Scara: 1:2.000	
ARHITECTURA		arh. Ioana FLONTA		Data: 2013	
URBANISM		arh. Belogh Doriana		Titlu planşa:	
DESENAT		arh. Ioana FLONTA		REGLEMENTARI URBANISTICE	
				Faza: PUZ.	
				Planşa nr. 02 A	







PUZ ZONA LOGISTICA, SERVICII, DEPOZITARE SI AMENAJARILE AFERENTE

4 CIRCULATIA TERENURILOR

LEGENDA :

- LIMITE
- LIMITA ZONA STUDIATA S = 848.000 mp
 - LIMITA INCINTA S = 314.128 mp
- DOMENIUL PUBLIC AL STATULUI, DE INTERES NATIONAL
- DOMENIUL PUBLIC AL STATULUI, DE INTERES LOCAL
- DOMENIUL PRIVAT AL ADMINISTRATIEI LOCALE
- DOMENIUL PRIVAT AL PERSOANELOR FIZICE SI JURIDICE

				Beneficiar: S.C. ROMSTAR DIRECT S.R.L.		Proiect nr. 253/2012
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:2.000	Titlu Proiect: ZONA LOGISTICA - DEPOZITARE, SERVICII SI AMENAJARILE AFERENTE		Faza: PUZ.
ARHITECTURA	arh. Ioana FLONTA			Data: 2013		
URBANISM	arh. Balogh Doriana			Titlu plansa: CIRCULATIA TERENURILOR		Plansa nr. 04 A
DESENAT	arh. Ioana FLONTA		A1			

