

ROMÂNIA  
JUDEȚUL ARAD  
MUNICIPIUL ARAD  
CONSILIUL LOCAL

Proiect

AVIZAT :  
SECRETAR  
Cons.jr.Lilioara Stepanescu

**HOTĂRÂREA NR.**  
**din \_\_\_\_\_ 2010**

Privind aprobarea **Planului Urbanistic de Zona si R.L.U.afereant – Realizare parc logistic , depozitare , servicii , comert , amenajare si imprejmuire teren**, amplasat in Arad,DJ 709C (Arad –Iratos ), km 9+212, jud.Arad, inscris in C.F. nr.302587 Arad nr.cad.10991,beneficiari S.C.EUROEDILITIA S.R.L. si S.C. GAR.MI INVESTIMENTI S.R.L., proiect nr.133/2009 elaborat de S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.,Arhitect R.U.R. Doriana Balogh

Consiliul Local al municipiului Arad,având în vedere :

-inițiativa Primarului Municipiului Arad , exprimată prin expunerea de motive nr. 16860 din \_\_\_\_\_ 2010 ;

-raportul nr.16860 din \_\_\_\_\_ 2010 al Arhitectului Șef-Serviciul Construcții și Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Zona si R.L.U.afereant pentru „ **Realizare parc logistic , depozitare , servicii , comert , amenajare si imprejmuire teren**, amplasat in Arad,DJ 709C (Arad –Iratos ), km 9+212, jud.Arad, inscris in C.F. nr.302587 Arad nr.cad.10991,beneficiari S.C.EUROEDILITIA S.R.L. si S.C. GAR.MI INVESTIMENTI S.R.L., proiect nr.133/2009 elaborat de S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L. ,Arhitect R.U.R. Doriana Balogh,

-rapoartele Comisiilor de Specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;

-prevederile art.2 din Legea nr.50/1991 , republicată cu modificarile si completarile ulterioare , precum și Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Zona indicativ G.M. 010 – 2000 ;

În temeiul drepturilor conferite prin art.36 alin. (5), lit.c și art.45 din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicata, cu completarile si modificarile si completarile ulterioare, adoptă prezenta :

**H O T Ă R Ă R E :**

Art.1 Se aproba Avizul Tehnic nr.12 din 08.04.2010 al Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului si Urbanismului,conform anexei 1, care face parte integranta din prezenta hotarare.

Art.2.Se aprobă Planul Urbanistic de Zona si R.L.U.afereant – **Realizare parc logistic , depozitare , servicii , comert , amenajare si imprejmuire teren**, amplasat in Arad,DJ 709C (Arad –Iratos ), km 9+212, jud.Arad, inscris in C.F. nr.302587 Arad nr.cad.10991,beneficiari S.C.EUROEDILITIA S.R.L. si S.C. GAR.MI INVESTIMENTI S.R.L., proiect nr.133/2009 elaborat de S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L. ,Arhitect R.U.R. Doriana Balogh,conform anexei 2 , care face parte integranta din prezenta hotarare, in urmatoarele conditii :

-se va realiza obligatoriu alimentarea cu apa si colectarea apelor uzate intr-un sistem centralizat

-realizarea utilitatilor este obligatia beneficiarilor si se vor realiza inaintea constructiilor

Art.3.Prezentul Plan Urbanistic Zonal si R.L.U aferent este valabil **3 ani** de la data aprobarii de catre Consiliul Local al Municipiului Arad.

Art.4.Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiari S.C.EUROEDILITIA S.R.L. si S.C. GAR. MI INVESTIMENTI S.R.L. și se va comunica celor interesați de către Serviciul Administrația Publică Locală.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**

**SECRETAR**

Serv.Constr.Urbanism /Manuela Karpati

Cod PMA-S1-01

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI

A R A D

Nr.16860/Ao/ \_\_\_\_\_ 2010

## EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Zona si R.L.U.afereant „*Realizare parc logistic , depozitare , servicii , comert , amenajare si imprejmuire teren*”, amplasat in Arad, DJ 709C (Arad –Iratos ), km 9+212, jud.Arad, inscris in C.F. nr.302587 Arad nr.cad.10991,beneficiari S.C.EUROEDILITIA S.R.L. si S.C. GAR.MI INVESTIMENTI S.R.L.,proiect nr.133/2009 elaborat de S.C.PRO ARHITECTURA S.R.L. ,arhitect R.U.R. Doriana Balogh ,

Având în vedere că au fost indeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr.1570/18 august 2009 în conformitate cu legislația în vigoare și a regulamentului Planului Urbanistic General al municipiului Arad,consideram ca prin amenajarea propusă este oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic de Zona si R.L.U.afereant „*Realizare parc logistic , depozitare , servicii , comert , amenajare si imprejmuire teren*”, amplasat in Arad, DJ 709C (Arad–Iratos ), km 9+212,jud.Arad, beneficiari S.C.EUROEDILITIA S.R.L. si S.C. GAR.MI INVESTIMENTI S.R.L., in conformitate cu legislatia in vigoare.

**P R I M A R**

**Ing. Gheorghe Falcă**

ARHITECT SEF  
SERVICIUL CONSTRUCTII SI URBANISM  
NR. 16860 / 14.04.2010

## RAPORT

**Denumire proiect:** *P.U.Z. Realizare parc logistic , depozitare , servicii , comert , amenajare si imprejmuire teren si R.L.U aferent*

**Adresa :** Arad, DJ 709 C, (Arad –Iratos ), km 9+212, jud. Arad.

**Beneficiari:** S.C.EUROEDILITIA S.R.L. si S.C. GAR.MI INVESTIMENTI S.R.L.

**Proiect nr.:** 133/2009

**Elaborat:** S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

**ARH.RUR DORIANA BALOGH**

Prezenta documentație este întocmită în conformitate cu Certificatul de Urbanism nr.1570 din 18.08.2009 eliberat de Primaria Municipiului Arad privind amplasamentul, destinația, regimul juridic si tehnic, respectiv Ghidul privind metodologia de elaborare si conținutul cadru al Planului Urbanistic de Zona indicativ GM 010-2000.

Terenul arabil in extravilan in suprafata de 23.000 mp este amplasat in municipiul Arad , extravilan, DJ 709 C (Arad –Iratos ), km 9+212, jud. Arad, este inregistrat in C.F. nr.302587 Arad provenit din conversia pe hartie a C.F. nr. 70192 nr.cad.10991.

Au fost obtinute urmatoarele avize :

- Aviz nr. 13877 din 18.11.2009 -S.C. Compania de Apa Arad S.A.
- Aviz nr. 2488256 din 13.11.2009 -Enel Distributie Banat
- Aviz nr. 8368 din 02.11.2009 -E-on Gaz Distributie
- Aviz nr.D/2659 din 17.12.2009- Ministerul Apararii Statul Major General
- Aviz nr. 1.027.060 din 07.01.2010 -Ministerul Administratiei si Internelor
- Aviz nr.62.259 din 17.12.2009 -Serviciul Roman de Informatii
- Aviz nr.1596/A din 17.12.2009- Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta Vasile Goldis - PSI
- Aviz nr.2360/A din 03.12.2009 –Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta Vasile Goldis- Protectie Civila
- Aviz nr. 1399 din 16.12.2008 –Directia de Sanatate Publica
- Aviz nr.694 din 05.11.2009 -Romtelecom
- Aviz nr.2522 din 03.11.2009 –SC CET ARAD S.A.
- Aviz nr. 484 din 17.02.2010 -Administratia Nationala de Imbunatatiri Funciare

-Aviz nr. 2885 din 19.12.2008 –Administratia de Drumuri si Poduri a Judetului Arad  
-Aviz nr. 275021 din 29.01.2010 –Serviciul Politia Rutiera  
-Aviz nr. 1382 din 15.03.2010 -Agentia Nationala pentru Protectia Mediului  
-Aviz nr.7346 din 13.11.2009 –Transgaz  
-Aviz nr. 7628 din 23.11.2009 -Transeelectrica  
-Aviz nr. 122 din 11.03.2010 –O.C.P.I.Serviciul de Cadastru  
-Aviz nr.18322/T7/ din 08.04.2010 –Biroul Transporturi , Intretinere si Reparatii Cai de Comunicatii Terestre al Primariei Arad  
-Adresa nr.913/29.01.2010 –Consiliul Judetean Arad –Serviciul Administrare Drumuri si Poduri

Amplasamentul realizat este situat la iesirea spre Iratos din municipiul Arad , pe partea stanga a drumului judetean DJ 709 C pe directia de mers spre Iratos , la aproximativ 8 km nord fata de intersectia drumului de centura al municipiului cu strada Poetului , la pozitia kilometrica 9 + 212 si consta dintr-o suprafata de 2,30 ha de teren cu folosinta arabil in extravilan.

Zona studiata este amplasata la 8 km nord vest fata de intravilanul municipiului Arad si este usor accesibila datorita pozitiei sale adiacente la drumul judetean DJ 709 C Arad –Iratos , drum modernizat cu o banda de circulatie pe sens.

Principalele functiuni propuse ale zonei sunt :

-se propune amplasarea unui complex format din 5 constructii distincte ,cu regim de inaltime S+P+1E , destinate depozitarii de diverse produse , birouri administrative , serviciilor si comerului si a amenajarilor aferente :

Constructii propuse :

A. Doua hale , in zona nordica a amplasamentului

Sc = 4.000 mp

Sd = 10.000 mp

B. Trei hale , in zona sudica a amplasamentului

Sc = 5.200 mp

Sd = 13.000 mp

In jurul constructiilor se vor realiza alei pietonale si platforme de parcare atat pentru autovehicule mici cat si pentru autotrenuri.Zona ramasa libera avand o pondere de cca 20,30 % din suprafata terenului va fi amenajata cu zona verde, se va amenaja iluminat arhitectural , amenajari tehnico-edilitare.

POT propus = 40 %

CUT propus = 1,00

Cladirile propuse in zona frontului stradal vor fi amplasate la minim 20 m fata de marginea carosabilului.

### ***Echiparea tehnico-edilitara:***

**Alimentarea cu apa** – in zona nu exista retea edilitara de apa potabila .Cea mai apropiata retea se afla la cca 8 km in cartierul Gai , la intersectia cu soseaua de centura. Alimentarea cu apa a amplasamentului se va face din reseaua existenta de apa rece potabila amplasata la limita cartierului Gai al municipiului , prin extinderea acesteia.

**Canalizare menajera** –in zona nu exista retea edilitara de canalizare menajera.Cea mai apropiata retea se afla la cca 8 km , in cartierul Gai la intersectia cu soseaua de centura .

Evacuarea apelor uzate menajere se va face gravitational in rezervorul vidanjabil cu un volum propus de 300 mc , amplasat in zona tehnico-edilitara.

**Canalizare pluviala** – in zona nu exista retea edilitara de canalizare pluviala.

Apele pluviale de pe platforme si cele de pe platformele de aprovizionare vor fi preluate printr-un sistem de camine, rigole si guri de scurgere , transportate in reseaua de conducte si trecute printr-un separator de hidrocarburi , cu decantor de namol si filtru coalescent , pentru ca apoi sa fie deversate in canalul CN 47.

**Electricitate** –la cca 160 m nord fata de terenul studiat exista o linie electrica aeriana de medie tensiune 20 kv.Aceasta poate furniza necesarul de energie electrica pentru functionarea noului obiectiv , prin realizarea extinderii acesteia si a unui post de transformare 20/0,4 kv.

### **Alimentarea cu gaze naturale si alimentarea cu energie termica –**

Pe strada Campului la cca 12 km fata de amplasament , exista in prezent o retea de gaze naturale presiune medie ce deserveste in prezent consumatorii aflati in zona.Datorita costurilor ridicate ale extinderii acestei retele , beneficiarul a optat pentru asigurarea energiei termice de la suflante montate in planul invelitorii , cu functionare pe energie electrica , amplaste in fiecare din cele 5 hale propuse.

Investitorii doresc realizarea unei zone de interes general –depozitare, prestari servicii, comert care sa corespunda atat din punct de vedere functional, cat si din punct de vedere estetic cerintelor impuse de standardele in domeniu.

Fata de cele de mai sus propunem:

### **APROBAREA**

Planului Urbanistic de Zona si R.L.U.aferent –Realizare parc logistic , depozitare , servicii , comert , amenajare si imprejmuire teren, amplasat in Arad,DJ 709C (Arad –Iratos ), km 9+212, jud.Arad, in scris in C.F. nr.302587 Arad nr.cad.10991,beneficiari S.C.EUROEDILITIA S.R.L. si S.C.GAR.MI INVESTIMENTI S.R.L., proiect nr.133/2009 elaborat de S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L. ,arhitect R.U.R. Dorian Balogh

**Arhitect Sef**  
**Ing. Mirela Szasz**

**Şef Serviciu**  
**Arh.Radu Dragan**

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: **Parc logistic – depozitare, comerț, servicii, amenajare și împrejmuire teren**
- Număr proiect: 133/2009
- Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal
- Beneficiar: S.C. **EUROEDILITIA** S.R.L. și S.C. **GAR.MI INVESTIMENTI** S.R.L.
- Proiectant: S.C. **PRO ARHITECTURA** S.R.L.

#### 1.2. Obiectul studiului

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda S.C. **Euroedilitia** S.R.L. și S.C. **Gar.Mi Investimenti** S.R.L.

Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 1570 din 18.08.2009 eliberat de Primăria Mun. Arad, pentru terenul situat în extravilanul localității Arad, amplasament DJ 709C Arad – Iratoș, poziția kilometrică 9+212, pe partea stângă pe direcția Iratoș, având o suprafață de 23.000 mp, conform Extrasului C.F. nr. 302587, nr. Cad 10991.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) construcții noi:
  - hale de depozitare cu regim de înălțime maxim S+P+1E, destinate depozitării de diverse produse, birourilor administrative, serviciilor și comerțului
  - împrejmuire teren
- b) racorduri la rețelele tehnico – edilitare și rețele de incintă;
- c) sistematizarea verticală a terenului;
- d) platforma carosabilă cu locurile de parcare, racord carosabil între drumul public și drumurile de incintă și accesul autospecialelor de intervenție 6m;
- e) trotuare de incintă;
- f) amenajarea spațiilor verzi și plantate, iluminat arhitectural;
- g) platforme gospodărești și amenajări tehnico-edilitare.

#### 1.3. Surse de documentare - REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE

- Planul Urbanistic General al Mun. Arad, aprobat cu hotărârea Consiliului Local Municipal 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.
- Documentația tehnică se va elabora în conformitate cu Legea nr. 50/1991 rep. și HGR 525 / 1996, Codul Civil.  
Nu există documentații de urbanism care se desfășoară concomitent cu prezentul P.U.Z.



## 2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. Evoluția zonei

Amplasamentul analizat este situat la ieșirea spre Iratoș din Municipiul Arad, pe partea stângă a drumului județean 709C pe direcția de mers spre Iratoș, la aproximativ 8 km nord față de intersecția drumului de centură al municipiului cu Str. Poetului, la poziția kilometrică 9+212 și constă dintr-o suprafață de 2,30 ha de teren cu folosință agricolă în extravilan.

La cca. 500m nord de teren, de cealaltă parte a drumului județean, funcționează societăți comerciale cu destinația servicii și depozit logistic (S.C. Ceta System S.R.L. – depozit logistic, S.C. Crimatex S.R.L. – închirieri schele construcții, fosta Fabrică de Cânepă).

La cca. 300m sud față de amplasamentul studiat (înspre Arad) este propusă o zonă rezidențială, printr-o documentație de urbanism în curs de elaborare și aprobare.

### 2.2. Încadrarea în localitate

Zona studiată este amplasată la 8 km nord-vest față de intravilanul Mun. Arad și este ușor accesibilă datorită poziției sale adiacente la drumul județean DJ 709C Arad – Iratoș, drum modernizat cu o bandă de circulație pe sens.

Vecinătățile amplasamentului sunt:

- Nord:
  - terenuri arabile în extravilan
- Est:
  - drumul județean 709C și canale de desecare, terenuri arabile în extravilan
- Sud:
  - terenuri arabile în extravilan
- Vest:
  - canal de irigare, terenuri arabile în extravilan

### 2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul studiat este acoperit în prezent de vegetație ierboasă spontană, nefiind cultivat în ultimii ani. Canalul de desecare existent la est, dincolo de drumul județean, constituie o zonă de bălțire a apei, de-a lungul lui există o vegetație de stufăriș. Canalul amplasat la vest de teren este în general sec și acoperit parțial de vegetație spontană.

La ora actuală, amplasamentul este un teren agricol cu o vegetație pitică. Nu există vegetație valoroasă în zonă.

#### 2.3.1. Date ale studiului geotehnic

Din studiul geotehnic preliminar întocmit de S.C. Atelier A S.R.L. menționăm:

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

**Seismicitatea:** conform Codului de proiectare seismică P100-1/2006, condițiile locale de teren studiat sunt caracterizate prin valorile perioadei de colț  $T_c = 0,7\text{sec}$ , a factorului de amplificare dinamică maximă a accelerației orizontale a terenului  $\beta_0 = 3,00$  și accelerația terenului pentru proiectare  $a_g = 0,16$ .

**Adâncimea maximă de îngheț** este stabilită conform STAS 6054-77 la 0,70m.

**Rezultatele încercărilor de teren și laborator:**

În vederea determinării stratificației terenului și a proprietăților geomecanice ale pământurilor, în amplasament s-a executat un foraj manual.

În urma analizei naturii probelor prelevate (identificare granulometrică și stare de consistență respectiv de îndesare – estimată după rezistența la forare), a fișelor de foraj primare întocmite la realizarea forajelor de prospectare geotehnică / hidrogeologică pentru amplasamentul analizat, se poate identifica următoarea stratificație:

- Umplutură de grosime 0,80m
- Complex argilos prăfos nisipos cafeniu gălbui plastic consistent până la adâncimea de 3,60m
- Complex nisipos cu pietriș și bolovăniș cafeniu gălbui saturat, de îndesare medie, până la baza forajului

#### **Apa subterană:**

În timpul execuției forajelor (martie 2009), apa subterană s-a întâlnit la adâncimea de 2,20m. Variația nivelului apei subterane este legată de cantitățile de precipitații căzute în zonă, precum și de variația nivelului râului Mureș.

Se prevede un nivel maxim ascensional al apei subterane până la adâncimea de 1,30m față de cota terenului natural actual.

## **2.4. Circulația**

Principala cale de circulație din zonă este drumul județean Arad - Iratoș (DJ 709C). Drumul este amenajat corespunzător, cu o bandă de circulație pe sens și este circulat cu o intensitate scăzută/medie. Amplasamentul pentru investiția propusă se situează în vecinătatea drumului DJ 709C, de la km 9+212 până la km 9+332.

## **2.5. Ocuparea terenurilor**

În zona strict studiată, terenurile au folosință agricolă, fiind de regulă terenuri arabile în extravilan. Nu există fond construit.

Nu există conflicte între funcțiunile existente în întreaga zonă, iar după apariția cartierului de locuințe la 300m sud față de terenul studiat, destinația acestuia (servicii, comerț), poate completa armonios funcțiunea rezidențială.

În zonă există o rețea de transport energie electrică (LEA 20 kV), care se desfășoară paralel cu drumul județean (pe partea stângă a acestuia, direcția Iratoș), până la distanța de cca. 160m nord față de amplasamentul studiat, unde LEA existentă traversează drumul județean, urmând direcția estică. Până la limita intravilanului municipiului există rețele edilitare de apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, telecomunicații și gaze naturale.

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

Pe teren nu există fond construit. Amplasamentul este liber de sarcini și este proprietate privată a persoanelor juridice S.C. Euroedilitia S.R.L. și S.C. Gar.Mi Investimenti S.R.L., conform Extrasului C.F. nr. 302587 Arad.

**Disfuncționalitățile** remarcate în zonă sunt legate în principal de lipsa rețelelor edilitare (apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, gaze naturale și telecomunicații). De aceea, pentru asigurarea utilităților la amplasament, este necesară extinderea rețelelor existente la o distanță de cca. 8 km. În zonă nu există și nu este necesar transportul în comun.

## **2.6 Echipare edilitară**

### **2.6.1. Alimentarea cu apă**

În zonă nu există rețea edilitară de apă potabilă. Cea mai apropiată rețea se află la cca. 8 km, în cartierul Gai, la intersecția cu Șoseaua de centură.

### **2.6.2. Canalizare menajeră**

În zonă nu există rețea edilitară de canalizare menajeră. Cea mai apropiată rețea se află la cca. 8 km, în cartierul Gai la intersecția cu Șoseaua de centură.

### **2.6.3. Canalizare pluvială**

În zonă nu există rețea edilitară de canalizare pluvială.

#### **2.6.4. Alimentarea cu gaze naturale**

În zonă nu există rețea edilitară de gaze naturale. Cea mai apropiată rețea se află la cca. 12 km, pe Str. Câmpului (cartierul Gai).

#### **2.6.5. Alimentarea cu energie electrică**

La cca. 160m nord față de terenul studiat (paralel cu DJ 709C) există o linie electrică aeriană de medie tensiune 20 kV. Aceasta poate furniza necesarul de energie electrică pentru funcționarea noului obiectiv, prin realizarea extinderii acesteia și a unui post de transformare 20/0,4 kV.

#### **2.7. Probleme de mediu**

Nu există fond construit în zonă, deci în prezent, cadrul natura nu este afectat (acesta nu prezintă o valoare semnificativă în zonă).

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

Terenul dispune de posibilitatea racordării la rețelele publice de apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică, telecomunicații și gaze naturale, prin extinderea celor existente la limita intravilanului Mun. Arad. Apele pluviale pot fi dirijate către canalul de desecare care delimitează la vest terenul.

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

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

#### **2.8. Opțiuni ale populației**

Populația din municipiu este de acord cu realizarea în zonă a unui parc logistic cu funcțiunile depozitare, servicii și comerț. Din punct de vedere al administrației locale, investiția propusă se încadrează în planul de dezvoltare urbanistică a zonei.

Solicitările 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.

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

#### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

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

#### **3.2. Prevederi ale PUG**

Nu s-au prevăzut restricții în P.U.G. aprobat privind amplasarea de construcții în zona studiată, aceasta fiind amplasată în extravilanul localității. Nu vor fi afectate negativ căile de comunicație, zonele învecinate sau mediul. Se vor extinde rețelele tehnico-edilitare.

#### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Zona nu are un cadru natural valoros și nici forme de relief care să poată fi valorificate. Terenul va fi sistematizat pentru egalizarea cotei lui naturale. Terenul este liber de construcții.

##### **3.3.1. Condițiile studiului geomorfologic**

Caracteristicile și stratificația terenului a fost prezentată la cap. 2.3.1.

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

În timpul execuției forajelor, apa subterană s-a întâlnit la aproximativ 2,20m adâncime.

#### **3.4. Modernizarea circulației**

Lucrările de drumuri propuse pentru realizarea investiției „PARC LOGISTIC” sunt următoarele:

Nr. Crt	Tip de lucrări	Suprafața [mp]
1	sistematizare verticală	cca. 23.000
2	lucrări de circulație carosabile	2.703
3	lucrări de platforme de parcare pentru autocamioane	5.475
4	lucrări de platforme de parcare pentru autoturisme	335
5	lucrări de amenajare circulației pietonale	518
6	lucrări de reglementarea circulației	1 buc.
7	lucrări de amenajare zone verzi	4.669

Toate aceste lucrări sunt prezentate în planul de reglementări anexat.

La proiectarea elementelor geometrice în plan și spațiu ale acestor lucrări de drumuri, s-a ținut cont de prevederile specifice standardelor și normativelor în vigoare, și anume:

- STAS 10144/1-80 Caracteristici ale arterelor de circulație din localitățile urbane și rurale – Prescripții de proiectare;
- STAS10144/2-79 Trotuar, alei de pietoni și piste de cicliști – Prescripții de proiectare;
- STAS 10144/3-81 Elemente geometrice ale străzilor – Prescripții de proiectare;
- STAS 10144/4-83 Amenajarea intersecțiilor de străzi – Clasificare și prescripții de proiectare;

#### **Lucrările de sistematizare verticală**

Prin lucrările de sistematizare verticală se determină poziția în plan și în înălțime a construcțiilor, platformelor de parcare, precum și a drumurilor de acces și de circulație, în corelare cu celelate elemente de construcție din zonă.

La întocmirea proiectului de sistematizare verticală s-au utilizat datele ridicărilor topografice, planimetrice și altimetrice ale orașului.

Lucrările de sistematizare verticală se referă la lucrările de terasament, adică la săpături respectiv umpluturi, care se efectuează în vederea realizării unor pante longitudinale și transversale care să asigure scurgerea apelor meteorice spre gurile de scurgere ale rețelei de canalizare pluvială.

#### **Lucrări de circulație carosabilă se referă la:**

1. Amenajarea accesului către parcul logistic prin relizarea unui drum de acces care se desprinde din intersecția care se va amenaja de către S.C. Euroeditia S.R.L. și S.C. Gar.Mi Investiții S.R.L. pe drumul județean DJ 709C, km 9+258. Acest drum va fi realizat cu o structură rutieră elastică cu îmbrăcăminte din beton asfaltic așternut pe fundații realizate din balast și piatră spartă, peste care se așterne un strat de bază din anrobat bituminos și un strat de legătură din beton asfaltic. Drumul de acces va traversa canalul de desecare existent, care va fi intubat.
2. Amenajarea căilor de circulație interioară din cadrul parcului logistic cu aceeași structură rutieră ca și drumul de acces. Suprafața acestor drumuri de circulație interioară va fi de 2.703mp.

Evacuarea apelor pluviale se va face prin amplasarea unor guri de scurgere care se vor racorda la canalizarea pluvială din incintă.

#### **Lucrările de platforme de parcare pentru autocamioane se referă la:**

1. Amenajarea unor platforme de parcare în interiorul parcului logistic pentru camioanele care așteaptă să intre la încărcare/descărcare.
2. Amenajare platformelor de încărcare-descărcare. Aceste platforme se realizează la fiecare hală propusă.

Aceste platforme vor fi realizate cu o structură rutieră rigidă. Îmbrăcămintea va fi din beton de ciment pe o fundație din balast și piatră spartă.

Pe aceste platforme se prevede amplasarea gurilor de scurgere care să evacueze apele meteorice la canalizarea care se va executa.

**Lucrările de platforme de parcare pentru autoturisme** se referă la:

1. Amenajarea unor platforme de parcare pentru autoturisme pentru angajații care vor lucra în halele propuse. Structura rutieră va fi realizată din fundație de balast pe care se așează dale de beton prin intermediul unui strat de nisip pilonat.

**Lucrările de amenajare circulației pietonale** se referă la:

1. Amenajarea unor trotuare pentru a asigura circulația pietonală în siguranță în cadrul parcului logisitc, între diferitele obiective ale parcului logisitc. Aceste trotuare se vor realiza din dale de beton montate pe un strat de fundație din balast.

**Lucrările de reglementarea circulației** se referă la:

1. Reglementarea circulației prin indicatoare de circulație și marcaje în zona studiată în conformitate cu STAS 1848/1-86 și 1848/7-85.

**Lucrările de amenajare zone verzi** se referă la:

1. Amenajarea spațiilor verzi prin așterenerea și mobilizarea pământului vegetal, după care se face însămânțarea cu gazon și plantarea de arbori și arbuști.

Finanțarea lucrărilor sus amintite se vor realiza din fondurile alocate de beneficiar.

Baza legală pentru efectuarea lucrărilor de construcții în zona drumurilor cuprinde:

- ordinul M.T. nr. 47/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane;
- ordinul M.T. nr. 49/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- normele tehnice și standardele românești în vigoare.

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

Se propune amplasarea unui complex format din 5 construcții distincte, conform Plan de reglementări urbanistice anexat, cu regim de înălțime S+P+1E și a amenajărilor aferente:

a) construcții noi:

- hale de depozitare/servicii, comerț, cu regim de înălțime maxim S+P+1E, destinate depozitării de diverse produse, prestărilor de servicii și comerțului
- împrejmuire teren

b) racorduri la rețelele tehnico – edilitare și rețele de incintă;

c) sistematizarea verticală a terenului;

d) platforma carosabilă cu locurile de parcare, racord carosabil între drumul public și drumurile de incintă și accesul autospecialelor de intervenție 6m;

e) trotuare de incintă;

f) amenajarea spațiilor verzi și plantate, iluminat arhitectural;

g) platforme gospodărești, amenajări tehnico-edilitare;

Zona studiată are 4,45 ha, iar propunerile din incintă se grupează pe o suprafață de 2,30 ha. Intervențiile din afara incintei sunt minore, nefiind nevoie de intervenții masive sau dotări.

**Construcții propuse:**

A. Două hale, în zona nordică a amplasamentului

Sc = 4.000mp

Sd = 10.000mp

B. Trei hale, în zona sudică a amplasamentului

Sc = 5.200mp

Sd = 13.000mp

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. 20,30% din suprafața terenului, va fi amenajată ca zonă verde.

**Sc total = 9.200 mp**

**Sd total = 23.000 mp**

**S teren = 23.000 mp**

## BILANȚ TERITORIAL AL TERENULUI STUDIAT

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Construcții propuse parc logistic	-	-	9.200	40,00
02.	Circulații				
	Carosabile de incintă	-	-	2.703	11,75
	Platforme auto și aprovizionare, parcaje	-	-	5.810	25,26
	Alei pietonale			518	2,25
03.	Zone verzi amenajate	-	-	4.669	20,30
05.	Zonă tehnico - edilitară	-	-	100	0,44
06.	Terenuri arabile în extravilan	23.000	100	-	-
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>23.000</b>	<b>100</b>	<b>23.000</b>	<b>100</b>

INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN ZONA STUDIATĂ		EXISTENT	PROPUS
01.	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	0,00 %	40,00 %
02.	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	0,00	1,00

REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT		EXISTENT	PROPUS
01.	Amplasare	Extravilanul Mun. Arad	Intravilanul Mun. Arad
02.	Proprietate	Teren proprietate privată, conf. Extras C.F. nr. 302587 Arad, Nr. cad 10991	

### 3.5.1. Sistematizarea verticală

Amplasamentul analizat a reprezentat o zonă de teren agricol mărginită la est de un canal de desecare cu adâncimea medie de 70cm, drumul județean DJ 709C (cota terasamentului fiind cu 0,70m deasupra cotei generale a amplasamentului), la nord și sud de alte terenuri arabile, iar la vest de un canal de irigare cu adâncimea medie de cca. 1,50m.

Terenul nu prezintă denivelări semnificative. Se prevede egalizarea acestuia, cu C.T.S. = 106,20 NMN. Nivelmentul terenului natural se desfășoară între 106,12 NMN și 106,34 NMN. Pantele patului de umpluturi vor respecta pantele suprastructurii drumurilor de acces și platformele de parcare.

### 3.5.2. Criterii compoziționale și funcționale

Se prevede amplasarea unităților parcului logistic pe laturile nord și sud. Construcțiile vor fi amplasate paralel cu limitele de proprietate ale terenului, la un unghi de 90° față de drumul județean.

### **3.5.3. Regimul de aliniere**

Clădirile propuse înspre DJ vor avea aliniamentul stradal la minim 20,00m față de marginea drumului județean adiacent și cca. 23,40m față de axul DJ 709C.

### **3.5.4. Regimul de înălțime**

Înălțimea maximă propusă a construcțiilor este de 9,00m față de C.T.S., respectiv S+P+1E (această înălțime include elementele de marcare a acceselor principale în clădiri).

### **3.5.5. Modul de utilizare al terenului**

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

- P.O.T. 40,00 %
- C.U.T. 1,00

### **3.5.6. Plantații**

Se vor amenaja spații verzi înierbate. În lateralul zonei parcarilor se vor amenaja insule de verdeață, cu arbori de înălțime mică / medie pentru umbrire.

## **3.6. Dezvoltarea echipării edilitare**

### **3.6.1. Alimentarea cu apă potabilă**

Terenul dispune de posibilitatea racordării la rețelele publice de apă potabilă, canalizare menajeră și gaze naturale după extinderea acestora cu cca. 8 km, din zona cartierului Gai. Această soluție este de asemenea propusă pentru cartierul de locuințe care se va dezvolta la cca. 300m sud față de amplasamentul studiat.

**Alimentarea cu apă** a amplasamentului se va face din rețeaua existentă de apă rece potabilă aplatată la limita cartierului Gai al municipiului Arad, prin extinderea acesteia.

Instalațiile exterioare de apă și canalizare 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) de pe întreaga platformă, 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 și 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 amplasamentului cu apă potabilă (respectiv bransamentul de apă) va fi realizată de către compania care furnizează apă în Arad, în cadrul unui contract separat, punctul de delimitare fiind în căminul de apometru general de la limita de proprietate.

Pentru alimentarea cu apă potabilă a clădirilor se propune un cămin de apometru general amplasat la limita de proprietate a amplasamentului. De la căminul de apometru, printr-o rețea ramificată de conducte se va alimenta fiecare clădire în parte.

Alimentarea cu apă a amplasamentului se va face prin extinderea rețelei exterioare de apă existentă în cartierul Gai, până în dreptul zonei studiate.

Pentru extinderea rețelei de apă potabilă pentru alimentarea obiectivului se propune racordarea la rețeaua existinsă, printr-un cămin de vane, iar traseul conductei de alimentare va fi prin spațiul verde dintre drumul carosabil DJ709C și terenul agricol.

Din căminul de apometru, apa rece va alimenta atât consumatorii interiori de apă rece potabilă cât și rezervorul de incendiu suprateran propus. Schema de alimentare cu apă a instalațiilor de stins incendiu este comună pentru hidranți interiori și exteriori și sprinklere și este prevăzută a avea rezervă proprie de apă, grup de pompare cu electropompe, motopompă (rezervă) și conductă unică de distribuție, de tip inelar, realizat din țevă de PEHD160, Pn10bar, amplasată în jurul halelor.

Toate conductele de apă se montează la o adâncime de 120cm sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip. La toate eventualele intersecții cu conducte 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 subterani Dn80 mm, amplasați astfel încât fiecare punct al clădirilor să fie stropit cu un debit de 10L/s. Timp de funcționare = 3 ore.

Asigurarea debitului de incendiu se va realiza prin intermediul unui rezervor de apă.

Instalația pentru stingerea incendiului din interior se realizează de la hidranți interiori de 2” dotați cu furtun plat tip C și cu diametrul diuzei de refulare a țevii de 13 mm. Este necesar un debit de 2,5l/s, la o presiune de 0,6 Mpa. Numărul jeturilor în funcție simultană este de 2 jeturi. Timp de funcționare = 10 min.

Debitul de calcul a instalației de sprinklere este de 40 l/s. Timp de funcționare = 1 oră.

Pentru diminuarea volumului rezervei intangibile, pe durata incendiului se va prelua din rețeaua publică un debit de 5 l/s. Debitul pentru refacerea rezervei de incendiu este aproximativ 4,7 l/s și va fi asigurat de bransamentul de apă potabilă.

În cazul în care nu se poate asigura întreg debitul de calcul, acesta se poate determina astfel:

- max. 55 l/s timp de 60 min (30 l/s pentru sprinklere și 25 l/s pentru hidranți)

- debitul hidranților exteriori în următoarele două ore

Debitele de apă necesare conform breviarului de calcul sunt:

$Q_{zi\ med} = 12,29\ mc/zi$

$Q_{zi\ max} = 14,9\ mc/zi = 0,17\ l/s$

$Q_{max\ h} = 2,97\ mc/h = 0,83\ l/s$

### **3.6.2. Canalizare menajeră**

Evacuarea apelor uzate menajere se va face gravitațional la rezervorul vidanjabil cu un volum propus de 300mc, amplasat în zona tehnico-edilitară.

Instalațiile exterioare de canalizare din incintă se vor realiza din țevă PVCKG SN4 pentru instalații exterioare, pozate la adâncimi cuprinse între 90cm și 350cm sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip. La toate eventualele intersecții cu alte rețele de utilități, gazul va fi poziționat deasupra.

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.

Dacă vor exista ape menajere infestate cu grăsimi, acestea vor trece printr-un separator de grăsimi înainte de a fi preluate de rețeaua de canalizare menajeră din incintă.

Debitele de ape menajere rezultate conform breviarului de calcul sunt:

$Q_{uz.zi\ med} = 9,83\ mc/zi;$

$Q_{uz.zi\ max} = 11,92\ mc/zi$

$Q_{uz.orar\ max} = 0,14\ l/s$

### **3.6.3. Canalizare pluvială**

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 printr-un separator de hidrocarburi, cu decantor de nămol și filtru coalescent, pentru ca apoi să fie deversate în canalul CN 47. 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.

### **3.6.4. Alimentare cu gaze naturale și alimentarea cu energie termică**

Pe Str. Câmpului (cartierul Gai), la cca. 12km față de amplasament, există în prezent o rețea de gaze naturale presiune medie ce deservește în prezent consumatorii aflați în zonă. Datorita costurilor ridicate ale extinderii acestei rețele, beneficiarul a optat pentru asigurarea energiei termice de la suflante montate în planul invelitorii, cu funcționare pe energie electrică, amplasate în fiecare dintre cele 5 hale propuse.

În spațiile de depozitare se va asigura o temperatură cuprinsă între 5°C și 15°C (în funcție de materialele/produsele depozitate), iar în birourile administrative, comerț și servicii se va asigura temperatura de 20°C.



### **3.6.6. Alimentare cu energie electrică**

Sursa cea mai apropiată de energie electrică o constituie linia electrică aeriană de medie tensiune paralelă cu drumul județean DJ 709C Arad – Iratoș. Cel mai apropiat stâlp al acestei linii se află la o distanță de cca. 160m față de amplasamentul noului obiectiv. Din punct de vedere al capacității de transport de energie electrică, această linie poate acoperi necesarul de putere al noului obiectiv, conform cu destinația propusă.

Pentru alimentarea cu energie electrică se propune extinderea liniei electrice aeriene de medie tensiune menționată anterior, până la amplasamentul noului obiectiv, astfel încât ultimul stâlp al liniei să fie amplasat la limita proprietății (cca 160m). De la acest stâlp linia electrică se propune a fi executată subteran cu cablu de aluminiu cu izolație polietilenă reticulară 3×1×150mm<sup>2</sup> în lungime de aproximativ 120m până la postul de transformare în anvelopă (20/0,4kV) propus a fi instalat în incinta noului obiectiv, conform planului de situație anexat. Din postul de transformare se va realiza sistemul de distribuție a energiei electrice prin cabluri electrice de joasă tensiune, armate, montate subteran, până la tablourile generale de distribuție ale fiecărui consumator. Tot din postul de transformare se vor alimenta prin cablu subteran și consumatorii de energie electrică din zona tehnico-edilitară (stație pompare ape pluviale, stație pompare apă pentru incendiu etc.). Iluminatul public se va alimenta din postul de transformare prin cablu electric armat, montat subteran.

Pentru realizarea efectivă a acestor lucrări, atât în ceea ce privește soluția de alimentare cu energie electrică, cât și gestionarea instalațiilor electrice propuse, investitorul se va adresa direct, sau prin intermediul proiectantului de specialitate, către operatorul de distribuție a energiei electrice Enel Distribuție S.A., UTR Arad pentru a obține aprobările și avizele necesare.

Proiectarea și executarea lucrărilor de mai sus se va face în conformitate cu prevederile Codului Tehnic al Rețelelor Electrice de Distribuție aprobat prin decizie ANRE, de către societăți care dețin competențe în acest sens, fiind autorizate de către Autoritatea Națională de Reglementare a Energiei Electrice București.

### **3.6.7. Gospodărie comunală**

Fiecare dintre clădirile propuse va avea amenajată o zonă pentru depozitarea deșeurilor în vederea transportării lor la rampa de gunoi ecologică a Mun. Arad. Aceste zone se vor amenaja în cadrul platformelor de aprovizionare, fără însă a interacționa. Se va asigura accesul autovehiculelor de transport la aceste platforme. Deșeurile vor fi colectate selectiv, în vederea reciclării acestora.

### **3.6.8. Transport în comun, parcaje**

Datorită funcțiunii propuse, nu se pune problema asigurării transportului în comun.

În incintă vor fi amenajate la sol un total de 35 locuri parcare pentru autoturisme și 24 locuri parcare pentru autotrenuri.

## **3.7. Protectia mediului**

Conform concluziilor analizei de efectuare a impactului produs de realizarea prevederilor prezentului P.U.Z., rezultă că sunt preconizate toate măsurile impuse de legislația în vigoare pentru reducerea la minim sau eliminarea poluării mediului din zonă.

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

### **3.7.1. Diminuarea, eliminarea surselor de poluare**

Poluarea solului și apei nu este posibilă deoarece:

- în zonă nu se desfășoară activități ce să creeze noxe ce sunt periculoase pentru sol;
- sursele de apă - menajeră, PSI - sunt colectate în sisteme inelare și deversate într-un rezervor vidanjabil; Apele pluviale de pe acoperișul clădirilor și de pe platforme sunt trecute prin separator de hidrocarburi, cu decantor de nămol și filtru coalescent și dirijate spre canalul de desecare existent la est de amplasament;
- nu se creează emisii de gaze sau alte substanțe toxice ce pot periclita - în combinație cu precipitațiile - calitatea apei sau solului;
- consumatorii de apă propuși în zonă (cartier locuințe, la cca. 300m sud de amplasament studiat) vor fi racordați la sistemul orașenesc de distribuție a apei potabile.

Poluarea aerului, fonică sau prin emisii de gaze este posibilă numai în zonele cu trafic auto intens (DJ 709C are un trafic auto redus/mediu) dar se încadrează în limitele legal admise.

### **3.7.2. Prevenirea producerii de riscuri naturale**

Zona - prin poziția ei – nu are surse de risc naturale.

### **3.7.3. Apele uzate**

Apele uzate din clădirile propuse în incintă se vor colecta în rezervorul vidanjabil propus, care va fi golit periodic conform unui contract cu firmele specializate (Compania de Apă Arad).

### **3.7.4. Colectarea deșeurilor**

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

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

### **3.7.5. Terenuri degradate**

Nu există terenuri degradate în zona studiată.

### **3.7.6. Perdele de protecție**

Nu este necesară asigurarea unor perdele de protecție.

### **3.7.7. Bunuri de patrimoniu**

În zonă nu sunt bunuri de patrimoniu; nu se pune problema de refacere sau reabilitare urbană sau peisagistică în zona propusă investițiilor.

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

### **3.7.8. Încadrarea în prevederile PUG**

Viitoarele investițiile în zonă – materializarea propunerilor cartierului rezidențial în curs de aprobare – se vor completa armonios, circulația în zonă este fluentă, iar accesul la teren va fi amenajat astfel încât să nu fie afectată fluența circulației pe DJ 709C.

Rețelele edilitare din zonă oferă posibilitatea racordării noilor consumatori (apă potabilă, canalizare menajeră, gaze naturale, energie electrică și telefonie), fapt care creează condițiile reducerii sau diminuării la minim a poluării zonei.

## **3.8. Obiective de utilitate publică**

Zona nu deține dotări de interes public. Totuși, sunt asigurate utilitățile necesare pentru o corectă funcționare a investiției propuse, în condiții de siguranță atât pentru cetățenii din zonă, cât și din punct de vedere al protecției mediului.

### **3.8.1. Tipuri de proprietate teren**

În zona studiată există terenuri proprietate publică de interes județean (drumul județean DJ 709C), dar nu există terenuri proprietate privată de interes național sau județean.

Celelalte tipuri de teren - proprietatea publică și privată de interes local, terenurile proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice sunt specificate pe planșă.

### 3.8.2. Circulația terenurilor

În vecinătatea amplasamentului, pe domeniul public, există rețele edilitare la care se va face racord. Statutul juridic al acestora se va reglementa la faza A.C., în conformitate cu legislația în vigoare și cu soluția tehnică adoptată.

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

În toate cazurile demararea și finalizarea actelor se va face prin HCLM.

## 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. Municipiul Arad referitoare la intravilanul localității. Prevederile actualului P.U.Z. au ținut cont de situația existentă pe amplasamentele învecinate - zonă prestări servicii la 500m nord față de teren și situația propusă la 300m sud față de teren – zonă rezidențială.

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

- realizarea de rețele edilitare și drumuri pentru incintă;
- dotări de interes general – depozitare, prestări servicii, comerț.

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

### 4.3. Aprecieri ale elaboratorului PUZ

Ca elaborator al documentației, considerăm că ea reflectă posibilitățile și cerințele zonei, respectiv municipiului, cu influențe pozitive la nivelul întregului oraș.

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;
- organizarea de licitații, pentru terenurile destinate concesiunii, vânzării sau închirierii;
- demararea prevederii de schimbare a statutului juridic la terenurile proprietate privată pe care se prevăd dotări;
- asigurarea de fonduri pentru realizarea prioritară a utilităților;
- colaborarea cu potențialii investitori pentru asigurarea condițiilor de demarare a dotărilor de interes orășenesc sau regional;
- 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 arhitecturale moderne.

#### **Întocmit:**

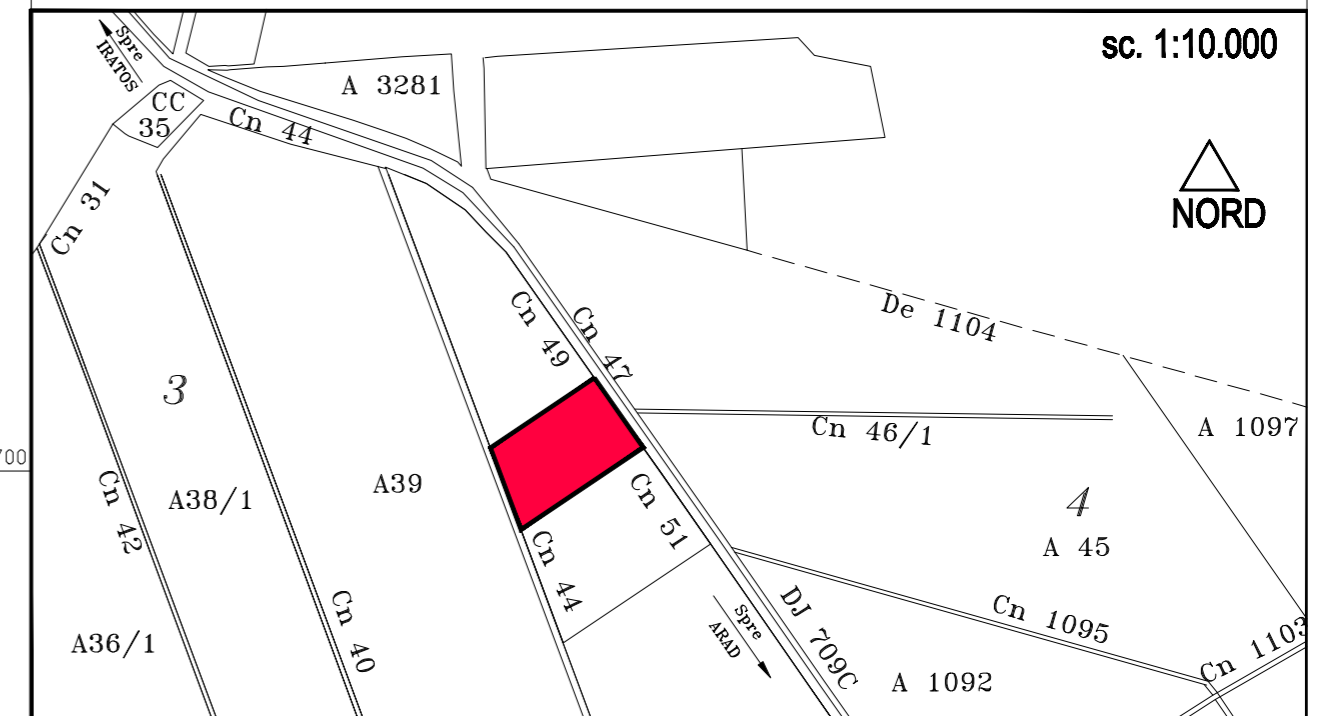
<b>Urbanism:</b>	arh. Dorian BALOGH R.U.R. – DE
<b>Instalații electrice:</b>	ing. Florin ȘANDRU
<b>Instalații sanitare:</b>	ing. Petru TĂTARU
<b>Drumuri:</b>	ing. Csaba IUHASZ

# PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL

PARC LOGISTIC, AMENAJARE SI IMPREJMUIRE TEREN  
Arad, DJ 709 C

## 2 REGLEMENTARI URBANISTICE

PLAN DE INCADRARE IN ZONA



● LOCALIZARE AMPLASAMENT

### LEGENDA :

- LIMITE**
- ✕✕✕ LIMITA ZONA STUDIATA S = 4,45 ha
  - — — LIMITA INCINTA S = 2,30 ha
  - ✕✕✕ LIMITA ZONA PROTECTIE 10 m ZONA TEHNICO-EDILITARA
- ZONIFICARE**
- CONSTRUCTII PROPUSE - PARC LOGISTIC: DEPOZITRE, SERVICII, COMERT (Sc = 9.200 mp)
  - CAI DE COMUNICARE RUTIERA DIN DOMENIUL PUBLIC AL STATULUI
  - CAI DE COMUNICARE RUTIERA DE INCINTA
  - CAI DE COMUNICARE PIETONALA DIN DOMENIUL PRIVAT
  - PLATFORME PARCAJE
  - TERENURI ARABILE IN EXTRAVILAN
  - CANALE DE DESECARA
  - ZONE VERZI NEAMENAJATE SI DE PROTECTIE CAROSABIL
  - ZONE VERZI AMENAJATE

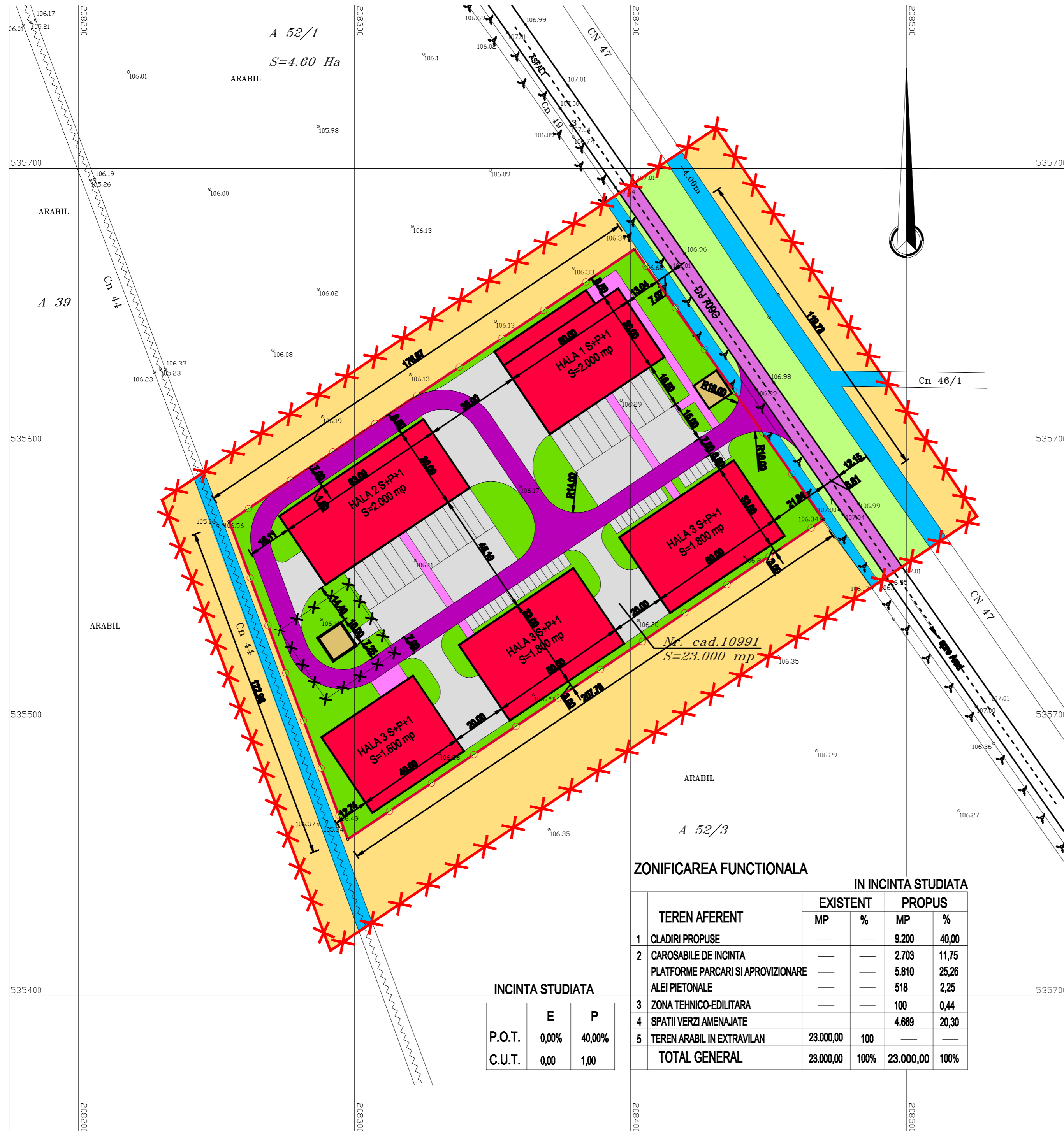
### ZONIFICAREA FUNCTIONALA

#### IN INCINTA STUDIATA

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPOS	
	MP	%	MP	%
1 CLADIRI PROPUSE	—	—	9.200	40,00
2 CAROSABILE DE INCINTA	—	—	2.703	11,75
PLATFORME PARCARI SI APROVIZIONARE	—	—	5.810	25,26
ALEI PIETONALE	—	—	518	2,25
3 ZONA TEHNICO-EDILITARA	—	—	100	0,44
4 SPATII VERZI AMENAJATE	—	—	4.669	20,30
5 TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN	23.000,00	100	—	—
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>23.000,00</b>	<b>100%</b>	<b>23.000,00</b>	<b>100%</b>

#### INCINTA STUDIATA

	E	P
P.O.T.	0,00%	40,00%
C.U.T.	0,00	1,00



S.C. ARH. BRESCIANI ROBERTO S.R.L.  
ARAD, B-dul Revolutiei 83, ap. 37 A

Beneficiar: S.C. EUROEDILITIA S.R.L.  
S.C. GAR.MI INVESTIMENTI S.R.L.

Tel/fax 0257-22.01.02

Proiect: PARC LOGISTIC - extravilan Arad  
Manager proiect: arh. Roberto Bresciani

Beneficiar:  
S.C. EUROEDILITIA S.R.L. si S.C. GAR.MI  
INVESTIMENTI S.R.L.

Proiect nr.  
133/2009

Titlu Proiect:  
PARC LOGISTIC - DEPOZITARE,  
SERVICII, COMERT, AMENAJARE SI  
IMPREJMUIRE TEREN  
Titlu plansa:  
REGLEMENTARI URBANISTICE

Scara:  
1:1.000  
Data:  
sept. 2009  
A2

Faza:  
P.U.Z.  
Plansa nr.  
02 A