

Nr.252/26.08.20015
HOTĂRÂREA Nr. _____
din _____

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ)
și a Regulamentului Local de Urbanism aferent (RLU)

**„Reconversie Spații Comerciale în Spații pentru Logistică, Depozitare și Industrie nepoluantă”-
“LOG CENTER ARAD”,
Calea Aurel Vlaicu nr.299/6-299/7, mun. Arad**

Consiliul Local al Municipiului Arad,

Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Expunerea de motive nr. ad.40062 din 25.08.2015;
- raportul informării și consultării publicului nr. ad.46062/A2 din 21.08.2015, 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.46062 din 21.08.2015 al Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente;
- avizul tehnic al Arhitectului Șef nr.15 din 21.08.2015;
- 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 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată 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;

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: **„Reconversie Spații Comerciale în Spații pentru Logistică, Depozitare și Industrie nepoluantă”-“LOG CENTER ARAD”, Calea Aurel Vlaicu nr.299/6-299/7, mun. Arad**, conform documentației anexate, care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize;

- beneficiari: S.C. ARMONIA CENTER ARAD S.R.L.;
- elaborator: S.C. D&D DESIGN PROIECT S.R.L. Arad, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Sandra Dinulescu, proiect nr. 09/2014;
- Suprafața aferentă lotului reglementat: total 110.936 mp, este înscris în CF nr. 343787 – Arad cu 1.324 mp, curți construcții în intravilan și CF nr.343788 – Arad – 343787 cu 109.612 mp, curți construcții în intravilan.

Art 2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

1. funcțiunea principală: Spații pentru Logistică, Depozitare și Industrie Nepoluantă;
2. indicatori urbanistici:
 - a. subzona Instituții și servicii de interes public existente;
 - POT max 45%; CUT max 0,50;
 - Regim înălțime maxim S+P+1E;

- Spații verzi 12,75%.
- b. subzona Unități de producție industriale și de depozitare propuse
 - POT max 65%; CUT max 1,00;
 - Regim înălțime maxim P+1E, Hmax atic 9,00 m
 - Spații verzi 17,21%

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

Art.4. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarul S.C. ARMONIA CENTER S.R.L. și 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 (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU)

**„Reconversie Spații Comerciale în Spații pentru Logistică, Depozitare și Industrie nepoluantă”-
“LOG CENTER ARAD”,**

Calea Aurel Vlaicu nr.299/6-299/7, mun. Arad

- beneficiari: S.C. ARMONIA CENTER ARAD S.R.L.
- elaborator: S.C. D&D DESIGN PROIECT S.R.L. Arad, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Sandra Dinulescu, proiect nr. 09/2014;

Suprafața aferentă lotului reglementat: 110.936 mp, înscris în CF nr. 343787 – Arad -1.324 mp, curți construcții în intravilan și CF nr.343788 – Arad – 343787 cu 109.612 mp, curți construcții în intravilan.

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 46062/21.07.2015 de către S.C. ARMONIA CENTER ARAD S.R.L. □ i completările depuse conform adresei înregistrate la Primăria Municipiului Arad cu nr. 50835/07.08.2015;

- raportul de specialitate nr. ad. 46062/A2/ 21.08.2015 întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal;

- raportul informării și consultării publicului nr. ad. 46062/A2/ 21.08.2015 conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;

- avizul tehnic nr. 15/21.08.2015 al Arhitectului –Şef ;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin certificatul de urbanism nr. 1996 din 08 decembrie 2014, se înaintează spre analiză Consiliului Local al municipiului Arad.

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

-subzona Instituții și servicii de interes public existente

POT max 45%; CUT max 0,50

Regim înălțime maxim S+P+1E

Spații verzi 12,75%

-subzona Unități de producție industriale și de depozitare propuse

POT max 65%; CUT max 1,00;

Regim înălțime maxim P+1E, Hmax atic 9,00 m

Spații verzi 17,21%.

PRIMAR
Ing. Gheorghe Falcă

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea documentaţiei de urbanism P.U.Z.
„Reconversie Spații Comerciale în Spații pentru Logistică, Depozitare și Industrie nepoluantă”-
“LOG CENTER ARAD”,
Calea Aurel Vlaicu nr.299/6-299/7, mun. Arad

- beneficiari: S.C. ARMONIA CENTER ARAD S.R.L.
- elaborator: S.C. D&D DESIGN PROIECT S.R.L. Arad, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Sandra Dinulescu, proiect nr. 09/2014;

Prezenta documentație este întocmită în conformitate cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ GM 010-2000, stabilind condițiile privind schimbarea funcțiunii din Spații Comerciale, Depozitare și Servicii, în Spații pentru Logistică, Depozitare și Industrie nepoluantă, pentru spațiile existente în Complexul Comercial Armonia, din Municipiul Arad.

Încadrarea în localitate, situația existentă

Zona reglementată este situată în intravilan, partea de vest a Municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 299/6 – 299/7, accesibilă din Calea Aurel Vlaicu, prin intersecția giratorie existentă.

Conform P.U.G. al municipiului Arad, amplasamentul face parte din unitatea teritorială de referință U.T.R. nr. 70, având funcțiunea principală de spații pentru logistica, depozitare și industrie nepoluantă și dotări aferente.

Pe amplasament există edificate două clădiri: Complex comercial Armonia și Bricostore, ambele realizate în regim de înălțime: parter, parțial parter + 1.

Construcțiile edificate pe teren sunt în concordanță cu P.U.D. – Plan Urbanistic de Detaliu – „Centru Comercial Arad”, aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 281 din 27.09.2006, P.U.D. – Plan Urbanistic de Detaliu – „Extindere Centru Comercial Arad”, aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 378 din 27.12.2006 și Autorizația de Construire nr. 1223 din 15.08.2007, respectiv spații comerciale, spații de depozitare, servicii, circulații carosabile, circulații pietonale, platforme de parcare, spații verzi, plantații.

Situația juridică a terenului

Terenul aferent lotului reglementat prin P.U.Z. în suprafață de 110.936 mp, este înscris în CF nr. 343787 – Arad cu 1.324 mp, curți construcții în intravilan și CF nr.343788 – Arad – 343787 cu 109.612 mp, curți construcții în intravilan. Proprietarul terenului este S.C. ARMONIA CENTER S.R.L.

Descrierea soluției propuse:

În cadrul documentației se propune reconversia Centrului Comercial Armonia din Spații Comerciale, Depozitare și Servicii, în Spații pentru Logistică, Depozitare și Industrie nepoluantă. Clădirea care adaposteste în prezent Bricostore, va rămâne în continuare cu funcțiunea de comerț.

Suprafețele construite și desfășurate ale obiectivului supus reconversiei nu se vor modifica, indicatorii urbanistici rămânând aceiași.

Suprafața reglementată prin PUZ s-a delimitat în trei subzone, indicatorii urbanistici fiind stabiliți pentru fiecare dintre acestea:

Subzona 1 – CC1 – Cai de comunicație rutieră

Subzona 2 – ISP2 – Instituții și servicii de interes public, existente,

Subzona 3 – UID2 – Unități de producție industriale și de depozitare propuse

Indicatorii urbanistici propuși:

-subzona Instituții și servicii de interes public existente
POT max 45%; CUT max 0,50
Regim înălțime maxim S+P+1E

-subzona Unități de producție industriale și de depozitare propuse
POT max 65%; CUT max 1,00;
Regim înălțime maxim P+1E, Hmax atic 9,00 m
Procentul minim de spații verzi este 12,75% pentru subzona 2 și 17,21% pentru subzona 3.

Circulația:

Accesul carosabil și pietonal la amplasamentul reglementat rămâne cel existent din Calea Aurel Vlaicu, prin intersecția giratorie existentă utilizând drumurile din incintă.

Parcajele s-au prevăzut în interiorul incintei dimensionate conform HG 525/1996 cu completările și modificările ulterioare,

Utilități: incinta este racordată la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, telefonie.

Documentația conține următoarele avize solicitate prin certificatul de urbanism nr.1996 din 08 decembrie 2014:

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz
1	S.C. Enel Distribuție Banat S.A.- Sucursala Arad	142135836/25.02.2015
2	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – protecție civilă	719/14/SU-AR/06.07.2015
3	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.S.I.	522/15/SU-AR/06.07.2015
4	Direcția de Sănătate Publică a jud. Arad	103/11.02.2015
5	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	3367/23.03.2015
6	O.C.P.I. Arad	PV 902/2015
7	E-on Gaz	178/13.03.2015
8	S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.	144/23.04.2015
9	S.C. Compania de Apă Arad S.A.	3050/20.02.2015
10	P.M.Arada – Comisia de sistematizarea circulației	Nr.ad.26260/04.06.2015
11	TRANSELECTRICA SA	51/18.05.2015

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 23.07.2015 și a completării documentației conform adresei înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 50835/07.08.2015 s-a emis Avizul tehnic nr. 15/21.08.2015.

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

Arhitect șef
arh. Radu Drăgan

Șef serviciu
ing. Melania Cojocăreanu

Consilier
ing. Laurențiu Florescu

AVIZ TEHNIC
Nr. 15/21.08.2015

Având în vedere:

- cererea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr.46042/21.07.2015 de către arh. Dinulescu Stelian Marian reprezentant al S.C. ARMONIA CENTER ARAD S.R.L., în vederea emiterii avizului tehnic pentru documentația de urbanism: PUZ –„Reconversie Spații Comerciale în Spații pentru Logistică, Depozitare și Industrie nepoluantă”-“LOG CENTER ARAD”, Calea Aurel Vlaicu nr.299/6-299/7, mun. Arad;
- analizarea documentației în ședința Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism întrunită la data de 23.07.2015;
- prevederile Legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul,

SE AVIZEAZĂ

Documentația de urbanism cu următoarele date generale:

- denumire documentație: PUZ –„Reconversie Spații Comerciale în Spații pentru Logistică, Depozitare și Industrie nepoluantă”-“LOG CENTER ARAD”,
- inițiator: S.C. ARMONIA CENTER ARAD S.R.L.,
- amplasament: Calea Aurel Vlaicu nr.299/6-299/7, mun. Arad,
- suprafața aferentă lotului reglementat: total 110.936 mp, este înscrisă în CF nr. 343787 cu 109.612 m² și CF nr. 343788 cu 1.324 m², conform extrase CF anexate documentației ,
- proiect nr. 09/2014, elaborator: S.C. D&D DESIGN PROIECT S.R.L. Arad, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Sandra Dinulescu

Condiții de construire: funcțiunea principală – Spații pentru Logistică, Depozitare și Industrie Nepoluantă,

Indicatori urbanistici propuși:

- subzona Instituții și servicii de interes public existente
POT max 45%; CUT max 0,50
Regim înălțime maxim S+P+1E
Spații verzi 12,75%
- subzona Unități de producție industriale și de depozitare propuse
POT max 65%; CUT max 1,00;
Regim înălțime maxim P+1E, Hmax atic 9,00 m
Spații verzi 17,21%.

ARHITECT SEF
Arh.Radu Drăga

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 –Parc logistic – spatii de depozitare, servicii si activitati conexe

Inițiatorul documentației– SC ARMONIA CENTER ARAD SRL

Proiectant – **SC D&D DESIGN PROIECT SRL**, arh. RUR Sandra Dinulescu, Proiect nr.9/2014

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

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. 60282 din 22.09.2014, înregistrată la Primăria Municipiului Arad , beneficiarul SC ARMONIA CENTER ARAD SRL prin arh.Dinulescu Marian 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 24.09.2014.

- anunțul de intenție a fost afișat în data de 24.09.2014 pe panou amplasat pe parcela studiată. Publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de 03.10.2014 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. 1627/13.01.2015 înregistrată la Primăria Municipiului Arad , beneficiarul SC ARMONIA CENTER ARAD SRL prin arh.Dinulescu Marian 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 16.01.2015.

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 16.01.2015 pe panou amplasat pe parcela care a generat planul urbanistic zonal și în zona studiată, la dosar fiind depuse fotografiile care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de 30.01.2015 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 15.01.2015 s-au trimis un număr de 5 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 30.01.2015.

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, proprietarii parcelelor învecinate: SC IMOBILIARE ITALIANA SA, SC ATRIUM ROMANIA REAL ESTATE MANAGEMENT SRL, SC LUKOIL ROMANIA SRL, SC AQUAE DEA ENGINEERING SRL, Ladau Ildico.

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

Documentația a fost consultată de către dl.Pantea Claudiu reprezentant al SC LUKOIL ROMANIA SRL și d-na Ladau Ildico –fără obiecții.

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

Prin adresa nr. 5626/30.01.2015 SC IMOBILIARE ITALIANA SRL își exprimă dezacordul cu privire la aprobarea documentației de urbanism în forma actuală, deoarece le blochează accesul la proprietate. Au fost transmise copii ale sesizării inițiatorului și elaboratorului documentației pentru a ne comunica punctul de vedere.

Prin adresa înregistrată cu nr.8101/10.02.2015 SC ARMONIA CENTER ARAD SRL ne aduce la cunoștință faptul că împreună cu SC IMOBILIARE ITALIANA SRL au agreat o soluție tehnică privind rezolvarea subiectului sesizării, urmând ca detaliile comerciale să fie stabilite între cele două societăți. Răspunsul a fost transmis SC IMOBILIARE ITALIANA SRL. Deoarece propunerea transmisă modifică soluția prezentată spre consultare, a fost transmisă o copie și elaboratorului documentației pentru a ne comunica punctul de vedere.

Prin adresa înregistrată cu nr.9812/17.02.2015, SC IMOBILIARE ITALIANA SRL revine la sesizarea inițială și solicită în calitate de proprietar al terenului învecinat, o cale de acces directă fără a i se îngădi dreptul de proprietate. Au fost transmise copii ale solicitării inițiatorului documentației.

Prin adresele nr.15005/12.03.2015 și nr. 15735/16.03.2015 Societatea de Avocați POPOVICI NIȚU &ASOCIAȚII ne aduce la cunoștință poziția SC ARMONIA CENTER ARAD SRL față de sesizarile depuse și își declară disponibilitatea de a acorda un drept de trecere pe proprietate pentru a avea acces la sensul giratoriu, iar prin adresa nr.18944/30.03.2015 elaboratorul documentației SC D&D DESIGN PROIECT SRL prin arh.Marian Dinulescu își exprimă acordul privind soluția propusă.

Avand in vedere cele de mai sus, la data de 06.04.2015 s-a comunicat SC IMOBILIARE ITALIANA SA faptul că documentația poate să își urmeze circuitul legal de avizare.

Prin adresa nr.22011/09.04.2015 SC IMOBILIARE ITALIANA SRL ne aduce la cunoștință că discuțiile între cele două societăți nu au mai avansat în nici o direcție, întrucât nu a fost obținut avizul celor de la D.R.D.P.Timișoara pentru soluția agreată de SC ARMONIA CENTER SRL și nu sunt de acord poziția Primăriei Municipiului Arad potrivit căreia documentația de urbanism poate parcurge circuitul legal de avizare.

La data de 27.04.2015 au fost comunicate SC IMOBILIARE ITALIANA următoarele:

- potrivit Ordinului MDRT nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism, ati fost notificați în calitate de deținători a unei proprietăți care ar putea fi afectată de propunerile PUZ;
- prin documentația de urbanism P.U.Z. Reconvertie spații comerciale în spații pentru logistică, depozitare și industrie nepoluantă “LOG CENTER ARAD”, beneficiar S.C. ARMONIA CENTER ARAD S.R.L se propune a se reglementa doar incinta proprietate, fără a se face propuneri de noi reglementări privind deschideri/închideri accese la drumurile publice;
- prin adresele formulate de către dvs cu privire la documentația de urbanism, nu ați contestat soluția propusă prin documentația de urbanism sau că aceasta ar afecta în orice fel proprietatea dvs.
- S.C. ARMONIA CENTER ARAD S.R.L își declară disponibilitatea de a vă acorda în condițiile legislației în vigoare un drept de trecere pe proprietate sa. Acest demers poate fi concretizat în baza unui proiect de specialitate avizat de către toate instituțiile abilitate.

Având în vedere cele de mai sus, s-a considerat că documentația de urbanism poate începe circuitul legal de avizare.

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,
Angelica Giura







„D & D DESIGN PROIECT” S.R.L.
C.U.I RO 15766864
J02 / 1214 / 2003
Str. Nicolae Grigorescu Nr.7 – ARAD –
E-mail : d_d_designproiect@yahoo.com
Tel. : 0722912582
Fax. : 0372879253

Pr. nr. 09 / 2014
Denumire Proiect :
PLAN URBANISTIC ZONAL
„Reconversie Spatii Comerciale in Spatii pentru
Logistica, Depozitare si Industrie nepoluanta”
- „LOG CENTER ARAD”-
Calea Aurel Vlaicu nr. 299/6 – 299/7
- Arad -
Beneficiar :
„ARMONIA CENTER ARAD” S.R.L.
Șoseaua București – Ploiești Nr. 73-81
Clădirea 3, Parter, Camera 29
Sector 1 - București -

BENEFICIAR :

„Armonia Center Arad” S.R.L.
Șoseaua București – Ploiești Nr. 73-81
Clădirea 3, Parter, Camera 29
Sector 1 – BUCUREȘTI -

„D & D DESIGN PROIECT” S.R.L.
 C.U.I RO 15766864
 J02 / 1214 / 2003
 Str. Nicolae Grigorescu Nr.7 – ARAD –
 E-mail : d_d_designproiect@yahoo.com
 Tel. : 0722912582
 Fax. : 0372879253

Denumirea lucrării	PLAN URBANISTIC ZONAL Reconversie Spatii Comerciale in Spatii pentru Logistica, Depozitare si Industrie nepoluanta „LOG CENTER ARAD” Calea Aurel Vlaicu nr.299/6 – 299/7 – ARAD -
Amplasament	Calea Aurel Vlaicu nr.299/6 – 299/7 – ARAD - c.f. nr. 343787 nr.cad. 343787 - C1; 343787 - C2 - Arad c.f. nr. 343788 nr. cad. 343788 - Arad
Beneficiar	„Armonia Center Arad” S.R.L. Șoseaua București – Ploiești Nr. 73-81 Clădirea 3, Parter, Camera 29 Sector 1 – BUCURESTI -
Proiectant general	„ATELIER 3” S.R.L. Str. Sf. Constantin Nr.4 Sector 1 – București -
Proiectant P.U.Z.	„D & D DESIGN PROIECT” S.R.L. - Arad
Proiectanți de specialitate	<ul style="list-style-type: none">  „GEOMETRIC PLUS ” S.R.L. – Arad  UNIVERSITATEA TEHNICA DE CONSTRUCTII BUCURESTI  „PATH’S ROUT” S.R.L. – Arad  P.F.A. „FORGACS GYORGY” – Arad  „ELECTRICA” S.R.L. – Arad  „INSTAL 5F CONSTRUCT” S.R.L. - ARAD
Număr contract	09/ 2014
Faza	P.U.Z. – PLAN URBANISTIC ZONAL
Volumul	PIESE SCRISE SI DESENATE – PLAN URBANISTIC ZONAL

Director „D & D DESIGN PROIECT” S.R.L. - Arad	arh. Dinulescu Marian

Nota: toate drepturile de autor privind prezenta documentație aparțin în exclusivitate „ D& D DESIGN PROIECT” S.R.L. – ARAD. Nici un fragment al acestei documentații nu va putea fi reprodus s-au refolosit la alte documentații similare, sub nici o formă de reproducere, fără acordul autorului.

Arad, iulie 2015

„D & D DESIGN PROIECT” S.R.L.
C.U.I RO 15766864
J02 / 1214 / 2003
Str. Nicolae Grigorescu Nr.7 – ARAD –
E-mail : d_d_designproiect@yahoo.com
Tel. : 0722912582
Fax. : 0372879253

**COLECTIV TEHNIC DE COORDONARE GENERALA A
PROIECTULUI.**

SEF PROIECT : Arh. Dinulescu Marian

ARHITECTURA.

„D & D DESIGN PROIECT” S.R.L. Arad : Arh. Dinulescu Marian
Arh. Dinulescu Sandra

INSTALATII.

INSTALATII APA, CANALIZARE MENAJERA, CANALIZARE PLUVIALA:
P.F.A. „FORGACS GYORGY” Arad : Ing. Forgacs Gyorgy

INSTALATII ELECTRICE

„ELECTRICA” S.R.L. Arad : Ing. Csernok Francisc

INSTALATII GAZE

„INSTAL 5F CONSTRUCT”S.R.L. : Ing. Veres Teofil

**DRUMURI, SISTEMATIZARE VERTICALA SI AMENAJARI
EXTERIOARE.**

„PATH’S ROUT” S.R.L. Timișoara : Ing. Tamas Sergiu

RIDICARE TOPOGRAFICA.

„GEOMETRIC PLUS” S.R.L. – Arad : Ing. Andrei Isabela

STUDIUL GEOTEHNIC.

UNIVERSITATEA TEHNICA DE CONSTRUCTII BUCURESTI
: Ing. Olteanu Andrei Constantin

„D & D DESIGN PROIECT” S.R.L.
C.U.I RO 15766864
J02 / 1214 / 2003
Str. Nicolae Grigorescu Nr.7 – ARAD –
E-mail : d_d_designproiect@yahoo.com
Tel. : 0722912582
Fax. : 0372879253

Pr. nr. 09 / 2014
Denumire Proiect :
PLAN URBANISTIC ZONAL
„Reconversie Spatii Comerciale in Spatii pentru
Logistica, Depozitare si Industrie nepoluanta”
- „LOG CENTER ARAD”-
Calea Aurel Vlaicu nr. 299/6 – 299/7
- Arad -
Beneficiar :
„ARMONIA CENTER ARAD” S.R.L.
Șoseaua București – Ploiești Nr. 73-81
Clădirea 3, Parter, Camera 29
Sector 1 - București -

BORDEROUL VOLUMULUI

A. PIESE SCRISE

- I. FOAIE DE CAPAT
- II. COLECTIV TEHNIC DE COORDONARE GENERALA A PROIECTULUI
- III. BORDEROUL VOLUMULUI
- IV. MEMORIU DE PREZENTARE
 1. INTRODUCERE
 - 1.1. Date de recunoaștere a documentației
 - 1.2. Obiectul P.U.Z.
 - 1.3. Surse documentare
 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII
 - 2.1. Evoluția zonei
 - 2.2. Incadrarea în localitate
 - 2.3. Elemente de cadru natural
 - 2.4. Circulația
 - 2.5. Ocuparea terenurilor
 - 2.6. Echiparea edilitara
 - 2.7. Probleme de mediu
 - 2.8. Opțiuni ale populației
 3. PROPUNERI DE REZOLVARE URBANISTICA
 - 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
 - 3.2. Prevederi ale P.U.G.
 - 3.3. Verificarea cadrului natural
 - 3.4. Modernizarea circulației

- 3.5. Zonificarea funcțională – Reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică
- 4. REGLEMENTARI
- 5. ANEXE

B. PIESE DESENATE

1. P.U.Z. Reversie Spatii Comerciale in Spatii pentru Logistica, Depozitare si Industrie nepoluanta „LOG CENTER ARAD’
Calea Aurel Vlaicu nr. 299/6 – 299/7 – ARAD - Sc. % 01/A
- PLAN INCADRARE IN LOCALITATE
2. P.U.Z. Reversie Spatii Comerciale in Spatii pentru Logistica, Depozitare si Industrie nepoluanta „LOG CENTER ARAD”
Calea Aurel Vlaicu nr. 299/6 – 299/7 – ARAD - Sc. 1:2.000 02/A
- RIDICARE TOPOGRAFICA
3. P.U.Z. Reversie Spatii Comerciale in Spatii pentru Logistica, Depozitare si Industrie nepoluanta „LOG CENTER ARAD”
Calea Aurel Vlaicu nr.299/6 – 299/7 – ARAD - Sc. 1:1.000 03/A
- SITUATIA EXISTENTA
4. P.U.Z. Reversie Spatii Comerciale in Spatii pentru Logistica, Depozitare si Industrie nepoluanta „LOG CENTER ARAD”
Calea Aurel Vlaicu nr. 299/6 – 299/7 – ARAD - Sc. 1:1.000 04/A
- REGLEMENTARI URBANISTICE
5. P.U.Z. Reversie Spatii Comerciale in Spatii pentru Logistica, Depozitare si Industrie nepoluanta „LOG CENTER ARAD’
Calea Aurel Vlaicu nr. 299/6 – 299/7 – ARAD - Sc. 1:1.000 05/A
- REGLEMENTARI EDILITARE
6. P.U.Z. Reversie Spatii Comerciale in Spatii pentru Logistica, Depozitare si Industrie nepoluanta „LOG CENTER ARAD’
Calea Aurel Vlaicu nr. 299/6 – 299/7 – ARAD - Sc. 1:1000 06/A
- PROP. ASUPRA TERENURILOR

Intocmit :
arh. Sandra Dinulescu

„D & D DESIGN PROIECT” S.R.L.
C.U.I RO 15766864
J02 / 1214 / 2003
Str. Nicolae Grigorescu Nr.7 – ARAD –
E-mail : d_d_designproiect@yahoo.com
Tel. : 0722912582
Fax. : 0372879253

Pr. nr. 09 / 2014
Denumire Proiect :
PLAN URBANISTIC ZONAL
„Reconversie Spatii Comerciale in Spatii pentru
Logistica, Depozitare si Industrie nepoluanta”
- „LOG CENTER ARAD”-
Calea Aurel Vlaicu nr. 299/6 – 299/7
- Arad -
Beneficiar :
„ARMONIA CENTER ARAD” S.R.L.
Șoseaua București – Ploiești Nr. 73-81
Clădirea 3, Parter, Camera 29
Sector 1 - București -

BORDEROU AVIZE SI ACORDURI

- Certificat de urbanism nr. 1996 / 08.dec.2014
- Certificat de urbanism – informare nr. 1593 / 23.sept.2014
- Aviz de oportunitate nr.19 / 15.oct.2014
- E-on centru retea Arad – aviz nr.46864 / 13.martie 2015
- Compania de apa Arad – acord nr. 3050 / 20.febr.2015
- Enel distributie Banat – aviz nr. 142135 836 / 20. febr.2015
- Directia de sanatate publica Arad – notificare nr. 103 / 11.mart.2015
- Agentia de protectia mediului Arad – decizia etapei de incadrare nr.3367 / 23. mart.2015
- S.C. Telecom Romania – aviz nr. 144 / 23.aprilie 2015
- Primaria municip.Arad – Comisia de sistematizare a circulatiei – adresa nr. 26260 / 04.iunie 2015
- Transelectrica S.A. – sucursala de transport Timisoara – 4501 / 18 .mai 2015
- Ministerul afacerilor interne – departamentul pentru situatii de urgenta – Inspectoratul general pentru situatii de uragenta – protectia civila – nr.719
- Ministerul afacerilor interne – departamentul pentru situatii de urgenta – Inspectoratul general pentru situatii de uragenta – securitatea la incendiu – nr.522 / 15 / SU – AR /06.iulie 2015

Intocmit :
arh. Sandra Dinulescu

„D & D DESIGN PROIECT” S.R.L.
C.U.I RO 15766864
J02 / 1214 / 2003
Str. Nicolae Grigorescu Nr.7 – ARAD –
E-mail : d_d_designproiect@yahoo.com
Tel. : 0722912582
Fax. : 0372879253

MEMORIU TEHNIC DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării	PLAN URBANISTIC ZONAL Reconversie Spatii Comerciale in Spatii pentru Logistica, Depozitare si Industrie nepoluanta „LOG CENTER ARAD” Calea Aurel Vlaicu nr.299/6 – 299/7 – ARAD -
Amplasament	Calea Aurel Vlaicu nr.299/6 – 299/7 – ARAD -
Beneficiar	„Armonia Center Arad” S.R.L. Șoseaua București – Ploiești Nr. 73-81 Clădirea 3, Parter, Camera 29 Sector 1 – BUCUREȘTI -
Proiectant general	„ATELIER” S.R.L. Str. Sf. Constantin Nr.4 Sector 1 – București -
Proiectant P.U.Z	„D & D DESIGN PROIECT” S.R.L. Arad
Data elaborării	iulie 2015

1.2. Obiectul P.U.Z.

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

La elaborarea lucrării s-a ținut cont de Legea nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, act fundamental în reglementarea și conținutul documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr.50/1991, precum și de Ordinul nr.176/N/16 august 2000 privind „Ghidul privind Metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal” – Indicativ G.M. – 010 – 2000.

Planul Urbanistic Zonal constituie documentația care stabilește reglementările specifice pentru zona studiată, stabilește obiectivele, acțiunile și măsurile de rezolvare a acestora, pe baza analizei multicriteriale a situației existente și are caracter de reglementare specifică și se elaborează pentru aprofundarea prevederilor din Planul Urbanistic General, corelate cu condiționările din Certificatul de Urbanism.

Zona studiată face parte din teritoriul administrativ al Municipiului Arad și în conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General aprobat, se afla în intravilanul localității reședință de județ, la limita intravilanului existent.

În conformitate cu prevederile Certificatului de Urbanism nr. 1996 / 08.12.2014, emis de către Primăria Municipiului Arad, terenul în baza strategiei de dezvoltare a Municipiului Arad, este o zonă cu destinația „COMERT SI PRESTARI SERVICII”, iar prin grija beneficiarului se va elabora un Plan Urbanistic Zonal, care va reglementa regimul urbanistic al zonei, conform prevederilor legislației în vigoare, în vederea Reconversiei spațiilor comerciale în spații pentru logistică, depozitare și industrie nepoluantă – „LOG CENTER ARAD”.

Elaborarea prezentului Plan Urbanistic Zonal, incumbă o analiză complexă și în perspectivă a problemelor urbanistice ale zonei, având în vedere prevederile temei de proiectare întocmite cu beneficiarul lucrării și planurile de dezvoltare aferente conform punctelor de vedere ale autorității locale.

Planul Urbanistic Zonal propune soluții tehnice privind rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zonă.

Prin realizarea acestei documentații de urbanism se urmărește:

- Aprofundarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice ale zonei, având în vedere mobilarea în perspectivă (dimensionarea, funcționalitatea, aspectul arhitectural, rezolvarea circulației carosabile și pietonale, circulația juridică a terenurilor, echiparea cu utilități edilitare).
- Stabilirea terenurilor din categoria celor aflate în domeniul privat al statului, al altor persoane juridice și fizice, respectiv domeniul public.
- Amenajarea teritoriului din punct de vedere urbanistic, ținând cont de condițiile cadrului natural și antropic existent.
- Rezolvarea unor soluții de accesare a noii unități teritoriale de referință care se dezvoltă în această zonă.

Prezentul proiect s-a întocmit pe baza discuțiilor și a consultărilor care au avut loc între beneficiar și proiectant.

Obiectul lucrării îl constituie elaborarea Planului Urbanistic Zonal – RECONVERSIE SPATII COMERCIALE IN SPATII PENTRU LOGISTICA, DEPOZITARE SI INDUSTRIE NEPOLUANTA - „LOG CENTER ARAD” – Calea Aurel Vlaicu Nr. 299/6 – 299/7 - c.f. nr. 343787 cad. 343787 – C1, 343787 –C2 – ARAD, respectiv c.f. nr. 343788 cad. 343788 - ARAD.

În cadrul investiției se propune reconversia Centrului Comercial Armonia din Spații Comerciale, Depozitare și Servicii – în Spații pentru Logistică, Depozitare și Industrie nepoluantă - „LOG CENTER ARAD”. Lucrările propuse pentru realizarea spațiilor pentru Logistică, Depozitare și Industrie nepoluantă nu vor modifica structura de rezistență a clădirii existente.

Lucrările propuse prin proiect se întocmesc la cererea beneficiarului după ce acesta a obținut Certificatul de Urbanism nr. 1996 din 08.12.2014, eliberat de către Primăria Municipiului Arad. Certificatul de Urbanism specifică la regimul juridic că amplasamentul este intravilan, curți construcții, proprietate privată.

Funcțiunea dominantă propusă prin Planurile Urbanistice de Detaliu aprobate prin Hotărâri ale Consiliului Local al Municipiului Arad, în anul 2006, respectiv P.U.D.- Plan Urbanistic de Detaliu - „Centru Comercial Arad”, aprobat prin H.C.L.M. Arad cu Nr. 281 din 27.09.2006, P.U.D. – Plan Urbanistic de Detaliu – „Extindere Centru Comercial Arad”, aprobat prin H.C.L.M. Arad cu Nr. 378 din 27.12.2006 și Autorizația de Construire Nr. 1223 din 15.08.2007, este de spații comerciale, spații de depozitare, servicii, circulații carosabile, circulații pietonale, platforme de parcare, spații verzi, plantații, pentru cele două corpuri de clădire, respectiv Complexul Comercial Armonia și Bricostore.

Prin prezentul proiect se dorește schimbarea funcțiunii din Spații Comerciale, Depozitare și Servicii, în Spații pentru Logistică, Depozitare și Industrie nepoluantă – „LOG CENTER ARAD”, pentru spațiile existente în Complexul Comercial Armonia, clădirea care adăpostește în prezent Bricostore, rămânând în continuare cu funcțiunea de comerț.

Accesul la amplasament, atât pentru pietoni, cât și pentru autoturismele de trafic ușor, cât și de trafic greu se va face din sensul giratoriu existent la intersecția lui DN 7 Arad – Nădlac cu drumul de centura Ștefan Tenețchi.

Obiectivul de investiție existent beneficiază de rețele de apă, rețele de canalizare menajeră, rețele de canalizare pluvială, care în măsura în care este necesar se vor modifica conform spațiilor noi create. De asemenea incinta existentă beneficiază de rețele de alimentare cu energie electrică și de rețele de alimentare cu gaz. Urmează ca la proiectele de execuție, în funcție de compartimentările noi propuse să se modifice și acestea pentru a satisface nevoile noilor beneficiari.

De menționat faptul ca suprafețele construite și desfășurate ale obiectivului supus reconversiei nu se vor modifica, indicatorii existenți rămânând aceiași.

Proiectul are ca obiect stabilirea condițiilor de realizare a unei investiții: RECONVERSIE SPATII COMERCIALE IN SPATII PENTRU LOGISTICA, DEPOZITARE SI INDUSTRIE NEPOLUANTA - „LOG CENTER ARAD” – Calea Aurel Vlaicu Nr. 299/6 – 299/7 - c.f. nr. 343787 cad. 343787 – C1, 343787 –C2 – ARAD, respectiv c.f. nr. 343788 cad. 343788 - ARAD, de către proprietar în conformitate cu Certificatul de Urbanism nr.1996 din 08.12.2014 eliberat de către Primăria Municipiului Arad și Avizul de Oportunitate nr. 19 / 15.10.2014.

Amplasamentul, în suprafața de 110.936,00 mp, este compus din 2 parcele și este înscris în - c.f. nr. 343787 cad. 343787 – C1, 343787 –C2 – ARAD (109.612,00 mp), respectiv c.f. nr. 343788 cad. 343788 – ARAD (1.324,00 mp) – Curți construcții, este proprietatea beneficiarului respectiv :

„ARMONIA CENTER ARAD” S.R.L.

În prezent accesul la teren se face din Calea Aurel Vlaicu.

Amplasamentul are o suprafață neregulată cu laturile principale de 55,08m, 35,90m, 23,43m, 32,52m, 30,19m, 44,08m, 36,93m – la nord; de 481,48m – la est; de 443,55m – la vest; respectiv de 23,16m, 34,23m, 1,50m, 58,70m, 47,50m, 12,64m, 34,86m, 5,11m, 7,84m, 44,63m – la sud.

Amplasamentul se învecinează:

- **la nord** DN 7 – Centura de Nord a Municipiului Arad
Calea Aurel Vlaicu, respectiv stația de distribuție carburanți „Lukoil”
- **la sud** teren liber de construcții – neconstruibil (baltă)
Calea ferată Arad – Nădlac
- **la est** teren liber de construcții
- teren arabil, proprietatea unor persoane juridice
- **la vest** teren liber de construcții
- teren construibil, proprietatea unor persoane juridice

Planul Urbanistic Zonal - RECONVERSIE SPATII COMERCIALE IN SPATII PENTRU LOGISTICA, DEPOZITARE SI INDUSTRIE NEPOLUANTA - „LOG CENTER ARAD” – Calea Aurel Vlaicu Nr. 299/6 – 299/7 - - c.f. nr. 343787 cad. 343787 – C1, 343787 –C2 – ARAD, respectiv c.f. nr. 343788 cad. 343788 - ARAD, este documentația de urbanism care stabilește obiectivele, acțiunile și măsurile necesare realizării obiectivului de investiție de către beneficiar, stabilește zonificarea funcțională a unităților teritoriale ale zonei și reglementările aferente, precum și bilanțul teritorial și indicii urbanistici. De asemenea, P.U.Z. stabilește reglementările cu privire la zonele protejate din zona proiectului, la infrastructura rutieră, la echiparea edilitară, și la obiectivele de utilitate publică.

De menționat faptul ca amplasamentul analizat în prezentul proiect se află în vecinătatea unei zone industriale existente.

Această activitate are și o utilitate socială prin crearea de noi locuri de muncă.

Documentația se elaborează în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ: GM 010 - 2000.

1.3. Surse documentare

La întocmirea lucrării au fost consultate documentații întocmite anterior P.U.Z.

La elaborarea lucrării s-a ținut cont de Legea nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, act fundamental în reglementarea și conținutul documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr.50/1991, precum și de Ordinul nr.176/N/16 august 2000 privind „Ghidul privind Metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal” – Indicativ G.M. – 010 – 2000.

Planul Urbanistic Zonal constituie documentația care stabilește reglementările specifice pentru zona studiată, stabilește obiectivele, acțiunile și măsurile de rezolvare a acesteia, pe baza analizei multicriteriale a situației existente.

La întocmirea lucrării au fost consultate documentații întocmite anterior P.U.Z.:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Arad, proiect nr. 25.000/1995 întocmit de către „PROIECT ARAD” S.A. Arad, precum și Regulamentul aferent acestuia, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 89/1997 și 98/1998 și Hotărârea nr. 05/2013, privind aprobarea prelungirii termenului de valabilitate a P.U.G. și al Regulamentului aferent acestuia.
- Metodologie privind conținutul cadru al documentațiilor de urbanism – Urban Proiect – iunie 2002.
- Plan cadastral al municipiului Arad.
- Ridicarea topografică a zonei aferente P.U.Z., avizată de Oficiul Județean de Cadastru, Geodezie și Cartografie cu nr. 34112 din 18.05.2012, întocmită de către „GEOMETRIC PLUS” S.R.L. Arad mai. / 2012.
- Documentații similare de urbanism și amenajarea teritoriului, întocmite de proiectantul general (planuri urbanistice zonale și de detaliu).
- Anuarul statistic al României 1998.
- Legislație, normative specifice din România și Europa în general.
- Neufert – Bauentwurfslehre, 1992.
- Studiu geotehnic întocmit de către Universitatea Tehnică de Construcții București, proiect nr. 092/2007.
- Legea 50 / 1991, cu modificările și completările ulterioare
- GM 010 – 2000.
- Legea 350 / 2001, cu modificările și completările ulterioare
- HG 525 / 1996, cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul MDRT nr. 2701 / 2011
- Codul Civil

Paralel cu întocmirea acestei documentații au fost solicitate avize de la toți deținătorii de gospodării subterane din zonă.

În vederea adoptării soluției optime în derularea planului propus și pentru a evita apariția unor stări conflictuale la nivelul arealului de impact al proiectului, au fost analizate și comparate toate planurile și programele de dezvoltare din zona cu cea a planului propus.

Astfel au fost urmărite corelațiile și interferențele cu următoarele planuri și programe:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Arad.

Studii și proiecte elaborate anterior P.U.Z.

- Planul Urbanistic General al Municipiului Arad, proiect elaborat de către „PROIECT ARAD” S.A.
- Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G.

2. INCADRARE IN ZONA

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

Aradul face parte din seria marilor orașe din vestul țării. Este situat la 24°19' longitudine estică de Greenwich și 46°11' latitudine nordică, pe malurile Mureșului. Municipiul Arad este situat în Câmpia Mureșului, subdiviziunea Câmpul Aradului, situat în partea sudică a Câmpiei Mureșului.

Municipiul Arad, reședința județului Arad, reprezintă centrul administrativ și economic polarizator al întregului județ. Prin numărul mare de locuitori, funcțiile economice și influența teritorială, orașul Arad este unul din principalele centre urbane ale țării.

Prin dezvoltarea localității din punct de vedere economic și prin mărirea intravilanului localității se va putea asigura necesarul de spații pentru realizarea de locuințe, spațiu necesar pentru construirea de noi unități economice și spații necesare pentru construirea de complexe comerciale și de prestări servicii.

Amplasamentul obiectivului de investiție propus, este situat în Județul Arad, Municipiul Arad în conformitate cu documentațiile de urbanism aprobate – respectiv Planul Urbanistic General al Municipiului Arad.

Date privind evoluția zonei. Zona care face obiectul acestui studiu, este amplasată în intravilanul municipiului Arad, în suprafață totală de 110.936,00mp, se compune din parcelele - c.f. nr. 343787 cad. 343787 – C1, 343787 –C2 – ARAD (109.612,00 mp), respectiv c.f. nr. 343788 cad. 343788 – ARAD (1.324,00 mp) și este proprietatea beneficiarului, respectiv: „ARMONIA CENTER ARAD” S.R.L.

Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității.

Terenul pe care urmează să se realizeze obiectivul de investiție RECONVERSIE SPATII COMERCIALE IN SPATII PENTRU LOGISTICA, DEPOZITARE SI INDUSTRIE NEPOLUANTA - „LOG CENTER ARAD” – Calea Aurel Vlaicu Nr. 299/6 – 299/7 - c.f. nr. 343787 cad. 343787 – C1, 343787 –C2 – ARAD, respectiv c.f. nr. 343788 cad. 343788 - ARAD, este în suprafață de 110.936,00 mp, cu categoria de folosință conform C.F. – curți construcții.

Amplasamentul propus face parte din Unitatea Teritorială de Referință – UTR 70 conform Planului Urbanistic General al Municipiului Arad, proiect nr. 25.000/1995 întocmit de către „PROIECT ARAD” S.A, precum și Regulamentul aferent acestuia, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr.89/1997 și 98/1998 și Hotărârea nr.176/2002, privind aprobarea prelungirii termenului de valabilitate a P.U.G și al Regulamentului aferent acestuia.

Beneficiarul a solicitat și obținut de Certificatul de Urbanism nr. 1996 din 08.12.2014 emis de către Primăria Municipiului Arad.

2.2. Incadrarea în localitate

Amplasamentul obiectivelor de investiție propuse prin prezentul P.U.Z. este situat în Municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu Nr. 299/6 – 299/7, este înscris în - c.f. nr. 343787 cad. 343787 – C1, 343787 –C2 – ARAD, respectiv c.f. nr. 343788 cad. 343788 - ARAD și este proprietatea beneficiarului.

Parcela pe care urmează a se realiza investiția se află în intravilanul municipiului Arad, în partea de vest a localității și este delimitată după cum urmează:

- **la nord** DN 7 – Centura de Nord a Municipiului Arad
Calea Aurel Vlaicu, respectiv stația de distribuție carburanți „Lukoil”
- **la sud** teren liber de construcții – neconstruibil (baltă)
Calea ferată Arad – Nădlac
- **la est** teren liber de construcții
- teren arabil, proprietatea unor persoane juridice

- la vest teren liber de construcții
- teren construibil, proprietatea unor persoane juridice

Terenul luat în studiu este în suprafață totală de 110.936,00mp, se compune din 2 parcele, respectiv - c.f. nr. 343787 cad. 343787 – C1, 343787 –C2 – ARAD (109.612,00 mp), respectiv c.f. nr. 343788 cad. 343788 – ARAD (1.324,00 mp) și este proprietatea beneficiarului, respectiv:

„ARMONIA CENTER ARAD” S.R.L.

Pe amplasament există edificate două clădiri: Complex comercial Armonia și Bricostore, ambele realizate în regim de înălțime: parter, parțial parter + 1.

Construcțiile edificate pe teren sunt în concordanță cu P.U.D. – Plan Urbanistic de Detaliu – „Centru Comercial Arad”, aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 281 din 27.09.2006, P.U.D. – Plan Urbanistic de Detaliu – „Extindere Centru Comercial Arad”, aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 378 din 27.12.2006 și Autorizația de Construire nr. 1223 din 15.08.2007, respectiv spații comerciale, spații de depozitare, servicii, circulații carosabile, circulații pietonale, platforme de parcare, spații verzi, plantații.

În cadrul investiției se propune reconversia Centrului Comercial Armonia din Spații Comerciale, Depozitare și Servicii, în Spații pentru Logistică, Depozitare și Industrie nepoluantă – „LOG CENTER ARAD”. Lucrările propuse pentru realizarea spațiilor pentru Logistică, Depozitare și Industrie nepoluantă nu vor modifica structura de rezistență a clădirii.

De menționat faptul că suprafețele construite și desfășurate ale obiectivului supus reconversiei nu se vor modifica, indicatorii rămânând aceleași.

Astfel, prezenta documentație tehnică cuprinde datele specifice aferente lucrărilor de construcții pentru obiectivul de investiție – Reconversie Spații Comerciale în Spații pentru Logistică, Depozitare și Industrie nepoluantă – „LOG CENTER ARAD”- Calea Aurel Vlaicu Nr. 299/6 – 299/7 – Arad.

2.3. Elemente de cadru natural.

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

Relieful are înfățișarea unei suprafețe ușor vălurite cu neregularități relativ dese, însă de mică amplitudine.

1. Cadru natural – identificarea zonelor expuse la riscuri naturale, definirea riscurilor naturale existente și cauzele producerii dezastrelor:

a. cutremure de pământ: conform macrozonării seismice după Codul de Proiectare seismic privind zonarea valorii de vârf a accelerării terenului pentru cutremure, Mr (perioada medie a intervalului de revenire de 100 de ani) după P100 – 1 /2013, localității Arad îi corespund: $ag = 0,20$ și $T_c = 0,7$ sec.

b. inundații: amplasamentul se află la o distanță relativ mare de râul Mureș, iar în zonă nu există alte cursuri de apă. În apropierea amplasamentului există un canal de desecare pentru irigații, realizat pentru descărcarea terenurilor de apele meteorice.

c. alunecări de teren: conform studiului geotehnic, întocmit de către „Universitatea Tehnică de Construcții București”, Proiect nr. 092 / 2007, nu există riscuri de alunecări de teren, de asemenea nu sunt probleme privind eroziunea apelor curgătoare. De asemenea nu se pune problema declanșării de energii ale versanților prin defrișarea abuzivă a plantațiilor, pe amplasament neexistând asemenea plantații, terenul fiind plat, atât amplasamentul obiectivului P.U.Z. - ului cât și împrejurimile acestuia, amplasamentul având folosința de curți construcții.

2. Tipologia fenomenelor de tip natural –

a. cutremure de pământ: conform macrozonării seismice după Codul de Proiectare seismic privind zonarea valorii de vârf a accelerării terenului pentru cutremure, Mr (perioada medie a intervalului de revenire de 100 de ani) după P100 – 1 /2013, localității Arad îi corespund: $ag = 0,20$ și $T_c = 0,7$ sec.

b. inundații: amplasamentul se află la o distanță relativ mare de râul Mureș, iar în zonă nu există alte cursuri de apă. În apropierea amplasamentului există un canal de desecare pentru irigații, realizat pentru descărcarea terenurilor de apele meteorice.

c. alunecări de teren: conform studiului geotehnic, întocmit de către „Universitatea Tehnică de Construcții București”, Proiect nr. 092 / 2007, nu există riscuri de alunecări de teren, de asemenea nu sunt probleme privind eroziunea apelor curgătoare. De asemenea nu se pune problema declanșării de energii ale versanților prin defrișarea abuzivă a plantațiilor, pe amplasament neexistând asemenea plantații, terenul fiind plat, atât amplasamentul obiectivului P.U.Z. - ului cât și împrejurimile acestuia, amplasamentul având folosința de curți construcții.

3. Efectele fenomenelor de risc natural asupra construcțiilor și echipamentelor edilitare -
a. cutremure de pământ: obiectivele de investiție care se vor proiecta vor respecta normele în vigoare privind cutremurele de pământ existente în zonă, precum și natura terenului conform studiului geotehnic întocmit de către „Universitatea Tehnică de Construcții București”, Proiect nr. 092 / 2007.

b. inundații: obiective afectate – clădiri, drumuri, rețele tehnico edilitare: conform proiectului nu sunt pericole de inundații, amplasamentul fiind departe de orice curs de apă.

c. alunecări de teren: amplasamentul fiind plan nu sunt pericole de alunecări de teren care să afecteze obiectivele de investiție propuse a se realiza.

Condiții geotehnice

Stabilirea lucrărilor de prospecțiune și întocmirea Studiului geotehnic - a fost întocmit de către „Universitatea Tehnică de Construcții București”, Proiect nr. 092 / 2007.

Stabilirea lucrărilor de prospecțiune a terenului de fundare a avut la bază indicațiile Normativului 074/2013, iar întocmirea Studiului geotehnic s-a făcut în concordanță cu legislația în vigoare respectiv „Ghidul pentru întocmirea documentației geotehnice / indicativ 035/2002”.

Amplasamentul cercetat se găsește în localitatea Arad, Calea Aurel Vlaicu Nr. 299/6-299/7, - c.f. nr. 343787 cad. 343787 – C1, 343787 –C2 – ARAD, respectiv c.f. nr. 343788 cad. 343788 – ARAD.

Amplasamentul se situează în partea sudică, geomorfologic terenul este plan, fiind situat pe terasa superioară a râului Mureș.

La data începerii lucrărilor de prospectare geotehnică (10.03.2007) amplasamentul analizat era liber de construcții, iar în amplasamentele adiacente se aflau construcții cu regim de înălțime P + 1E÷2E (construcții cu regim industrial și agrozootehnic de utilitate).

Morfologia terenului identificat vizual și prin ridicarea topografică nu indică diferențe de cotă mai mari de 1.00 m, cota absolută în amplasament variind între +105.0 ÷ +106.0 mdMN. Amplasamentul analizat în suprafață de 110.936,00 mp a reprezentat o zonă de teren agricol mărginită la nord de drumul național DN 7 (cota terasamentului fiind cu ~1.40 ÷ 1.50m deasupra cotei generale a amplasamentului) și la sud de terasamentul căii ferate, cota terasamentului fiind cu ~ 1.60 ÷ 1.80m deasupra cotei generale a zonei analizate.

Între amplasament și terasamentul căii ferate există o zonă de băltire cu vegetație specifică excesului de umiditate.

Studiul geotehnic s-a întocmit pe baza execuției unui număr de 17 foraje dintre care 4 au fost echipate ca foraje piezometrice fiind utilizate la încercările de pompaj de probă, foraje executate cu foreză manuală, cu diametrul de 12.5cm, până la adâncimi de 6.0 ÷ 10.0m, cu prelevare continuă de probe (pământ și apă) și a interpretării rezultatelor încercărilor de laborator geotehnic și de mediu pe probe prelevate din acestea.

Adâncimea de investigare geotehnică a fost stabilită de Beneficiarul Studiului Geotehnic împreună cu proiectantul lucrării de realizat (conform Notei de Comandă Studiu), a fost însușită de Executantul Studiului, iar firma care a realizat forajele și-a însușit Caietul de Sarcini impus de Executantul Studiului. Cotele de la care s-au realizat forajele și s-au prelevat probele din amplasament sunt exprimate în coordonate relative urmând a se corela cu cotele absolute din ridicarea topografică de detaliu a zonei.

Teritoriul județului Arad se suprapune pe două mari unități tectono-structurale: Orogenul Carpatic și Depresiunea Panonică. Orogenul Carpatic, situat în zona de est a județului, este alcătuit din: șisturi cristaline variate, roci magmatice (granite, gabbrouri, bazalte, riolite, andezite, piroclastite) și formațiuni sedimentare mezozoice (calcare, conglomerate, gresii). Fragmentarea tectonică este evidențiată prin numeroase falii și depresiuni tectonice interne (Hălmațiu) și periferice (Zărand – Gurahonț) în care s-au acumulat depozite tortoniene (pietrișuri, calcare, tufuri), sarmațiene (marne, argile, tufuri, diatomite, calcare, conglomerate), sarmatopliocene în facies panonic (nisipuri, argile, tufuri) și cuaternare (pietrișuri, nisipuri, argile).

Depresiunea Panonică are un fundament constituit din șisturi cristaline ce nu au fost regenerate de orogeneza alpină, fragmentat și scufundat în blocuri la diferite adâncimi. Cuvertura sedimentară este alcătuită mai ales din formațiuni tortoniene, sarmațiene, sarmatopliocene în facies panonic și cuaternare, asemănătoare din punct de vedere litologic cu cele din bazinul Zărandului.

Teritoriul județului Arad este constituit din trei mari trepte de relief, Carpații Apuseni (35%), Dealurile Vestice (15%) și Câmpia de Vest (50%), care se succed de la E către V, dar se întrepătrund prin intermediul golfului depresionar Zărand – Gurahonț – Hălmațiu și Culoarul Mureșului.

Câmpia de Vest formează treapta de relief cea mai coborâtă. Este drenată de Teuz, Crișul Alb, Cigher și Mureș. Altimetric se desfășoară între 90mdMN. În cuprinsul județului Arad sunt incluse parțial sau total mai multe subunități ale Câmpiei de Vest: Câmpia joasă a Crișurilor, Câmpia Cernei, Câmpia Aradului și Câmpia Vingăi.

Teritoriul județului Arad aparține în proporție de 95% sectorului cu climă continental moderată (65% ținutului cu climă de câmpie și 30% ținutului cu climă de dealuri) și în proporție de 5% sectorului cu climă de munte (ținutul climatic al munților mijlocii).

Regimul climatic general este diferențiat în funcție de altitudinea reliefului. În ținutul de câmpie, verile sunt calde cu precipitații moderate, iar iernile reci, marcate foarte rar de viscole și foarte des de perioade de încălzire care întrerup continuitatea stratului de zăpadă.

Radiația solară globală prezintă valori care descresc treptat, dinspre extremitatea vestică, unde se înregistrează peste 112.5kcal/cm²/an, către dealurile din partea central-estică, unde totalizează 120.0kcal/cm²/an și către culmile montane din E, unde scad sub 112.5kcal/cm²/an.

Circulația generală a atmosferei se caracterizează prin frecvența foarte mare a advecțiilor de aer temperat-oceanic din V în tot timpul anului, dar mai ales în semestrul cald, prin frecvențe advecții de aer tropical-maritim din SV și S, prin advecții relativ frecvente, în semestru rece, de aer temperat-continental din NE și E, precum și prin pătrunderi relativ rare ale aerului arctic din N și invazii foarte rare ale aerului tropical-continental din SE și S.

Temperatura aerului înregistrează o scădere treptată de la V la E determinate de creșterea altitudinii reliefului. Mediile anuale sunt de 10.8°C la Arad. Mediile lunii celei mai calde, iulie ating 21.4°C la Arad. Mediile lunii celei mai reci, ianuarie, înregistrează aceleași scăderi de la V către E, fiind de -1.0°C la Arad. Maximele absolute au atins 41.5°C la Miniș (19 august 1946), 41.0°C la Lipova (15 august 1952), 40.4°C la Arad (16 august 1952) și circa 30.0°C pe culmile munților din E. Minimele absolute au coborât până la -30.0°C la Arad (6 februarie 1951), -29.9°C la Miniș (11 februarie 1929) și până la -32.0°C pe culmile munților din E.

Numărul mediu anual al zilelor cu îngheț crește de la 90 în câmpie (89.8 zile la Arad), la peste 100 în ținutul deluros și la peste 150 pe culmile cele mai înalte ale munților. Precipitațiile atmosferice cresc, ca și nebulozitatea, de la V către E, din cauza creșterii altitudinii. Cantitățile medii anuale totalizează 577mm la Arad. Cantitățile maxime căzute în 24 ore au totalizat 66mm la Arad și circa 100mm pe munții din E.

Stratul de zăpadă crește atât ca durată cât și ca grosime de la V către E. Durata medie anuală este de 34 zile la Arad și peste 120 zile în sectorul montan. Grosimile medii decadale ating valori maxime 5 cm la Arad (în ianuarie) și de 50÷60 cm pe culmile montane cele mai înalte (februarie și martie).

Vânturile sunt influențate de liniile mari ale reliefului. Frecvențele medii anuale înregistrate la Arad pun în evidență predominarea vânturilor din SE și S, urmate de cele din N, NV și SV. Frecvența medie anuală a calmului are valori ridicate la Arad (21.3%) și mai coborâte pe din E (sub 10.0%). Vitezele medii anuale pe cele opt direcții cardinale și intercardinale variază între 2.6 și 4.3m/s la Arad și între 3.0 și 6.0%, pe culmile montane cele mai înalte. Vitezele medii cele mai mari corespund direcțiilor cu frecvențe maxime.

Mureșul are pe teritoriul județului Arad un bazin de recepție de circa 2500km², valoare redusă comparativ cu suprafața totală a bazinului râului Mureș de 27.830km². Debitul mediu multianual al Mureșului pe perioada ultimilor 30 de ani este de 165m³/s la intrarea în județ și de 177m³/s la frontieră.

Din punct de vedere seismic, perimetrul de interes se încadrează în macrozonarea de intensitate seismică „71” (Conform SR 11.100/1/96 – „Zonare seismică – MACROZONAREA TERITORIULUI ROMANIEI). Conform P100/1-4 se redă reprezentarea acțiunii seismice pentru proiectare prin hazardul seismic și valoarea perioadei de control.

- Hazardul seismic descris de valoarea de vârf a accelerației orizontale a trenului a_g determinată pentru intervalul mediu de recurență IMR, corespunzător stării limită ultime: $a_g = 0.16ag$; valoarea perioadei de control (colț) $T_c = 0.7\text{sec.}$ a spectrului de răspuns pentru zona amplasamentului.

Adâncimea maximă de îngheț în zonă, conform STAS 6054/77, este de 70÷80 cm.

Din punct de vedere al riscului geotehnic, amplasamentul se situează la categoria „Risc Geotehnic Moderat”. Din punct de vedere al categoriei geotehnice amplasamentul se situează la categoria geotehnică 2.

Tinând seama de stratificația terenului din amplasament, este recomandată fundarea directă în cuprinsul stratului de pământuri coezive din suprafață (stratul II) reprezentat de argile prăfoase cafeniu cenușii – vineții la prafuri nisipoase argiloase cafenii gălbui, material coeziv plastic vârtos la plastic consistent în bază, la adâncimea de fundare de minim 1.3÷1.5m față de cota terenului actual de unde practic prezența P.UC.M. diminuează (adâncimea de fundare se admite sub cota de îngheț 0.90÷1.00m, obligatoriu în terenul „în loc”, de la suprafața terenului natural, după chiuretarea stratului de sol vegetal.

La execuția obiectivului se vor respecta normativele în vigoare, NE 0001/1996, privind fundarea și executarea construcțiilor în terenuri de natură contractilă, care recomandă adâncimea minimă de fundare în funcție de nivelul hidrostatic al apei subterane, cota de fundare fiind aleasă sub zona variațiilor de volum.

Adâncimea de fundare se va alege în funcție de soluția tehnică propusă de proiectant ținând cont de prezența apei subterane și de existența în cuprinsul zonei active a pământurilor argiloase susceptibile de umflări și contracții mari.

Mediul natural este neomogen în ansamblu, fiind alcătuit dintr-o succesiune de strate cu permeabilitate relativ omogenă, dar diferită. Permeabilitatea acestora variază pe verticala locului, astfel încât direcția de curgere este paralelă cu suprafața de separație dintre zonele cu permeabilitate diferită, respectiv la nivelul straturilor slab cimentate.

Hidrodinamica acviferului este dependentă de variațiile de debit ale cursului de apă Mureș în sensul posibilității de apariție la viituri a unui curent hidraulic de la S la N în amplasament.

Cât privește migrația pe orizontală, fiind un teren poros, există continuitate în migrație, ceea ce a condus la saturația capilară a terenului datorită alimentării cu apă provenită din infiltrarea precipitațiilor atmosferice, a văii Mureșului, precum și a fluxului subteran către valea Mureșului.

Se specifică, de asemenea, că în perioadele cu precipitații abundente, apa are posibilități de stagnare la suprafața terenului. Prezența stratului de roci impermeabile (argilos) și a unei suprafețe topografice a terenului orizontală și cvasiorizontală, precum și posibilitatea de producere de precipitații importante cantitativ și pe o perioadă redusă de timp, pot realiza condițiile propice pentru acumularea excesului de umiditate, respectiv fenomenul de băltire / ochiuri de apă.

Presiunea convențională de bază (gruparea fundamentală) pentru stratul II din terenul natural începând de la cota -1.50m este de 275kPa (corespunzătoare unui material cu plasticitate foarte mare, $e \sim 0.9$, $I_c = 0.5$ – cea mai defavorabilă valoare pentru consistența materialului) respectiv 275kPa (corespunzătoare unui material cu plasticitate mijlocie, $e \sim 0.7$, $I_c = 0.5$ – cea mai defavorabilă valoare pentru consistența materialului).

Valoarea indicată pentru presiunea convențională de bază corespunde unei fundații având lățimea tălpii $B = 1.00\text{m}$ și adâncimea de fundare față de nivelul terenului sistematizat $D_f = 2.00\text{m}$. Având în vedere faptul că sistemul de fundare va fi amplasat în jurul cotei de -1.3÷1.5m se vor efectua corecții de adâncime și lățime indicate în anexa B din STAS 3300/2-85.

În stabilirea soluției preliminare de fundare pentru construcțiile ce au fost realizate pe amplasamentul analizat s-a ținut cont atât de natura și proprietățile geomecanice general cunoscute ale terenului de fundare, cât și de comportamentul unor structuri similare (constructiv) amplasate pe același tip de teren de fundare.

Excedentul de pământ rezultat din excavații și mișcări de terasamente a fost îndepărtat din amplasament. Având în vedere natura terenului de fundare s-a recomandat ca prin proiectare să se prevadă soluții de colectare organizată a apelor din precipitații evitând posibilitatea stagnării acestora pe amplasament (măsurile de sistematizare).

Săpăturile pentru fundații au fost executate în uscat, la valori de pantă optime din punct de vedere al stabilității ținând cont de natura terenului din stratul II și de prezența nivelului de apă subterană cu posibilitate de variație pe verticală; ultimul strat de săpătură, în grosime de 23 cm, îndepărtându-se manual, numai cu puțin timp înainte de turnarea betonului de egalizare în fundații, evitându-se astfel expunerea săpăturii la insolație (uscare) sau precipitații (umezire).

Pentru excavații cu adâncimi mai mari de 1.50m au fost prevăzute obligatoriu lucrări de sprijinire a taluzurilor. Lucrările de sprijinire au fost dimensionate în funcție de valoarea împingerii active a pământului și suprasarcina la nivelul terenului natural utilizând parametrii rezistenței la forfecare și greutatea volumice prezentate anterior.

S-au respectat toate măsurile constructive pentru fundarea clădirilor pe terenuri cu umflări și contracții mari prevăzute în NE 0001/1996, precum și perioada uscată sau umedă recomandată de proiectant, urmărindu-se îndeaproape condițiile locale (factor climatic, condițiile hidrologice, vegetația) care pot prilejui manifestarea activă a potențialului de umflare-contracție a pământului.

Adâncimea de fundare a fost aleasă în funcție de caracteristicile constructive ale obiectivului, respectând toate cerințele tehnologice și economice impuse de reglementările specifice și generale și având în vedere recomandarea ca fundarea să se facă pe același tip de teren, în scopul evitării apariției unor tasări instantanee neuniforme și/sau a unor tasări diferențiate din consolidarea primară.

Pe tot parcursul lucrărilor de săpături și umpluturi au fost urmărite și consemnate în scris starea, respectiv calitatea terenului de fundare și parametrii referitor la umpluturi conform normelor tehnice în vigoare.

S-a recomandat ca la stabilirea cotei ± 0.00 a construcției să nu se coboare sub cota terenului natural, eventual să se ridice cota platformelor, respectând riguros condițiile de execuție a umpluturilor (tip de pământ și calitate).

La verificarea calității execuției infrastructurii s-a ținut seama și de prevederile următoarelor reglementări tehnice:

- Normativ C169-88 (Normativ pentru executarea lucrărilor de terasamente pentru realizarea fundațiilor construcțiilor civile și industriale),
- Normativ C56-85, caiet II, cap. 1 (Normativ pentru verificarea calității și recepția lucrărilor de construcții și instalații aferente),
- Ghid GE 026-97 publicat în BC 5/1998 (Ghid pentru execuția compactării în plan orizontal și în plan înclinat),
- STAS 2914-84 – Lucrări de drumuri. Terasamente. Condiții tehnice generale de calitate,

- STAS 9850-89, tabel 2 (Verificarea compactării terasamentelor).

La atingerea cotei de fundare a fost solicitat inginerul geotehnician în vederea întocmirii proceselor verbale de lucrări ascunse privind natura terenului de fundare. S-a recomandat ca lucrările de infrastructură să fie executate sub asistență tehnică, asigurată printr-o unitate specializată.

2.4. Ocuparea terenurilor.

- **Amplasamentul** obiectivelor de investiție propuse, este situat în Județul Arad, Municipiul Arad, în zona de vest a localității, în Zona Industrială Nord - Vest, pe Calea Aurel Vlaicu Nr. 299/6 – 299/7.

Terenul se află în intravilanul Municipiului Arad, în conformitate cu documentațiile de urbanism aprobate – Planul Urbanistic General al Municipiului Arad.

Amplasamentul, în suprafață de 110.936,00 mp, se compune din 2 parcele și este înscris în - c.f. nr. 343787 cad. 343787 – C1, 343787 –C2 – ARAD (109.612,00 mp), respectiv c.f. nr. 343788 cad. 343788 – ARAD (1.324,00 mp) și este ca și categorie de folosință curți construcții în intravilan.

În prezent, accesul la teren se face din Calea Aurel Vlaicu.

Pe amplasament există edificate două clădiri: Complex Comercial Armonia și Bricostore, ambele realizate în regim de înălțime: parter, parțial parter + 1.

Categoria de importanță a construcțiilor existente este „C” – normală – conform HG nr. 766/1997, cu modificările și completările ulterioare, iar Clasa de importanță este II- conform P 100 – 1/06.

Terenul are o ușoară pantă pe direcția nord – sud, inițial neocupată de construcții, nu este afectat de fenomene fizico-mecanice.

Amplasamentul are o suprafață neregulată cu laturile principale de 55.08m, 35.90m, 23.43m, 32.52m, 30.19m,44.08m,36.93m – la nord; de 481.48m – la est; de 442.55 m – la vest; respectiv de 23.16m, 34.23m, 1.50m, 58.70m, 47.50m,12.64m,34.86m, 5.11m,7.84m, 44.63m – la sud.

La NORD, parcela se învecinează cu DN 7, centura de nord a orașului, respectiv stația de distribuție carburanți „Lukoil”.

La VEST, parcela se învecinează cu teren liber de construcții – teren pentru construcții, proprietatea unor persoane juridice

La SUD, parcela se învecinează cu teren liber de construcții - neconstruibil(baltă), respectiv calea ferată Arad – Nădlac.

La EST, parcela se învecinează cu teren liber de construcții – teren arabil, proprietatea unor persoane fizice și juridice.

2.5. Circulații – Situația existentă.

Obiectivul este amplasat în zona de intrare în municipiul Arad dinspre Nădlac, respectiv Ungaria, pe partea stângă a drumului național DN7, la cca. 100 m de centura de nord a municipiului.

Incinta complexului comercial este delimitată pe latura de nord de traseul drumului național DN7, la vest și est de teren arabil neconstruit, iar la sud teren liber de construcții – baltă, respectiv calea ferată Arad – Nădlac.

Construcțiile edificate pe teren sunt în concordanță cu P.U.D. – Plan Urbanistic de Detaliu – „Centru Comercial Arad”, aprobat prin H.C.L.M. Arad Nr. 281 din 27.09.2006, P.U.D. – Plan Urbanistic de Detaliu – „Extindere Centru Comercial Arad”, aprobat prin H.C.L.M. Arad Nr. 378 din 27.12.2006 și Autorizația de Construire Nr. 1223 / 15.08.2007, respectiv spații comerciale, spații de depozitare, servicii, circulații carosabile, circulații pietonale, platforme de parcare, spații verzi, plantații.

Pentru asigurarea deservirii rutiere a complexului comercial au fost executate următoarele lucrări :

- reamenajarea intersecției existente dintre DN7 și centura nord Arad de tip sens giratoriu, pentru asigurarea posibilității racordării în intersecție și a accesului rutier în incintă.
 - sensul giratoriu are o rază interioară de 25 m, două benzi de circulație cu o lățime carosabilă de 5,50 m fiecare și accese în și din sensul giratoriu pentru traseul drumului național DN7 de câte 7,00 m lățime fiecare (două benzi de circulație pe sens)
 - amenajarea pentru vehiculele de aprovizionare (vehicule de marfă) înainte și după sensul giratoriu, a unor bretele rutiere (amplasate pe laturile de est și vest ale incintei) racordate la drumul național numai cu relația de viraj dreapta. Accesul din drumul național pe bretelele cu caracter de aprovizionare se realizează cu benzi de decelerare respectiv de accelerare, amenajate prin lărgirea părții carosabile a drumului național.
 - lucrări de semnalizare rutieră (marcaje și indicatoare de circulație) atât pentru intersecția “sens giratoriu” cât și pentru lucrările rutiere din incintă (platforme parcare, accese etc.)
 - amenajarea în incinta complexului a unei platforme de parcare pentru cca. 800 autoturisme, bretele rutiere de aprovizionare, platforme de întoarcere și staționare vehicule de marfă, trotuare și alei pietonale.
 - colectarea apelor meteorice din incintă într-o rețea de canalizare proprie racordate la rețeaua de canalizare a municipiului Arad.
- Lucrările rutiere au fost executate dintr-o structură rutieră nerigidă, alcătuită dintr-o fundație de balast și piatră spartă și o îmbrăcămintă din mixturi bituminoase.

Bilanț teritorial zona studiată – Situația existentă:

FUNCTIUNI	EXISTENT SUPR.	EXISTENT %
ZONA COMERT / PRESTARI SERVICII	46.254,607	27,18%
ZONA UNITATI INDUSTRIALE / LOGISTICA / DEPOZITARE	11.797,838	6,94%
RIGOLE / CANAL	561,771	0,33%
<u>SPATII VERZI</u>	<u>22.495,923</u>	<u>13,22%</u>
NEAMENAJATE	7.060,508	4,15%
AMENAJATE	15.435,415	9,07%
<u>CAI DE COMUNICATII</u>	<u>65.954,981</u>	<u>38,76%</u>
DRUM NATIONAL	9.790,297	5,75%
DRUM + PLATF. + PARCARE	52.457,989	30,83%
TROTUARE PIETONALE	3.706,695	2,18%
ECHIPAMENTE TEHNICO EDILITARE	1.794,237	1,05%
TEREN AGRICOL	15.063,765	8,85%
TEREN VIRAN - NEPRODUCTIV	6.241,894	3,67%
TOTAL ZONA STUDIATA	170.165,00	100,00%

POT EXISTENT = 35,17%
 CUT EXISTENT = 0,48

Bilanț teritorial incintă – Situația existentă:

FUNCTIUNI	EXISTENT SUPR.	EXISTENT %
ZONA COMERT / PRESTARI SERVICII	46.114,451	41,57%
ZONA UNITATI INDUSTRIALE / LOGISTICA / DEPOZITARE	-----	-----
RIGOLE / CANAL	-----	-----
<u>SPATII VERZI</u>	<u>10.906,063</u>	<u>9,83%</u>
NEAMENAJATE	-----	-----
AMENAJATE	10.906,063	9,83%
<u>CAI DE COMUNICATII</u>	<u>52.121,265</u>	<u>46,98%</u>
DRUM NATIONAL	-----	-----
DRUM + PLATF. + PARCARE	48.414,570	43,64%
TROTUARE PIETONALE	3.706,695	3,34%
ECHIPAMENTE TEHNICO EDILITARE	1.794,237	1,62%
TEREN AGRICOL	-----	-----
TEREN VIRAN - NEPRODUCTIV	-----	-----
TOTAL INCINTA	110.936,00	100,00%

POT EXISTENT = 43,19 %
 CUT EXISTENT = 0,63

2.6. Echiparea edilitară.

2.6.1. Alimentarea cu apă.

Din punctul de vedere al alimentării cu apă potabilă, menționăm faptul că unitatea studiată dispune de un branșament de apă potabilă, prin intermediul unei conducte de distribuție a apei de la artera de apă Dn 200 mm, ce alimentează Zona Industrială Vest aflată la cca. 650 m de la amplasamentul obiectivului, conform Avizului Nr. 38191/T1/04.09.2006, emis de Primăria Municipiului Arad, Direcția Tehnică - Biroul Administrației Zonei Industriale, cu respectarea condițiilor avizului furnizorului, precum și a avizului de subtraversare a căii de comunicație (DN7), întrucât conducta de branșament subtraversează Calea Aurel Vlaicu.

Conducta de distribuție este realizată din țevă de polietilenă de înaltă densitate PE-ID100, Pn6, De160mm, pozată subteran sub adâncimea de îngheț a solului.

De la conducta de distribuție a fost executat un branșament de apă pentru obiectivul existent, din țevă de polietilenă PE-ID100, Pn6, De110 mm, pozată tot subteran.

În imediata apropiere de limita incintei obiectivului, în interiorul acesteia a fost construit un cămin de apometru, echipat cu contor de apă pentru măsurarea debitului consumat, inclusiv armăturile și accesoriile aferente pentru această construcție.

După aparatul de măsurare a debitului, din căminul de apometru au fost făcute ramificații de conducte, respectiv racordurile de alimentare cu apă potabilă pentru instalațiile interioare de alimentare cu apă rece potabilă și pentru alimentarea cu apă a utilajelor de preparare a apei calde menajere, iar una din ramificații va alimenta gospodăria de apă pentru prevenirea și stingerea incendiilor.

Având în vedere faptul că de la conducta de aducțiune nu se poate asigura alimentarea cu apă în regim permanent, și nici debitele și presiunile necesare obiectivului, s-a propus ca în incinta să se realizeze o gospodărie de apă proprie, care să rezolve alimentarea cu apă necesară instalațiilor de stins incendii, atât ca debite cât și ca presiune, respectiv a rețelei de stins incendii din exterior, a instalațiilor de hidranți interiori și a instalațiilor de stins incendii tip sprinkler.

Gospodăria de apă se compune din rezervoare de acumulare cu un volum total de 1270 mc, care acumulează necesarul de apă potabilă, apă necesară pentru stingerea incendiilor, pentru o perioadă de 24 ore.

Pentru asigurarea presiunilor și debitelor necesare la instalațiile de prevenire și stingere a incendiilor s-a prevăzut în cadrul gospodăriei de apă câte o stație de ridicarea presiunii, separate pentru fiecare tip de instalație, regimurile de funcționare ale acestora fiind diferite.

Pentru asigurarea apei la toate punctele de consum, în incinta unității au fost realizate rețele de alimentare cu apă separate pentru apa potabilă și separate pentru instalațiile de stins incendii. Conductele de alimentare cu apă au fost realizate din țevi de polietilenă de înaltă densitate, Dn 50, 75, și 160 mm, pozate subteran sub adâncimea de îngheț a solului.

2.6.2. Canalizarea menajeră și pluvială.

CANALIZAREA MENAJERĂ

Apele uzate menajere de la obiectele sanitare cu care sunt dotate clădirile sunt colectate prin instalațiile interioare de canalizare, racordate la canalizarea de incintă care este realizată din tuburi PVC pentru canalizări exterioare, D = 250 mm, și D = 315 mm pozate subteran sub adâncimea de îngheț a solului, cu pante de montaj de 0,003-0,005, pentru asigurarea scurgerii gravitaționale a apei.

Pe traseul canalizării de incintă, în punctele de racordare a instalațiilor interioare de canalizare, la schimbările de direcție și la distanțe de maxim 50 m sunt prevăzute cămine de vizitare din tuburi de beton simplu, circulare cu cep și buză, cu plăci de acoperire din beton armat, cu rame și capace pentru cămine de tip carosabil sau necarosabil funcție de pozițiile acestora.

Din colectorul existent apa se descărca în Stația de pompare a Zonei Industriale

Debitul maxim de apă uzată ce rezultă de la obiectele sanitare din dotarea unității va fi de 1,25 mc/ora.

CANALIZAREA PLUVIALĂ

Apele meteorice de pe suprafața incintei obiectivului au fost canalizate la canalizarea pluvială a Zonei Industriale Vest aflat la nord de obiectiv, fiind realizate în acest scop colectoare de canal pluvial de incintă, bazine de colectare (de retenție), din care apa prin intermediul unei conducte de refulare din țevă de polietilenă De 250 mm, să fie pompată spre canalul pluvial existent.

Pentru canalizarea pluvială a fost propusă și realizată o canalizare subterană cu receptori de apă concentrate, respectiv, jgheaburi și burlane pentru acoperișuri și guri de scurgere pentru drumurile de acces și platforme.

Canalizarea pluvială de incintă este realizată din tuburi PVC pentru canalizări exterioare, D = 200, 250, 315, 400 și 500 mm, pozate subteran sub adâncimea de îngheț a solului, cu pante de montaj de 0,003-0,005, pentru asigurarea scurgerii gravitaționale a apei.

Pe traseul canalizării de incintă, în punctele de racordare a receptoarelor de canalizare, la schimbările de direcție și la distanțe de maxim 50 m au fost prevăzute cămine de vizitare din tuburi de beton simplu, circulare cu cep și buză, cu plăci de acoperire din beton armat, cu rame și capace pentru cămine de tip carosabil sau necarosabil funcție de pozițiile acestora.

Debitul maxim de apă pluvială de pe suprafața unității este de 0,752 mc/sec.

2.6.3. Alimentarea cu energie electrică.

Alimentarea cu energie electrică a obiectivului, luând în considerare o putere maximă simultan absorbită de 5.010 kW, a fost posibilă prin realizarea unei linii electrice subterane cu cablu 3x (1x A2XS(F)2Y 240) mm² direct din stațiile 110/20 kV BUJAC și GAI, cu o lungime totală de 8,5 km. Din stația 110/20kV BUJAC prin subtraversarea liniei de cale ferată Arad – Pecica și paralela cu drumul național DN7 până la Posturile de transformare 20/0,4 kV ale obiectivului. Din stația 110/20kV GAI prin subtraversarea DN7, până la postul de transformare 20/0,4kV – 800kVA BRICOSTORE.

Subtraversarea căii ferate și a DN7 s-a făcut prin forare, asigurând protecția cablurilor în tub de protecție PVC-G, la o adâncime minimă de 1.5m, și cu avizele necesare de la Direcția de Căi Ferate.

În incintă există patru posturi de transformare 20/0,4kV cu următoarele puteri: 630kVA buc.2; 2.000kVA buc. 1 și 2x1600kVA buc.1, care ar putea prelua puterea necesară investiției.

Pentru asigurarea energiei la o putere instalată de 4000 kW, este necesar un post de transformare echipat cu 3 transformatoare 20/04 kV de 1600 kVA fiecare.

Distribuția de energie la obiectele ce constituie obiectivul investiției sunt realizate de la postul de transformare propus mai sus, prin rețea de 0.4 kV, la câte un tablou general de distribuție al fiecărui obiect în parte, ceea ce va fi cuprins în proiectul de instalații electrice interioare a întregii investiții.

Elaborarea Studiului de soluție, a fost solicitat la S.C. ENEL DISTRIBUȚIE BANAT S.A.

Pentru realizarea alimentării obiectivului, beneficiarul a solicitat AVIZ de RACORDARE de la S.C. ENEL DISTRIBUȚIE BANAT S.A. Intocmirea documentației tehnice și executarea lucrărilor necesare pentru realizarea liniei de alimentare LES 20 kV, au fost făcute de firme atestate de către ANRE pentru acest domeniu, cu respectarea normativelor în vigoare și a normelor de securitate și sănătate în muncă specifice.

Telecomunicații

Asigurarea racordului de telecomunicații a fost realizat de la rețeaua de telecomunicații existentă (fibră optică) în baza unei documentații întocmite de Romtelecom la cererea beneficiarului.

2.6.4. Alimentarea cu gaz.

Pentru asigurarea energiei termice necesare încălzirii spațiilor pe timp de iarnă respectiv pentru prepararea apei calde de consum se utilizează ca și combustibilul gazul natural.

Prepararea agentului termic necesar încălzirii spațiilor și pentru prepararea apei calde menajere se realizează cu mai multe centrale termice dispuse la parterul fiecărui corp de clădire respectiv cu aparate tip rooftop amplasate pe terasa vizibilă a spațiilor comerciale.

Asigurarea gazelor naturale la acești consumatori se face printr-o rețea de incintă de medie presiune, conform planului coordonator. Din această rețea fiecare obiectiv este alimentat individual printr-un branșament propriu și un post de reglare – măsurare. Centralele termice și rooftopurile sunt alimentate de la postul de reglare – măsurare prin intermediul unor instalații de utilizare în regim de presiune joasă sau redusă în funcție de necesități.

2.7. Probleme de mediu.

În zona studiată nu sunt probleme de mediu și nu sunt amplasate unități care să polueze zona prin activitățile pe care le desfășoară.

Având în vedere că perimetrul studiat nu a fost inclus în zonele cu valoare peisagistică deosebită, se poate concluziona faptul că impactul asupra peisajului poate fi considerat în limite acceptabile, mai ales că amplasamentul se situează la limita intravilanului Municipiului Arad, unde această activitate nu este considerată una deosebită, ieșită din comun.

Zona studiată nu are fond construit care ar putea polua și influența calitatea factorilor de mediu – sol, aer, apă, vegetație.

Din punct de vedere al relației dintre cadrul natural și cadrul construit, nu sunt disfuncționalități.

În zonă nu există riscuri naturale și antropice, nu sunt pericole de inundații sau alunecări de teren.

Ca urmare, în timpul realizării lucrărilor de reconversie propuse prin P.U.Z., se impune cu necesitate izolarea zonelor în care se lucrează. În cazul aerului, impactul va fi determinat de emisia gazelor de eșapament și de antrenarea potențială a pulberilor prin acțiunea curenților de aer.

Elaborarea prezentului P.U.Z. este determinată de intenția de a crea o zonă funcțională în acord cu cerințele socio-economice prin activități în concordanță cu tendințele de dezvoltare actuală. Mobilarea de tip urban propusă creează premise pentru protecția mediului cu condiția respectării prevederilor P.U.Z. referitoare la sistemul de canalizare a apelor uzate menajere, la colectarea și transportul deșeurilor precum și factori de stres ambiental, zgomot, noxe din traficul rutier.

Prezentul plan este corelat cu funcțiunea inițială a zonei având în vedere faptul că parțial terenul este situat în U.T.R. 70 cu funcțiune dominantă de depozitare și producție, prestări servicii, spații comerciale.

Raportul mediu natural – mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă, astfel ca prin P.U.Z. se prevede asigurarea spațiilor verzi amenajate și plantării de aliniament, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea facilităților necesare desfășurării activităților propuse, normalizarea traficului ce va asigura funcționalizarea zonei studiate.

Implementarea planului ar rezolva atât cerințele socio-economice cât și funcționale, armonizând cerințele cu potențialul redus.

Lucrările proiectate nu influențează negativ așezările umane, de asemenea în zona nu există obiective de interes public care ar trebui să fie protejate.

În conformitate cu planul de amenajare a teritoriului nu există zone ecologice de interes desemnate în vecinătatea amplasamentului.

În apropierea amplasamentului studiat nu se află nici o arie de protecție avifaunistică cu arii speciale de conservare.

2.8. Opțiuni ale populației.

În vederea întocmirii lucrării au fost consultate documentații de cadastru și de sistematizare întocmite anterior, s-a realizat un plan topografic.

Referitor la informarea și consultarea publicului interesat privind anunțarea elaborării prezentului Plan Urbanistic Zonal și a Regulamentului aferent – aceasta a avut loc prin:

1. Înregistrarea cererii beneficiarului însoțită de Certificatul de Urbanism emis de către Primăria Municipiului Arad.
2. Identificarea proprietarilor terenurilor învecinate

Aflat în apropierea unei zone industriale, investiția propusă aduce un ajutor efectiv pentru exploatarea optimă a terenurilor.

3. PROPUNERI DE REZOLVARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare.

Nu s-au întocmit studii de fundamentare nici anterior, nici concomitent cu elaborarea acestui P.U.Z., care să aprofundeze funcțiunile și reglementările urbanistice ale zonei studiate.

Premergător elaborării prezentului P.U.Z și a obținerii Certificatului de Urbanism s-a întocmit un studiu de oportunitate care a fost aprobat de către Primăria Municipiului Arad cu Avizul de Oportunitate nr. 19/15 octombrie 2014.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Din studierea documentației Plan Urbanistic General al Municipiului Arad, rezultă că amplasamentul propus pentru obiectivul de investiție, precum și alte amplasamente învecinate acestuia sunt cuprinse în unitatea teritorială de referință U.T.R. nr. 70, având funcțiunea principală de spații pentru logistică, depozitare și industrie nepoluantă și dotări aferente, construcțiile edificate pe teren sunt în concordanță cu P.U.D. – Plan Urbanistic de Detaliu – „Centru Comercial Arad”, aprobat prin H.C.L.M. Arad Nr. 281 din 27.09.2006, P.U.D. – Plan Urbanistic de Detaliu – „Extindere Centru Comercial Arad”, aprobat prin H.C.L.M. Arad Nr. 378 din 27.12.2006 și Autorizația de Construire Nr. 1223 / 15.08.2007, respectiv spații comerciale, spații de depozitare, servicii, circulații carosabile, circulații pietonale, platforme de parcare, spații verzi, plantații, având **P.O.T. maxim = 65% și C.U.T. maxim = 1,00 și un regim de înălțime maxim admis de S + P + 1E.**

3.3. Valorificarea cadrului natural

Amplasamentul pe care urmează a fi realizată noua investiție se află situat în intravilanul municipiului Arad, în partea de vest a acestuia, pe Calea Aurel Vlaicu Nr. 299/6-299/7.

În zona studiată, actualmente curți construcții, nu există spații verzi sau elemente valoroase din punct de vedere al cadrului natural.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal s-a ținut cont de gradul de dotare al localității cu unități de producție și de forță de muncă existentă.

3.4. Modernizarea circulației

Amplasamentul ce face obiectul prezentului PUZ are o suprafață de 110.936,00 mp, este compus din 2 parcele și este înscris în - c.f. nr. 343787 cad. 343787 – C1, 343787 – C2 – ARAD (109.612,00 mp), respectiv c.f. nr. 343788 cad. 343788 – ARAD (1.324,00 mp) cu destinația de curți construcții în intravilanul Municipiului Arad, fiind învecinat cu:

- **la nord** DN 7 – Centura de Nord a Municipiului Arad
Calea Aurel Vlaicu, respectiv stația de distribuție carburanți „Lukoil”
- **la sud** teren liber de construcții – neconstruibil (baltă)
Calea ferata Arad – Nădlac
- **la est** teren liber de construcții
- teren arabil, proprietatea unor persoane juridice
- **la vest** teren liber de construcții
- teren construibil, proprietatea unor persoane juridice

Obiectivul este amplasat în zona de intrare în municipiul Arad dinspre Nădlac, respectiv Ungaria, pe partea stânga a drumului național DN7, la cca. 100 m de centura de nord a municipiului.

Incinta complexului comercial este delimitată pe latura de nord de traseul drumului național DN7, la vest și est de teren arabil neconstruit, iar la sud teren liber de construcții – baltă, respectiv calea ferată Arad – Nădlac.

Construcțiile edificate pe teren sunt în concordanță cu P.U.D. – Plan Urbanistic de Detaliu – „Centru Comercial Arad”, aprobat prin H.C.L.M. Arad Nr. 281 din 27.09.2006, P.U.D. – Plan Urbanistic de Detaliu – „Extindere Centru Comercial Arad”, aprobat prin H.C.L.M. Arad Nr. 378 din 27.12.2006 și Autorizația de Construire Nr. 1223 / 15.08.2007, respectiv spații comerciale, spații de depozitare, servicii, circulații carosabile, circulații pietonale, platforme de parcare, spații verzi, plantații.

Pentru asigurarea deservirii rutiere a complexului comercial au fost executate următoarele lucrări :

- reamenajarea intersecției existente dintre DN7 și centura nord Arad de tip sens giratoriu, pentru asigurarea posibilității racordării în intersecție și a accesului rutier în incintă.
- sensul giratoriu are o rază interioară de 25 m, două benzi de circulație cu o lățime carosabilă de 5,50 m fiecare și accese în și din sensul giratoriu pentru traseul drumului național DN7 de câte 7,00 m lățime fiecare (două benzi de circulație pe sens)
- amenajarea pentru vehiculele de aprovizionare (vehicule de marfă) înainte și după sensul giratoriu, a unor bretele rutiere (amplasate pe laturile de est și vest ale incintei) racordate la drumul național numai cu relația de viraj dreaptă. Accesul din drumul național pe bretelele cu caracter de aprovizionare se realizează cu benzi de decelerare respectiv de accelerare, amenajate prin lărgirea părții carosabile a drumului național.
- lucrări de semnalizare rutieră (marcaje și indicatoare de circulație) atât pentru intersecția „sens giratoriu” cât și pentru lucrările rutiere din incintă (platforme parcare, accese etc.)
- amenajarea în incinta complexului a unei platforme de parcare pentru cca. 800 autoturisme, bretele rutiere de aprovizionare, platforme de întoarcere și staționare vehicule de marfă, trotuare și alei pietonale.
- apele meteorice din incintă vor fi colectate de o rețea de canalizare proprie racordată la rețeaua de canalizare a municipiului Arad.

Lucrările rutiere au fost executate dintr-o structură rutieră nerigidă, alcătuită dintr-o fundație de balast și piatră spartă și o îmbrăcăminte din mixturi bituminoase.

Accesul rutier în /din DN7 se va face prin accesul existent avizat C.N.A.D.N.R. care permite toate relațiile de circulație.

3.5. Zonificare funcțională – Reglementari.

Bilanț teritorial, indici urbanistici

Prezenta documentație tehnică s-a întocmit în vederea stabilirii condițiilor necesare executării lucrărilor de construcții pentru edificarea unei construcții „Reconversie Spații Comerciale în Spații pentru Logistică, Depozitare și Industrie nepoluantă – LOG CENTER ARAD” - c.f. nr. 343787 cad. 343787 – C1, 343787 –C2 – ARAD, respectiv c.f. nr. 343788

cad. 343788 – ARAD – Calea Aurel Vlaicu Nr. 299/6-299/7 - Arad - jud. Arad – în regim de înălțime parter, parțial P + 1.

Prezenta documentație a avut la baza Certificatul de Urbanism nr. 1996 / 08 decembrie 2014, eliberat de către Primăria Municipiului Arad. Certificatul de Urbanism specifică la regimul juridic că amplasamentul este intravilan, curți construcții, proprietatea beneficiarului.

În cadrul investiției se propune reconversia Centrului Comercial Armonia din Spații Comerciale, Depozitare și Servicii în Spații pentru Logistică, Depozitare și Industrie nepoluantă – „LOG CENTER ARAD”. Lucrările propuse pentru realizarea spațiilor pentru Logistică, Depozitare și Industrie nepoluantă nu vor modifica structura de rezistență a clădirilor existente.

Prin prezentul proiect se dorește schimbarea funcțiunii din Spații Comerciale, Depozitare și Servicii în Spații pentru Logistică, Depozitare și Industrie nepoluantă – „LOG CENTER ARAD”, pentru spațiile existente în Complexul Comercial Armonia, clădirea care adaposteste în prezent Bricostore, rămânând în continuare cu funcțiunea de comerț.

Accesul la amplasament, atât pentru pietoni cât și pentru autoturismele de trafic ușor cât și de trafic greu se va face din sensul giratoriu existent la intersecția lui DN7 – Arad – Nadlac cu drumul de centură – Str. Ștefan Tenetchi.

Obiectivul de investiție existent beneficiază de rețele de apă, rețele de canalizare menajeră, rețele de canalizare pluvială, care în măsura în care este necesar se vor modifica conform spațiilor nou create. De asemenea, incinta existentă beneficiază de rețele de alimentare cu energie electrică și de rețele de alimentare cu gaz.

Urmează ca la proiectele de execuție în funcție de compartimentările noi propuse să se modifice și acestea pentru a satisface nevoile noilor beneficiari.

De menționat faptul că suprafețele construite și desfășurate ale obiectivului supus reconversiei nu se vor modifica, indicatorii existenți rămânând aceiași.

Obiectivele de investiție existente în incintă, clădiri, utilități, drumuri, platforme, parcuri, trotuare, împrejmuiri incintă, plantații, zone verzi și de protecție, zona rezervată utilitatilor, etc. sunt realizate de către beneficiar și vor deserveți și noile servicii ce se vor desfășura în incinta existentă.

Dacă noile servicii propuse să se desfășure în clădirile existente necesită modificări sau repositionări de utilități sau alte investiții, acestea se vor realiza prin grija beneficiarului, conform legislației în vigoare.

În incintă există drumuri pentru trafic greu, trafic ușor, platforme de parcare, trotuare pietonale care au deserveți Centrul Comercial până la închiderea activității. Acestea vor deserveți și noile funcțiuni ce se vor desfășura în viitor.

Capacitățile de depozitare, activitățile ce se vor desfășura în aceste spații de depozitare, precum și activitățile conexe ce rezultă din acestea prevăzute prin prezentul proiect, vor fi mai mici decât cele care au existat până la închiderea activității și nu vor înregistra emisii de noxe și poluanți pentru mediu.

Clădirile edificate pe teren sunt următoarele:

- Complex Comercial	
- suprafața construită la sol	46.175,00mp
din care:	
- Centru Comercial ARMONIA	36.412,00mp
- Anexe	140,00mp
- BRICOSTORE	9.623,00mp
- suprafața desfășurată	51.371,00mp
- Magazin Bricostore	
- suprafața construită la sol	9.623,00mp
- Suprafața etaj	320,00mp
- suprafața desfășurată	9.943,00mp

Prin realizarea acestor investitii s-au realizat urmatoorii indicatori:

P.O.T. 43,19%
C.U.T. 0,63

Total limită zonă studiată - 170.165,00 mp
Total limită aferentă investiției - 110.936,00 mp

Prin realizarea noului obiectiv de investiție se vor realiza următorii indici caracteristici :

Bilanț teritorial zona studiată –

FUNCTIUNI	EXISTENT SUPR.	EXISTENT %	PROPUS SUPR.	PROPUS %
ZONA COMERT / PRESTARI SERVICII	46.254,607	27,18%	9.760,418	5,74%
ZONA UNITATI INDUSTRIALE / LOGISTICA / DEPOZITARE	11.797,838	6,94%	48.289,787	28,39%
RIGOLE / CANAL	561,771	0,33%	561,771	0,33%
<u>SPATII VERZI</u>	<u>22.495,923</u>	<u>13,22%</u>	<u>26.219,190</u>	<u>15,40%</u>
NEAMENAJATE	7.060,508	4,15%	7.060,508	4,15%
AMENAJATE	15.435,415	9,07%	19.158,682	11,25%
<u>CAI DE COMUNICATII</u>	<u>65.954,981</u>	<u>38,76%</u>	<u>62.233,950</u>	<u>36,57%</u>
DRUM NATIONAL	9.790,297	5,75%	9.790,297	5,75%
DRUM + PLATF. + PARCARE	52.457,989	30,83%	49.898,835	29,32%
TROTUARE PIETONALE	3.706,695	2,18%	2.544,818	1,50%
ECHIPAMENTE TEHNICO - EDILITARE	1.794,237	1,05%	1.794,237	1,05%
TEREN AGRICOL	15.063,765	8,85%	15.063,765	8,85%
TEREN VIRAN - NEPRODUCTIV	6.241,894	3,67%	6.241,894	3,67%
TOTAL ZONA STUDIATA	170.165,00	100,00%	170.165,00	100,00%

POT EXISTENT = 35,17 %
CUT EXISTENT = 0,48

POT PROPUS = 35,17 %
CUT PROPUS = 0,48

Bilanț teritorial incintă –

FUNCTIUNI	EXISTENT SUPR.	EXISTENT %	PROPUS SUPR.	PROPUS %
ZONA COMERT / PRESTARI SERVICII	46.114,451	41,57%	9.622,502	8,67%
ZONA UNITATI INDUSTRIALE / LOGISTICA / DEPOZITARE	-----	-----	36.491,949	32,90%
RIGOLE / CANAL	-----	-----	-----	-----
<u>SPATII VERZI</u>	<u>10.906,063</u>	<u>9,83%</u>	<u>16.044.665</u>	<u>14,46%</u>
NEAMENAJATE	-----	-----	-----	-----
AMENAJATE	10.906,063	9,83%	16.044,665	14,46%
<u>CAI DE COMUNICATII</u>	<u>52.121,265</u>	<u>46,98%</u>	<u>46.982,647</u>	<u>42,35%</u>
DRUM NATIONAL	-----	-----	-----	-----
DRUM + PLATF. + PARCARE	48.414,570	43,64%	44.437,829	40,06%
TROTUARE PIETONALE	3.706,695	3,34%	2.544,818	2,29%
ECHIPAMENTE TEHNICO - EDILITARE	1.794,237	1,62%	1.794,237	1,62%
TEREN AGRICOL	-----	-----	-----	-----
TEREN VIRAN – NEPRODUCTIV	-----	-----	-----	-----
TOTAL INCINTA	110.936,00	100,00%	110.936,00	100,00%

POT EXISTENT = 43,19 %
CUT EXISTENT = 0,63

POT PROPUS = 43,19 %
CUT PROPUS = 0,63

Bilanț teritorial incintă – Subzone:

FUNCTIUNI	PROPUS SUPR.	PROPUS %
<u>SUBZONA 1 – CAI DE COMUNICATII</u>	<u>7.516,23</u>	<u>100,00%</u>
DRUM DE SERVICIU	7.516,23	100,00%
<u>SUBZONA 2 – INSTITUTII SI SERVICII</u>	<u>36.519,11</u>	<u>100,00%</u>
ZONA COMERT/PREST. SERV.	9.622,502	26,35%
SPATII VERZI AMENAJATE	4.654,425	12,75%
TROTUARE PIETONALE	1.940,632	5,31%
DRUM, PLATFORME, PARCARI	18.772,475	51,40%
ECHIPAMENT TEHN-EDIL.	1.529,076	4,19%
<u>SUBZONA 3 – PRODUCTIE SI DEPOZITARE</u>	<u>66.900,66</u>	<u>100,00%</u>
ZONA UNIT IND./LOG./DEP.	36.491,949	54,55%
SPATII VERZI AMENAJATE	11.390,240	17,21%
TROTUARE PIETONALE	604,186	0,90%
DRUM, PLATFORME, PARCARI	18.149,124	26,94%
ECHIPAMENT TEHN-EDIL.	265,161	0,40%
TOTAL INCINTA	110.936,00	100,00%

- Subzona 1 – CC1 – Cai de comunicatie rutiera
 - o **POT - în subzona cai de comunicatie rutiera**
- max. 100,00 %
 - o **CUT - în subzona cai de comunicatie rutiera**
- max. 1,00

- Subzona 2 – ISP2 – Institutii si servicii de interes public, existente, situate in exteriorul limitei construite protejate
 - o **POT - în subzona institutii si servicii**
30,54 %
- max. 45,00 %
 - o **CUT - în subzona institutii si servicii**
0,31
- max. 0,50

- Subzona 3 – UID2 – Unitati de productie industriale si de depozitare propuse
 - o **POT - în subzona unitati de productie industriale**
54,94 %
- max. 65,00 %
 - o **CUT - în subzona unitati de productie industriale**
0,60
- max. 1,00

Pe amplasament există edificate două clădiri: Complex comercial Armonia și Bricostore, ambele realizate în regim de înălțime: parter, parțial parter + 1.

În cadrul investiției se propune reconversia Centrului Comercial Armonia din Spații Comerciale, Depozitare și Servicii, în Spații pentru Logistică, Depozitare și Industrie nepoluantă – „LOG CENTER ARAD”. Lucrările propuse pentru realizarea spațiilor pentru Logistică, Depozitare și Industrie nepoluantă nu vor modifica structura de rezistență a clădirii.

De menționat faptul că suprafețele construite și desfășurate ale obiectivului supus reconversiei nu se vor modifica, indicatorii rămânând aceleași, funcțiunile dominante propuse fiind cea de industrie nepoluantă, industrie cablaje auto, semiprefabricate auto, respectiv parc logistic, depozit produse finite, respectiv marfa ambalată.

3.6. Echiparea edilitară.

3.6.1. Alimentarea cu apă.

În incinta există realizate rețele de apă potabilă de la rețeaua majoră a municipiului Arad.

La conductele de alimentare cu apă de incintă și la instalațiile interioare de alimentare cu apă existente vor putea fi racordate noile obiecte consumatoare de apă cu care se vor dota clădirile obiectivului.

Având în vedere că în incinta obiectivului se propune realizarea de docuri cu rampe egalizatoare pentru camioane, se vor lua măsuri de protecție și/sau de deviere ale rețelilor de alimentare cu apă existente sub amplasamentul acestor rampe.

3.6.2. Canalizare menajera.

În incinta există realizate rețele de canalizare menajera, care se racordează la rețeaua majoră de canalizare a municipiului Arad.

La conductele de canalizare menajera de incintă existente vor putea fi racordate noile obiecte furnizoare de apă uzată cu care se vor dota clădirile obiectivului.

Având în vedere că în incinta obiectivului se propune realizarea de docuri cu rampe egalizatoare pentru camioane, se vor lua măsuri de protecție și/sau de deviere ale rețelilor de canalizare menajera existente sub amplasamentul acestor rampe.

3.6.3. Canalizare pluvială.

În incinta există realizată rețeaua de apă pluvială, care se deversează în Canalul Ier, amplasat la nord de Zona Industrială N-V.

La conductele de canalizare pluvială de incintă existente vor putea fi racordate noile receptoare de apă pluvială cu care se vor dota clădirile și suprafețele obiectivului.

Având în vedere că în incinta obiectivului se propune realizarea de docuri cu rampe egalizatoare pentru camioane, se vor lua măsuri de protecție și/sau de deviere ale rețelilor de canalizare pluvială existente sub amplasamentul acestor rampe.

Pentru colectarea apei meteorice de pe suprafețele docurilor, la bazele rampelor egalizatoare se vor realiza rigole de colectare ape pluviale, care se vor racorda la canalele pluviale din apropiere.

3.6.4. Alimentarea cu energie electrică.

În incinta există rețeaua de energie electrică, amplasamentul dispunând de 2 racorduri, respectiv de la stația 110 kW Bujac, respectiv stația de 110kW Strada Poetului.

3.6.5. Rețele de telecomunicații.

Există rețeaua de telecomunicații în incinta de la rețeaua de telecomunicații a Romtelecom, care trece la limita de nord a amplasamentului.

3.6.6. Alimentarea cu gaz.

Recompartimentarea clădirilor nu necesită schimbări majore în modul de alimentare cu gaz al acestora, instalațiile fiind amplasate în exterior.

În cazul suplimentării debitului de gaz aceasta se poate face prin extinderea instalațiilor de utilizare sau, dacă este cazul, prin realizarea de noi branșamente din rețeaua de presiune medie de incintă care are capacitatea necesară.

3.7. Protecția mediului.

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate a problematicei mediului.

Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit

- raportul mediu natural – mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă, astfel ca prin PUZ se prevede asigurarea spațiilor verzi amenajate și plantării de aliniament, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea facilităților necesare desfășurării activităților propuse, nominalizarea traficului ce va asigura funcționalizarea zonei studiate. Implementarea planului ar rezolva atât cerințe socio-economice cât și funcționale, armonizând cerințele cu potențial redus.
- se vor asigura spații verzi respectându-se condițiile impuse de Avizul de Mediu
- aceste spații verzi vor fi asigurate sub formă de spații verzi amenajate și de plantării de protecție.
- odată cu realizarea urbanizării zonei propuse a fost necesară asigurarea utilităților aferente acestora, respectiv alimentarea cu apă și canalizarea.

Din aceste considerente generale și specifice legislației de mediu, cunoscând în detaliu caracterul activității din zonă – agricole, industriale și terenuri agricole, luând în considerare situațiile cu investiții similare; apreciem că investiția este cu risc redus, nesemnificativ asupra mediului.

Conform temei de proiectare, suprafața de teren care face obiectul prezentului P.U.Z, va fi destinată autorizării de construcții de spații pentru logistică, depozitare și industrie nepoluantă.

Modernizarea drumurilor existente, precum și realizarea acceselor interioare se face cu prevederea de zone verzi și plantații de aliniament. În vederea satisfacerii cerințelor impuse de legislația în vigoare în ceea ce privește procentul de spații verzi, prin prezentul proiect s-a propus reducerea suprafeței aferente locurilor de parcare din zona fostului complex comercial și transformarea unei mari părți din această suprafață în spații verzi plantate, restul platformei urmând a se reconfigura în docuri cu rampe egalizatoare pentru camioane. De asemenea și alte zone destinate parcarilor și locurilor de manevră pentru autovehiculele de aprovizionare au fost reduse ca și suprafața, conform noilor cerințe impuse de proiect, iar restul suprafeței devenind astfel spațiu verde.

Spații verzi – terenul liber din zona construcțiilor propuse, care nu s-a amenajat ca platforme betonate sau asfaltate, drumuri, parcaje, s-a amenajat ca spațiu verde cu rol de protecție și ambianță.

Arborii și arbuștii sunt în majoritate pereni, culorile și tipul de plantație fiind astfel ales încât să creeze o imagine diferită colorată în funcție de anotimp.

Prevenirea producerii riscurilor naturale – având în vedere amplasamentul cât și planeitatea acestuia nu sunt premise a se produce riscuri naturale.

Depozitarea controlată a deșeurilor – conform fluxului tehnologic cât și specificului producției, deșeurile menajere se vor colecta centralizat prin firme specializate, iar deșeurile tehnologice de asemenea prin firme specializate.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi, etc. - nu este cazul.

Organizarea sistemelor de spații verzi – în incintă se vor amenaja spații verzi și plantate, precum și plantarea de pomi și arbuști în special pe perimetrul incintei.

Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate – nu este cazul.

Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană – prin realizarea acestei investiții zona va da amplasamentului un nou aspect urbanistic.

Valorificarea potențialului turistic și balnear – nu este cazul.

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor – toate utilajele funcționale, tehnologice și dotările din spațiile de depozitare și birouri sunt silențioase.

Protecția solului și subsolului – toate spațiile din incintă sunt amenajate ca platforme, drumuri asfaltate, care sunt prevăzute cu sistem de colectare a apelor pluviale în condițiile descrise la capitolele anterioare, prin urmare nu există riscul poluării solului și subsolului.

3.8. Obiective de utilitate publica.

Terenul aferent zonei studiate se compune din următoarele forme de proprietate:

- Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice;
- Terenuri proprietate publică de interes local sau național (drumuri) – domeniu public.

Pentru a facilita prevederea și urmărirea realizării obiectivelor de utilitate publică sunt necesare următoarele operațiuni:

Obiectivul este amplasat în zona de intrare în municipiul Arad dinspre Nadlac, respectiv Ungaria, pe partea stângă a drumului național DN7, la cca. 100 m de centura de nord a municipiului.

Incinta complexului comercial este delimitată pe latura de nord de traseul drumului național DN7, la vest și est de teren arabil neconstruit, iar la sud teren liber de construcții – balta, respectiv calea ferată Arad – Nadlac.

Construcțiile edificate pe teren sunt în concordanță cu P.U.D. – Plan Urbanistic de Detaliu – „Centru Comercial Arad”, aprobat prin H.C.L.M. Arad Nr. 281 din 27.09.2006, P.U.D. – Plan Urbanistic de Detaliu – „Extindere Centru Comercial Arad”, aprobat prin H.C.L.M. Arad Nr. 378 din 27.12.2006 și Autorizația de Construire Nr. 1223 / 15.08.2007, respectiv spații comerciale, spații de depozitare, servicii, circulații carosabile, circulații pietonale, platforme de parcare, spații verzi, plantații.

Pentru asigurarea deservirii rutiere a complexului comercial au fost executate următoarele lucrări :

- reamenajarea intersecției existente dintre DN7 și centura nord Arad de tip sens giratoriu, pentru asigurarea posibilității racordării în intersecție și a accesului rutier în incintă.
- sensul giratoriu are o rază interioară de 25 m, două benzi de circulație cu o lățime carosabilă de 5,50 m fiecare și accese în și din sensul giratoriu pentru traseul drumului național DN7 de câte 7,00 m lățime fiecare (două benzi de circulație pe sens)
- amenajarea pentru vehiculele de aprovizionare (vehicule de marfă) înainte și după sensul giratoriu, a unor bretele rutiere (amplasate pe laturile de est și vest ale incintei) racordate la drumul național numai cu relația de viraj dreaptă. Accesul din drumul național pe bretelele cu caracter de aprovizionare se realizează cu benzi de decelerare respectiv de accelerare, amenajate prin lărgirea părții carosabile a drumului național.
- lucrări de semnalizare rutieră (marcaje și indicatoare de circulație) atât pentru intersecția „sens giratoriu” cât și pentru lucrările rutiere din incintă (platforme parcare, accese etc.)
- amenajarea în incinta complexului a unei platforme de parcare pentru cca. 800 autoturisme, bretele rutiere de aprovizionare, platforme de întoarcere și staționare vehicule de marfă, trotuare și alei pietonale.
- apele meteorice din incintă vor fi colectate de o rețea de canalizare proprie racordate la rețeaua de canalizare a municipiului Arad.

Lucrările rutiere au fost executate dintr-o structură rutieră nerigidă, alcătuită dintr-o fundație de balast și piatră spartă și o îmbrăcăminte din mixturi bituminoase.

Accesul rutier în /din DN7 se va face prin accesul existent avizat C.N.A.D.N.R. care permite toate relațiile de circulație.

4. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE

În urma aprobării prezentului Plan Urbanistic Zonal se va trece la reconversia obiectivelor propriu - zise mai sus amintite. Toate aceste lucrări intră în sarcina exclusivă a beneficiarilor

„ARMONIA CENTER ARAD” S.R.L.
Soseaua Bucuresti – Ploiesti Nr. 73-81
Cladirea 3, Parter, Camera 29
Sector 1 – BUCURESTI

De asemenea se va avea în vedere înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse prin prezentul proiect în prevederile PUG -ului Municipiului Arad.

5. REGLEMENTARI

Propunerile prezentului P.U.Z. se înscriu în prevederile P.U.G. al Municipiului Arad, precum și în propunerile de utilizare funcțională a prevederilor Regulamentului P.U.G.

Elaborarea prezentului P.U.Z. apreciază că realizarea acestei investiții va duce la dezvoltarea municipiului Arad, atât economic cât și urbanistic, și va elimina o serie de disfuncționalități existente în zonă.

6. ANEXE

- Certificat de Urbanism nr.1996 din 08 decembrie 2014
- Aviz Studiu de Oportunitate nr.19/15 octombrie 2014
- Extrase de Carte Funciară – - c.f. nr. 343787 cad. 343787 – C1, 343787 –C2 – ARAD, respectiv c.f. nr. 343788 cad. 343788 – ARAD

Sef proiect,

dipl. arh. Dinulescu Marian

Proiectant de specialitate,

dipl. arh. Dinulescu Sandra
dipl. arh. Dinulescu Marian

Arad, iulie 2015







„D & D DESIGN PROIECT” S.R.L.
C.U.I RO 15766864
J02 / 1214 / 2003
Str. Nicolae Grigorescu Nr.7 – ARAD –
E-mail : d_d_designproiect@yahoo.com
Tel. : 0722912582
Fax. : 0372879253

Pr. nr. 09 / 2014
Denumire Proiect :
PLAN URBANISTIC ZONAL
„Reconversie Spatii Comerciale in Spatii pentru
Logistica, Depozitare si Industrie nepoluanta”
- „LOG CENTER ARAD”-
Calea Aurel Vlaicu nr. 299/6 – 299/7
- Arad -
Beneficiar :
„ARMONIA CENTER ARAD” S.R.L.
Șoseaua București – Ploiești Nr. 73-81
Clădirea 3, Parter, Camera 29
Sector 1 - București -

BENEFICIAR :

„Armonia Center Arad” S.R.L.
Șoseaua București – Ploiești Nr. 73-81
Clădirea 3, Parter, Camera 29
Sector 1 – BUCUREȘTI -

„D & D DESIGN PROIECT” S.R.L.
 C.U.I RO 15766864
 J02 / 1214 / 2003
 Str. Nicolae Grigorescu Nr.7 – ARAD –
 E-mail : d_d_designproiect@yahoo.com
 Tel. : 0722912582
 Fax. : 0372879253

Denumirea lucrării	PLAN URBANISTIC ZONAL Reconversie Spatii Comerciale in Spatii pentru Logistica, Depozitare si Industrie nepoluanta „LOG CENTER ARAD” Calea Aurel Vlaicu nr.299/6 – 299/7 – ARAD -
Amplasament	Calea Aurel Vlaicu nr.299/6 – 299/7 – ARAD - c.f. nr. 343787 nr.cad. 343787 - C1; 343787 - C2 - Arad c.f. nr. 343788 nr. cad. 343788 - Arad
Beneficiar	„Armonia Center Arad” S.R.L. Șoseaua București – Ploiești Nr. 73-81 Clădirea 3, Parter, Camera 29 Sector 1 – BUCURESTI -
Proiectant general	„ATELIER 3” S.R.L. Str. Sf. Constantin Nr.4 Sector 1 – București -
Proiectant P.U.Z.	„D & D DESIGN PROIECT” S.R.L. - Arad
Proiectanți de specialitate	<ul style="list-style-type: none">  „GEOMETRIC PLUS ” S.R.L. – Arad  UNIVERSITATEA TEHNICA DE CONSTRUCTII BUCURESTI  „PATH’S ROUT” S.R.L. – Arad  P.F.A. „FORGACS GYORGY” – Arad  „ELECTRICA” S.R.L. – Arad  „INSTAL 5F CONSTRUCT” S.R.L. - ARAD
Număr contract	09/ 2014
Faza	P.U.Z. – PLAN URBANISTIC ZONAL
Volumul	PIESE SCRISE SI DESENATE – PLAN URBANISTIC ZONAL

Director „D & D DESIGN PROIECT” S.R.L. - Arad	arh. Dinulescu Marian

Nota: toate drepturile de autor privind prezenta documentație aparțin in exclusivitate „ D& D DESIGN PROIECT” S.R.L. – ARAD. Nici un fragment al acestei documentații nu va putea fi reprodus s-au refolosit la alte documentații similare, sub nici o forma de reproducere, fără acordul autorului.

Arad, iulie 2015

„D & D DESIGN PROIECT” S.R.L.
C.U.I RO 15766864
J02 / 1214 / 2003
Str. Nicolae Grigorescu Nr.7 – ARAD –
E-mail : d_d_designproiect@yahoo.com
Tel. : 0722912582
Fax. : 0372879253

**COLECTIV TEHNIC DE COORDONARE GENERALA A
PROIECTULUI.**

SEF PROIECT : Arh. Dinulescu Marian

ARHITECTURA.

„D & D DESIGN PROIECT” S.R.L. Arad : Arh. Dinulescu Marian
Arh. Dinulescu Sandra

INSTALATII.

INSTALATII APA, CANALIZARE MENAJERA, CANALIZARE PLUVIALA:
P.F.A. „FORGACS GYORGY” Arad : Ing. Forgacs Gyorgy

INSTALATII ELECTRICE

„ELECTRICA” S.R.L. Arad : Ing. Csernok Francisc

INSTALATII GAZE

„INSTAL 5F CONSTRUCT”S.R.L. : Ing. Veres Teofil

**DRUMURI, SISTEMATIZARE VERTICALA SI AMENAJARI
EXTERIOARE.**

„PATH’S ROUT” S.R.L. Timișoara : Ing. Tamas Sergiu

RIDICARE TOPOGRAFICA.

„GEOMETRIC PLUS” S.R.L. – Arad : Ing. Andrei Isabela

STUDIUL GEOTEHNIC.

UNIVERSITATEA TEHNICA DE CONSTRUCTII BUCURESTI
: Ing. Olteanu Andrei Constantin

„D & D DESIGN PROIECT” S.R.L.
C.U.I RO 15766864
J02 / 1214 / 2003
Str. Nicolae Grigorescu Nr.7 – ARAD –
E-mail : d_d_designproiect@yahoo.com
Tel. : 0722912582
Fax. : 0372879253

Pr. nr. 09 / 2014
Denumire Proiect :
PLAN URBANISTIC ZONAL
„Reconversie Spatii Comerciale in Spatii pentru
Logistica, Depozitare si Industrie nepoluanta”
- „LOG CENTER ARAD”-
Calea Aurel Vlaicu nr. 299/6 – 299/7
- Arad -
Beneficiar :
„ARMONIA CENTER ARAD” S.R.L.
Șoseaua București – Ploiești Nr. 73-81
Clădirea 3, Parter, Camera 29
Sector 1 - București -

BORDEROUL VOLUMULUI

A. PIESE SCRISE

- I. FOAIE DE CAPAT
- II. COLECTIV TEHNIC DE COORDONARE GENERALA A PROIECTULUI
- III. BORDEROUL VOLUMULUI
- IV. MEMORIU DE PREZENTARE
 1. INTRODUCERE
 - 1.1. Date de recunoaștere a documentației
 - 1.2. Obiectul P.U.Z.
 - 1.3. Surse documentare
 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII
 - 2.1. Evoluția zonei
 - 2.2. Incadrarea în localitate
 - 2.3. Elemente de cadru natural
 - 2.4. Circulația
 - 2.5. Ocuparea terenurilor
 - 2.6. Echiparea edilitara
 - 2.7. Probleme de mediu
 - 2.8. Opțiuni ale populației
 3. PROPUNERI DE REZOLVARE URBANISTICA
 - 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
 - 3.2. Prevederi ale P.U.G.
 - 3.3. Verificarea cadrului natural
 - 3.4. Modernizarea circulației

- 3.5. Zonificarea funcțională – Reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică
- 4. REGLEMENTARI
- 5. ANEXE

B. PIESE DESENATE

1. P.U.Z. Reversie Spatii Comerciale in Spatii pentru Logistica, Depozitare si Industrie nepoluanta „LOG CENTER ARAD’
Calea Aurel Vlaicu nr. 299/6 – 299/7 – ARAD - Sc. % 01/A
- PLAN INCADRARE IN LOCALITATE
2. P.U.Z. Reversie Spatii Comerciale in Spatii pentru Logistica, Depozitare si Industrie nepoluanta „LOG CENTER ARAD”
Calea Aurel Vlaicu nr. 299/6 – 299/7 – ARAD - Sc. 1:2.000 02/A
- RIDICARE TOPOGRAFICA
3. P.U.Z. Reversie Spatii Comerciale in Spatii pentru Logistica, Depozitare si Industrie nepoluanta „LOG CENTER ARAD”
Calea Aurel Vlaicu nr.299/6 – 299/7 – ARAD - Sc. 1:1.000 03/A
- SITUATIA EXISTENTA
4. P.U.Z. Reversie Spatii Comerciale in Spatii pentru Logistica, Depozitare si Industrie nepoluanta „LOG CENTER ARAD”
Calea Aurel Vlaicu nr. 299/6 – 299/7 – ARAD - Sc. 1:1.000 04/A
- REGLEMENTARI URBANISTICE
5. P.U.Z. Reversie Spatii Comerciale in Spatii pentru Logistica, Depozitare si Industrie nepoluanta „LOG CENTER ARAD’
Calea Aurel Vlaicu nr. 299/6 – 299/7 – ARAD - Sc. 1:1.000 05/A
- REGLEMENTARI EDILITARE
6. P.U.Z. Reversie Spatii Comerciale in Spatii pentru Logistica, Depozitare si Industrie nepoluanta „LOG CENTER ARAD’
Calea Aurel Vlaicu nr. 299/6 – 299/7 – ARAD - Sc. 1:1000 06/A
- PROP. ASUPRA TERENURILOR

Intocmit :
arh. Sandra Dinulescu

„D & D DESIGN PROIECT” S.R.L.
C.U.I RO 15766864
J02 / 1214 / 2003
Str. Nicolae Grigorescu Nr.7 – ARAD –
E-mail : d_d_designproiect@yahoo.com
Tel. : 0722912582
Fax. : 0372879253

Pr. nr. 09 / 2014
Denumire Proiect :
PLAN URBANISTIC ZONAL
„Reconversie Spatii Comerciale in Spatii pentru
Logistica, Depozitare si Industrie nepoluanta”
- „LOG CENTER ARAD”-
Calea Aurel Vlaicu nr. 299/6 – 299/7
- Arad -
Beneficiar :
„ARMONIA CENTER ARAD” S.R.L.
Șoseaua București – Ploiești Nr. 73-81
Clădirea 3, Parter, Camera 29
Sector 1 - București -

BORDEROU AVIZE SI ACORDURI

- Certificat de urbanism nr. 1996 / 08.dec.2014
- Certificat de urbanism – informare nr. 1593 / 23.sept.2014
- Aviz de oportunitate nr.19 / 15.oct.2014
- E-on centru retea Arad – aviz nr.46864 / 13.martie 2015
- Compania de apa Arad – acord nr. 3050 / 20.febr.2015
- Enel distributie Banat – aviz nr. 142135 836 / 20. febr.2015
- Directia de sanatate publica Arad – notificare nr. 103 / 11.mart.2015
- Agentia de protectia mediului Arad – decizia etapei de incadrare nr.3367 / 23. mart.2015
- S.C. Telecom Romania – aviz nr. 144 / 23.aprilie 2015
- Primaria municip.Arad – Comisia de sistematizare a circulatiei – adresa nr. 26260 / 04.iunie 2015
- Transelectrica S.A. – sucursala de transport Timisoara – 4501 / 18 .mai 2015
- Ministerul afacerilor interne – departamentul pentru situatii de urgenta – Inspectoratul general pentru situatii de uragente – protectia civila – nr.719
- Ministerul afacerilor interne – departamentul pentru situatii de urgenta – Inspectoratul general pentru situatii de uragente – securitatea la incendiu – nr.522 / 15 / SU – AR /06.iulie 2015

Intocmit :
arh. Sandra Dinulescu

„D & D DESIGN PROIECT” S.R.L.
C.U.I RO 15766864
J02 / 1214 / 2003
Str. Nicolae Grigorescu Nr.7 – ARAD –
E-mail : d_d_designproiect@yahoo.com
Tel. : 0722912582
Fax. : 0372879253

MEMORIU TEHNIC DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării	PLAN URBANISTIC ZONAL Reconversie Spatii Comerciale in Spatii pentru Logistica, Depozitare si Industrie nepoluanta „LOG CENTER ARAD” Calea Aurel Vlaicu nr.299/6 – 299/7 – ARAD -
Amplasament	Calea Aurel Vlaicu nr.299/6 – 299/7 – ARAD -
Beneficiar	„Armonia Center Arad” S.R.L. Șoseaua București – Ploiești Nr. 73-81 Clădirea 3, Parter, Camera 29 Sector 1 – BUCUREȘTI -
Proiectant general	„ATELIER” S.R.L. Str. Sf. Constantin Nr.4 Sector 1 – București -
Proiectant P.U.Z	„D & D DESIGN PROIECT” S.R.L. Arad
Data elaborării	iulie 2015

1.2. Obiectul P.U.Z.

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

La elaborarea lucrării s-a ținut cont de Legea nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, act fundamental în reglementarea și conținutul documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr.50/1991, precum și de Ordinul nr.176/N/16 august 2000 privind „Ghidul privind Metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal” – Indicativ G.M. – 010 – 2000.

Planul Urbanistic Zonal constituie documentația care stabilește reglementările specifice pentru zona studiată, stabilește obiectivele, acțiunile și măsurile de rezolvare a acestora, pe baza analizei multicriteriale a situației existente și are caracter de reglementare specifică și se elaborează pentru aprofundarea prevederilor din Planul Urbanistic General, corelate cu condiționările din Certificatul de Urbanism.

Zona studiată face parte din teritoriul administrativ al Municipiului Arad și în conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General aprobat, se afla în intravilanul localității reședință de județ, la limita intravilanului existent.

În conformitate cu prevederile Certificatului de Urbanism nr. 1996 / 08.12.2014, emis de către Primăria Municipiului Arad, terenul în baza strategiei de dezvoltare a Municipiului Arad, este o zonă cu destinația „COMERT SI PRESTARI SERVICII”, iar prin grija beneficiarului se va elabora un Plan Urbanistic Zonal, care va reglementa regimul urbanistic al zonei, conform prevederilor legislației în vigoare, în vederea Reconversiei spațiilor comerciale în spații pentru logistică, depozitare și industrie nepoluantă – „LOG CENTER ARAD”.

Elaborarea prezentului Plan Urbanistic Zonal, incumbă o analiză complexă și în perspectivă a problemelor urbanistice ale zonei, având în vedere prevederile temei de proiectare întocmite cu beneficiarul lucrării și planurile de dezvoltare aferente conform punctelor de vedere ale autorității locale.

Planul Urbanistic Zonal propune soluții tehnice privind rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zonă.

Prin realizarea acestei documentații de urbanism se urmărește:

- Aprofundarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice ale zonei, având în vedere mobilarea în perspectivă (dimensionarea, funcționalitatea, aspectul arhitectural, rezolvarea circulației carosabile și pietonale, circulația juridică a terenurilor, echiparea cu utilități edilitare).
- Stabilirea terenurilor din categoria celor aflate în domeniul privat al statului, al altor persoane juridice și fizice, respectiv domeniul public.
- Amenajarea teritoriului din punct de vedere urbanistic, ținând cont de condițiile cadrului natural și antropic existent.
- Rezolvarea unor soluții de accesare a noii unități teritoriale de referință care se dezvoltă în această zonă.

Prezentul proiect s-a întocmit pe baza discuțiilor și a consultărilor care au avut loc între beneficiar și proiectant.

Obiectul lucrării îl constituie elaborarea Planului Urbanistic Zonal – RECONVERSIE SPATII COMERCIALE IN SPATII PENTRU LOGISTICA, DEPOZITARE SI INDUSTRIE NEPOLUANTA - „LOG CENTER ARAD” – Calea Aurel Vlaicu Nr. 299/6 – 299/7 - c.f. nr. 343787 cad. 343787 – C1, 343787 –C2 – ARAD, respectiv c.f. nr. 343788 cad. 343788 - ARAD.

În cadrul investiției se propune reconversia Centrului Comercial Armonia din Spații Comerciale, Depozitare și Servicii – în Spații pentru Logistică, Depozitare și Industrie nepoluantă - „LOG CENTER ARAD”. Lucrările propuse pentru realizarea spațiilor pentru Logistică, Depozitare și Industrie nepoluantă nu vor modifica structura de rezistență a clădirii existente.

Lucrările propuse prin proiect se întocmesc la cererea beneficiarului după ce acesta a obținut Certificatul de Urbanism nr. 1996 din 08.12.2014, eliberat de către Primăria Municipiului Arad. Certificatul de Urbanism specifică la regimul juridic că amplasamentul este intravilan, curți construcții, proprietate privată.

Funcțiunea dominantă propusă prin Planurile Urbanistice de Detaliu aprobate prin Hotărâri ale Consiliului Local al Municipiului Arad, în anul 2006, respectiv P.U.D.- Plan Urbanistic de Detaliu - „Centru Comercial Arad”, aprobat prin H.C.L.M. Arad cu Nr. 281 din 27.09.2006, P.U.D. – Plan Urbanistic de Detaliu – „Extindere Centru Comercial Arad”, aprobat prin H.C.L.M. Arad cu Nr. 378 din 27.12.2006 și Autorizația de Construire Nr. 1223 din 15.08.2007, este de spații comerciale, spații de depozitare, servicii, circulații carosabile, circulații pietonale, platforme de parcare, spații verzi, plantații, pentru cele două corpuri de clădire, respectiv Complexul Comercial Armonia și Bricostore.

Prin prezentul proiect se dorește schimbarea funcțiunii din Spații Comerciale, Depozitare și Servicii, în Spații pentru Logistică, Depozitare și Industrie nepoluantă – „LOG CENTER ARAD”, pentru spațiile existente în Complexul Comercial Armonia, clădirea care adăpostește în prezent Bricostore, rămânând în continuare cu funcțiunea de comerț.

Accesul la amplasament, atât pentru pietoni, cât și pentru autoturismele de trafic ușor, cât și de trafic greu se va face din sensul giratoriu existent la intersecția lui DN 7 Arad – Nădlac cu drumul de centura Ștefan Tenețchi.

Obiectivul de investiție existent beneficiază de rețele de apă, rețele de canalizare menajeră, rețele de canalizare pluvială, care în măsura în care este necesar se vor modifica conform spațiilor noi create. De asemenea incinta existentă beneficiază de rețele de alimentare cu energie electrică și de rețele de alimentare cu gaz. Urmează ca la proiectele de execuție, în funcție de compartimentările noi propuse să se modifice și acestea pentru a satisface nevoile noilor beneficiari.

De menționat faptul ca suprafețele construite și desfășurate ale obiectivului supus reconversiei nu se vor modifica, indicatorii existenți rămânând aceiași.

Proiectul are ca obiect stabilirea condițiilor de realizare a unei investiții: RECONVERSIE SPATII COMERCIALE IN SPATII PENTRU LOGISTICA, DEPOZITARE SI INDUSTRIE NEPOLUANTA - „LOG CENTER ARAD” – Calea Aurel Vlaicu Nr. 299/6 – 299/7 - c.f. nr. 343787 cad. 343787 – C1, 343787 –C2 – ARAD, respectiv c.f. nr. 343788 cad. 343788 - ARAD, de către proprietar în conformitate cu Certificatul de Urbanism nr.1996 din 08.12.2014 eliberat de către Primăria Municipiului Arad și Avizul de Oportunitate nr. 19 / 15.10.2014.

Amplasamentul, în suprafața de 110.936,00 mp, este compus din 2 parcele și este înscris în - c.f. nr. 343787 cad. 343787 – C1, 343787 –C2 – ARAD (109.612,00 mp), respectiv c.f. nr. 343788 cad. 343788 – ARAD (1.324,00 mp) – Curți construcții, este proprietatea beneficiarului respectiv :

„ARMONIA CENTER ARAD” S.R.L.

În prezent accesul la teren se face din Calea Aurel Vlaicu.

Amplasamentul are o suprafață neregulată cu laturile principale de 55,08m, 35,90m, 23,43m, 32,52m, 30,19m, 44,08m, 36,93m – la nord; de 481,48m – la est; de 443,55m – la vest; respectiv de 23,16m, 34,23m, 1,50m, 58,70m, 47,50m, 12,64m, 34,86m, 5,11m, 7,84m, 44,63m – la sud.

Amplasamentul se învecinează:

- **la nord** DN 7 – Centura de Nord a Municipiului Arad
Calea Aurel Vlaicu, respectiv stația de distribuție carburanți „Lukoil”
- **la sud** teren liber de construcții – neconstruibil (baltă)
Calea ferată Arad – Nădlac
- **la est** teren liber de construcții
- teren arabil, proprietatea unor persoane juridice
- **la vest** teren liber de construcții
- teren construibil, proprietatea unor persoane juridice

Planul Urbanistic Zonal - RECONVERSIE SPATII COMERCIALE IN SPATII PENTRU LOGISTICA, DEPOZITARE SI INDUSTRIE NEPOLUANTA - „LOG CENTER ARAD” – Calea Aurel Vlaicu Nr. 299/6 – 299/7 - - c.f. nr. 343787 cad. 343787 – C1, 343787 –C2 – ARAD, respectiv c.f. nr. 343788 cad. 343788 - ARAD, este documentația de urbanism care stabilește obiectivele, acțiunile și măsurile necesare realizării obiectivului de investiție de către beneficiar, stabilește zonificarea funcțională a unităților teritoriale ale zonei și reglementările aferente, precum și bilanțul teritorial și indicii urbanistici. De asemenea, P.U.Z. stabilește reglementările cu privire la zonele protejate din zona proiectului, la infrastructura rutieră, la echiparea edilitară, și la obiectivele de utilitate publică.

De menționat faptul ca amplasamentul analizat în prezentul proiect se află în vecinătatea unei zone industriale existente.

Această activitate are și o utilitate socială prin crearea de noi locuri de muncă.

Documentația se elaborează în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ: GM 010 - 2000.

1.3. Surse documentare

La întocmirea lucrării au fost consultate documentații întocmite anterior P.U.Z.

La elaborarea lucrării s-a ținut cont de Legea nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, act fundamental în reglementarea și conținutul documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr.50/1991, precum și de Ordinul nr.176/N/16 august 2000 privind „Ghidul privind Metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal” – Indicativ G.M. – 010 – 2000.

Planul Urbanistic Zonal constituie documentația care stabilește reglementările specifice pentru zona studiată, stabilește obiectivele, acțiunile și măsurile de rezolvare a acesteia, pe baza analizei multicriteriale a situației existente.

La întocmirea lucrării au fost consultate documentații întocmite anterior P.U.Z.:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Arad, proiect nr. 25.000/1995 întocmit de către „PROIECT ARAD” S.A. Arad, precum și Regulamentul aferent acestuia, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 89/1997 și 98/1998 și Hotărârea nr. 05/2013, privind aprobarea prelungirii termenului de valabilitate a P.U.G. și al Regulamentului aferent acestuia.
- Metodologie privind conținutul cadru al documentațiilor de urbanism – Urban Proiect – iunie 2002.
- Plan cadastral al municipiului Arad.
- Ridicarea topografică a zonei aferente P.U.Z., avizată de Oficiul Județean de Cadastru, Geodezie și Cartografie cu nr. 34112 din 18.05.2012, întocmită de către „GEOMETRIC PLUS” S.R.L. Arad mai. / 2012.
- Documentații similare de urbanism și amenajarea teritoriului, întocmite de proiectantul general (planuri urbanistice zonale și de detaliu).
- Anuarul statistic al României 1998.
- Legislație, normative specifice din România și Europa în general.
- Neufert – Bauentwurfslehre, 1992.
- Studiu geotehnic întocmit de către Universitatea Tehnică de Construcții București, proiect nr. 092/2007.
- Legea 50 / 1991, cu modificările și completările ulterioare
- GM 010 – 2000.
- Legea 350 / 2001, cu modificările și completările ulterioare
- HG 525 / 1996, cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul MDRT nr. 2701 / 2011
- Codul Civil

Paralel cu întocmirea acestei documentații au fost solicitate avize de la toți deținătorii de gospodării subterane din zonă.

În vederea adoptării soluției optime în derularea planului propus și pentru a evita apariția unor stări conflictuale la nivelul arealului de impact al proiectului, au fost analizate și comparate toate planurile și programele de dezvoltare din zona cu cea a planului propus.

Astfel au fost urmărite corelațiile și interferențele cu următoarele planuri și programe:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Arad.

Studii și proiecte elaborate anterior P.U.Z.

- Planul Urbanistic General al Municipiului Arad, proiect elaborat de către „PROIECT ARAD” S.A.
- Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G.

2. INCADRARE IN ZONA

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

Aradul face parte din seria marilor orașe din vestul țării. Este situat la 24°19' longitudine estică de Greenwich și 46°11' latitudine nordică, pe malurile Mureșului. Municipiul Arad este situat în Câmpia Mureșului, subdiviziunea Câmpul Aradului, situat în partea sudică a Câmpiei Mureșului.

Municipiul Arad, reședința județului Arad, reprezintă centrul administrativ și economic polarizator al întregului județ. Prin numărul mare de locuitori, funcțiile economice și influența teritorială, orașul Arad este unul din principalele centre urbane ale țării.

Prin dezvoltarea localității din punct de vedere economic și prin mărirea intravilanului localității se va putea asigura necesarul de spații pentru realizarea de locuințe, spațiu necesar pentru construirea de noi unități economice și spații necesare pentru construirea de complexe comerciale și de prestări servicii.

Amplasamentul obiectivului de investiție propus, este situat în Județul Arad, Municipiul Arad în conformitate cu documentațiile de urbanism aprobate – respectiv Planul Urbanistic General al Municipiului Arad.

Date privind evoluția zonei. Zona care face obiectul acestui studiu, este amplasată în intravilanul municipiului Arad, în suprafață totală de 110.936,00mp, se compune din parcelele - c.f. nr. 343787 cad. 343787 – C1, 343787 –C2 – ARAD (109.612,00 mp), respectiv c.f. nr. 343788 cad. 343788 – ARAD (1.324,00 mp) și este proprietatea beneficiarului, respectiv: „ARMONIA CENTER ARAD” S.R.L.

Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității.

Terenul pe care urmează să se realizeze obiectivul de investiție RECONVERSIE SPATII COMERCIALE IN SPATII PENTRU LOGISTICA, DEPOZITARE SI INDUSTRIE NEPOLUANTA - „LOG CENTER ARAD” – Calea Aurel Vlaicu Nr. 299/6 – 299/7 - c.f. nr. 343787 cad. 343787 – C1, 343787 –C2 – ARAD, respectiv c.f. nr. 343788 cad. 343788 - ARAD, este în suprafață de 110.936,00 mp, cu categoria de folosință conform C.F. – curți construcții.

Amplasamentul propus face parte din Unitatea Teritorială de Referință – UTR 70 conform Planului Urbanistic General al Municipiului Arad, proiect nr. 25.000/1995 întocmit de către „PROIECT ARAD” S.A, precum și Regulamentul aferent acestuia, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr.89/1997 și 98/1998 și Hotărârea nr.176/2002, privind aprobarea prelungirii termenului de valabilitate a P.U.G și al Regulamentului aferent acestuia.

Beneficiarul a solicitat și obținut de Certificatul de Urbanism nr. 1996 din 08.12.2014 emis de către Primăria Municipiului Arad.

2.2. Incadrarea în localitate

Amplasamentul obiectivelor de investiție propuse prin prezentul P.U.Z. este situat în Municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu Nr. 299/6 – 299/7, este înscris în - c.f. nr. 343787 cad. 343787 – C1, 343787 –C2 – ARAD, respectiv c.f. nr. 343788 cad. 343788 - ARAD și este proprietatea beneficiarului.

Parcela pe care urmează a se realiza investiția se află în intravilanul municipiului Arad, în partea de vest a localității și este delimitată după cum urmează:

- **la nord** DN 7 – Centura de Nord a Municipiului Arad
Calea Aurel Vlaicu, respectiv stația de distribuție carburanți „Lukoil”
- **la sud** teren liber de construcții – neconstruibil (baltă)
Calea ferată Arad – Nădlac
- **la est** teren liber de construcții
- teren arabil, proprietatea unor persoane juridice

- la vest teren liber de construcții
- teren construibil, proprietatea unor persoane juridice

Terenul luat în studiu este în suprafață totală de 110.936,00mp, se compune din 2 parcele, respectiv - c.f. nr. 343787 cad. 343787 – C1, 343787 –C2 – ARAD (109.612,00 mp), respectiv c.f. nr. 343788 cad. 343788 – ARAD (1.324,00 mp) și este proprietatea beneficiarului, respectiv:

„ARMONIA CENTER ARAD” S.R.L.

Pe amplasament există edificate două clădiri: Complex comercial Armonia și Bricostore, ambele realizate în regim de înălțime: parter, parțial parter + 1.

Construcțiile edificate pe teren sunt în concordanță cu P.U.D. – Plan Urbanistic de Detaliu – „Centru Comercial Arad”, aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 281 din 27.09.2006, P.U.D. – Plan Urbanistic de Detaliu – „Extindere Centru Comercial Arad”, aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 378 din 27.12.2006 și Autorizația de Construire nr. 1223 din 15.08.2007, respectiv spații comerciale, spații de depozitare, servicii, circulații carosabile, circulații pietonale, platforme de parcare, spații verzi, plantații.

În cadrul investiției se propune reconversia Centrului Comercial Armonia din Spații Comerciale, Depozitare și Servicii, în Spații pentru Logistică, Depozitare și Industrie nepoluantă – „LOG CENTER ARAD”. Lucrările propuse pentru realizarea spațiilor pentru Logistică, Depozitare și Industrie nepoluantă nu vor modifica structura de rezistență a clădirii.

De menționat faptul că suprafețele construite și desfășurate ale obiectivului supus reconversiei nu se vor modifica, indicatorii rămânând aceiași.

Astfel, prezenta documentație tehnică cuprinde datele specifice aferente lucrărilor de construcții pentru obiectivul de investiție – Reconversie Spații Comerciale în Spații pentru Logistică, Depozitare și Industrie nepoluantă – „LOG CENTER ARAD”- Calea Aurel Vlaicu Nr. 299/6 – 299/7 – Arad.

2.3. Elemente de cadru natural.

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

Relieful are înfățișarea unei suprafețe ușor vălurite cu neregularități relativ dese, însă de mică amplitudine.

1. Cadru natural – identificarea zonelor expuse la riscuri naturale, definirea riscurilor naturale existente și cauzele producerii dezastrelor:

a. cutremure de pământ: conform macrozonării seismice după Codul de Proiectare seismic privind zonarea valorii de vârf a accelerării terenului pentru cutremure, Mr (perioada medie a intervalului de revenire de 100 de ani) după P100 – 1 /2013, localității Arad îi corespund: $ag = 0,20$ și $T_c = 0,7$ sec.

b. inundații: amplasamentul se află la o distanță relativ mare de râul Mureș, iar în zonă nu există alte cursuri de apă. În apropierea amplasamentului există un canal de desecare pentru irigații, realizat pentru descărcarea terenurilor de apele meteorice.

c. alunecări de teren: conform studiului geotehnic, întocmit de către „Universitatea Tehnică de Construcții București”, Proiect nr. 092 / 2007, nu există riscuri de alunecări de teren, de asemenea nu sunt probleme privind eroziunea apelor curgătoare. De asemenea nu se pune problema declanșării de energii ale versanților prin defrișarea abuzivă a plantațiilor, pe amplasament neexistând asemenea plantații, terenul fiind plat, atât amplasamentul obiectivului P.U.Z. - ului cât și împrejurimile acestuia, amplasamentul având folosința de curți construcții.

2. Tipologia fenomenelor de tip natural –

a. cutremure de pământ: conform macrozonării seismice după Codul de Proiectare seismic privind zonarea valorii de vârf a accelerării terenului pentru cutremure, Mr (perioada medie a intervalului de revenire de 100 de ani) după P100 – 1 /2013, localității Arad îi corespund: $ag = 0,20$ și $T_c = 0,7$ sec.

b. inundații: amplasamentul se află la o distanță relativ mare de râul Mureș, iar în zonă nu există alte cursuri de apă. În apropierea amplasamentului există un canal de desecare pentru irigații, realizat pentru descărcarea terenurilor de apele meteorice.

c. alunecări de teren: conform studiului geotehnic, întocmit de către „Universitatea Tehnică de Construcții București”, Proiect nr. 092 / 2007, nu există riscuri de alunecări de teren, de asemenea nu sunt probleme privind eroziunea apelor curgătoare. De asemenea nu se pune problema declanșării de energii ale versanților prin defrișarea abuzivă a plantațiilor, pe amplasament neexistând asemenea plantații, terenul fiind plat, atât amplasamentul obiectivului P.U.Z. - ului cât și împrejurimile acestuia, amplasamentul având folosința de curți construcții.

3. Efectele fenomenelor de risc natural asupra construcțiilor și echipamentelor edilitare -

a. cutremure de pământ: obiectivele de investiție care se vor proiecta vor respecta normele în vigoare privind cutremurele de pământ existente în zonă, precum și natura terenului conform studiului geotehnic întocmit de către „Universitatea Tehnică de Construcții București”, Proiect nr. 092 / 2007.

b. inundații: obiective afectate – clădiri, drumuri, rețele tehnico edilitare: conform proiectului nu sunt pericole de inundații, amplasamentul fiind departe de orice curs de apă.

c. alunecări de teren: amplasamentul fiind plan nu sunt pericole de alunecări de teren care să afecteze obiectivele de investiție propuse a se realiza.

Condiții geotehnice

Stabilirea lucrărilor de prospecțiune și întocmirea Studiului geotehnic - a fost întocmit de către „Universitatea Tehnică de Construcții București”, Proiect nr. 092 / 2007.

Stabilirea lucrărilor de prospecțiune a terenului de fundare a avut la bază indicațiile Normativului 074/2013, iar întocmirea Studiului geotehnic s-a făcut în concordanță cu legislația în vigoare respectiv „Ghidul pentru întocmirea documentației geotehnice / indicativ 035/2002”.

Amplasamentul cercetat se găsește în localitatea Arad, Calea Aurel Vlaicu Nr. 299/6-299/7, - c.f. nr. 343787 cad. 343787 – C1, 343787 –C2 – ARAD, respectiv c.f. nr. 343788 cad. 343788 – ARAD.

Amplasamentul se situează în partea sudică, geomorfologic terenul este plan, fiind situat pe terasa superioară a râului Mureș.

La data începerii lucrărilor de prospectare geotehnică (10.03.2007) amplasamentul analizat era liber de construcții, iar în amplasamentele adiacente se aflau construcții cu regim de înălțime P + 1E÷2E (construcții cu regim industrial și agrozootehnic de utilitate).

Morfologia terenului identificat vizual și prin ridicarea topografică nu indică diferențe de cotă mai mari de 1.00 m, cota absolută în amplasament variind între +105.0 ÷ +106.0 mdMN. Amplasamentul analizat în suprafață de 110.936,00 mp a reprezentat o zonă de teren agricol mărginită la nord de drumul național DN 7 (cota terasamentului fiind cu ~1.40 ÷ 1.50m deasupra cotei generale a amplasamentului) și la sud de terasamentul căii ferate, cota terasamentului fiind cu ~ 1.60 ÷ 1.80m deasupra cotei generale a zonei analizate.

Între amplasament și terasamentul căii ferate există o zonă de băltire cu vegetație specifică excesului de umiditate.

Studiul geotehnic s-a întocmit pe baza execuției unui număr de 17 foraje dintre care 4 au fost echipate ca foraje piezometrice fiind utilizate la încercările de pompaj de probă, foraje executate cu foreză manuală, cu diametrul de 12.5cm, până la adâncimi de 6.0 ÷ 10.0m, cu prelevare continuă de probe (pământ și apă) și a interpretării rezultatelor încercărilor de laborator geotehnic și de mediu pe probe prelevate din acestea.

Adâncimea de investigare geotehnică a fost stabilită de Beneficiarul Studiului Geotehnic împreună cu proiectantul lucrării de realizat (conform Notei de Comandă Studiu), a fost însușită de Executantul Studiului, iar firma care a realizat forajele și-a însușit Caietul de Sarcini impus de Executantul Studiului. Cotele de la care s-au realizat forajele și s-au prelevat probele din amplasament sunt exprimate în coordonate relative urmând a se corela cu cotele absolute din ridicarea topografică de detaliu a zonei.

Teritoriul județului Arad se suprapune pe două mari unități tectono-structurale: Orogenul Carpatic și Depresiunea Panonică. Orogenul Carpatic, situat în zona de est a județului, este alcătuit din: șisturi cristaline variate, roci magmatice (granite, gabbrouri, bazalte, riolite, andezite, piroclastite) și formațiuni sedimentare mezozoice (calcare, conglomerate, gresii). Fragmentarea tectonică este evidențiată prin numeroase falii și depresiuni tectonice interne (Hălmațiu) și periferice (Zărand – Gurahonț) în care s-au acumulat depozite tortoniene (pietrișuri, calcare, tufuri), sarmațiene (marne, argile, tufuri, diatomite, calcare, conglomerate), sarmatopliocene în facies panonic (nisipuri, argile, tufuri) și cuaternare (pietrișuri, nisipuri, argile).

Depresiunea Panonică are un fundament constituit din șisturi cristaline ce nu au fost regenerate de orogeneza alpină, fragmentat și scufundat în blocuri la diferite adâncimi. Cuvertura sedimentară este alcătuită mai ales din formațiuni tortoniene, sarmațiene, sarmatopliocene în facies panonic și cuaternare, asemănătoare din punct de vedere litologic cu cele din bazinul Zărandului.

Teritoriul județului Arad este constituit din trei mari trepte de relief, Carpații Apuseni (35%), Dealurile Vestice (15%) și Câmpia de Vest (50%), care se succed de la E către V, dar se întrepătrund prin intermediul golfului depresionar Zărand – Gurahonț – Hălmațiu și Culoarul Mureșului.

Câmpia de Vest formează treapta de relief cea mai coborâtă. Este drenată de Teuz, Crișul Alb, Cigher și Mureș. Altimetric se desfășoară între 90mdMN. În cuprinsul județului Arad sunt incluse parțial sau total mai multe subunități ale Câmpiei de Vest: Câmpia joasă a Crișurilor, Câmpia Cernei, Câmpia Aradului și Câmpia Vingăi.

Teritoriul județului Arad aparține în proporție de 95% sectorului cu climă continental moderată (65% ținutului cu climă de câmpie și 30% ținutului cu climă de dealuri) și în proporție de 5% sectorului cu climă de munte (ținutul climatic al munților mijlocii).

Regimul climatic general este diferențiat în funcție de altitudinea reliefului. În ținutul de câmpie, verile sunt calde cu precipitații moderate, iar iernile reci, marcate foarte rar de viscole și foarte des de perioade de încălzire care întrerup continuitatea stratului de zăpadă.

Radiația solară globală prezintă valori care descresc treptat, dinspre extremitatea vestică, unde se înregistrează peste 112.5kcal/cm²/an, către dealurile din partea central-estică, unde totalizează 120.0kcal/cm²/an și către culmile montane din E, unde scad sub 112.5kcal/cm²/an.

Circulația generală a atmosferei se caracterizează prin frecvența foarte mare a advecțiilor de aer temperat-oceanic din V în tot timpul anului, dar mai ales în semestrul cald, prin frecvențe advecții de aer tropical-maritim din SV și S, prin advecții relativ frecvente, în semestru rece, de aer temperat-continental din NE și E, precum și prin pătrunderi relativ rare ale aerului arctic din N și invazii foarte rare ale aerului tropical-continental din SE și S.

Temperatura aerului înregistrează o scădere treptată de la V la E determinate de creșterea altitudinii reliefului. Mediile anuale sunt de 10.8°C la Arad. Mediile lunii celei mai calde, iulie ating 21.4°C la Arad. Mediile lunii celei mai reci, ianuarie, înregistrează aceleași scăderi de la V către E, fiind de -1.0°C la Arad. Maximele absolute au atins 41.5°C la Miniș (19 august 1946), 41.0°C la Lipova (15 august 1952), 40.4°C la Arad (16 august 1952) și circa 30.0°C pe culmile munților din E. Minimele absolute au coborât până la -30.0°C la Arad (6 februarie 1951), -29.9°C la Miniș (11 februarie 1929) și până la -32.0°C pe culmile munților din E.

Numărul mediu anual al zilelor cu îngheț crește de la 90 în câmpie (89.8 zile la Arad), la peste 100 în ținutul deluros și la peste 150 pe culmile cele mai înalte ale munților. Precipitațiile atmosferice cresc, ca și nebulozitatea, de la V către E, din cauza creșterii altitudinii. Cantitățile medii anuale totalizează 577mm la Arad. Cantitățile maxime căzute în 24 ore au totalizat 66mm la Arad și circa 100mm pe munții din E.

Stratul de zăpadă crește atât ca durată cât și ca grosime de la V către E. Durata medie anuală este de 34 zile la Arad și peste 120 zile în sectorul montan. Grosimile medii decadaale ating valori maxime 5 cm la Arad (în ianuarie) și de 50÷60 cm pe culmile montane cele mai înalte (februarie și martie).

Vânturile sunt influențate de liniile mari ale reliefului. Frecvențele medii anuale înregistrate la Arad pun în evidență predominarea vânturilor din SE și S, urmate de cele din N, NV și SV. Frecvența medie anuală a calmului are valori ridicate la Arad (21.3%) și mai coborâte pe din E (sub 10.0%). Vitezele medii anuale pe cele opt direcții cardinale și intercardinale variază între 2.6 și 4.3m/s la Arad și între 3.0 și 6.0%, pe culmile montane cele mai înalte. Vitezele medii cele mai mari corespund direcțiilor cu frecvențe maxime.

Mureșul are pe teritoriul județului Arad un bazin de recepție de circa 2500km², valoare redusă comparativ cu suprafața totală a bazinului râului Mureș de 27.830km². Debitul mediu multianual al Mureșului pe perioada ultimilor 30 de ani este de 165m³/s la intrarea în județ și de 177m³/s la frontieră.

Din punct de vedere seismic, perimetrul de interes se încadrează în macrozonarea de intensitate seismică „71” (Conform SR 11.100/1/96 – „Zonare seismică – MACROZONAREA TERITORIULUI ROMANIEI). Conform P100/1-4 se redă reprezentarea acțiunii seismice pentru proiectare prin hazardul seismic și valoarea perioadei de control.

- Hazardul seismic descris de valoarea de vârf a accelerației orizontale a trenului a_g determinată pentru intervalul mediu de recurență IMR, corespunzător stării limită ultime: $a_g = 0.16ag$; valoarea perioadei de control (colț) $T_c = 0.7\text{sec.}$ a spectrului de răspuns pentru zona amplasamentului.

Adâncimea maximă de îngheț în zonă, conform STAS 6054/77, este de 70÷80 cm.

Din punct de vedere al riscului geotehnic, amplasamentul se situează la categoria „Risc Geotehnic Moderat”. Din punct de vedere al categoriei geotehnice amplasamentul se situează la categoria geotehnică 2.

Tinând seama de stratificația terenului din amplasament, este recomandată fundarea directă în cuprinsul stratului de pământuri coezive din suprafață (stratul II) reprezentat de argile prăfoase cafeniu cenușii – vineții la prafuri nisipoase argiloase cafenii gălbui, material coeziv plastic vârtos la plastic consistent în bază, la adâncimea de fundare de minim 1.3÷1.5m față de cota terenului actual de unde practic prezența P.UC.M. diminuează (adâncimea de fundare se admite sub cota de îngheț 0.90÷1.00m, obligatoriu în terenul „în loc”, de la suprafața terenului natural, după chiuretarea stratului de sol vegetal.

La execuția obiectivului se vor respecta normativele în vigoare, NE 0001/1996, privind fundarea și executarea construcțiilor în terenuri de natură contractilă, care recomandă adâncimea minimă de fundare în funcție de nivelul hidrostatic al apei subterane, cota de fundare fiind aleasă sub zona variațiilor de volum.

Adâncimea de fundare se va alege în funcție de soluția tehnică propusă de proiectant ținând cont de prezența apei subterane și de existența în cuprinsul zonei active a pământurilor argiloase susceptibile de umflări și contracții mari.

Mediul natural este neomogen în ansamblu, fiind alcătuit dintr-o succesiune de strate cu permeabilitate relativ omogenă, dar diferită. Permeabilitatea acestora variază pe verticala locului, astfel încât direcția de curgere este paralelă cu suprafața de separație dintre zonele cu permeabilitate diferită, respectiv la nivelul straturilor slab cimentate.

Hidrodinamica acviferului este dependentă de variațiile de debit ale cursului de apă Mureș în sensul posibilității de apariție la viituri a unui curent hidraulic de la S la N în amplasament.

Cât privește migrația pe orizontală, fiind un teren poros, există continuitate în migrație, ceea ce a condus la saturația capilară a terenului datorită alimentării cu apă provenită din infiltrarea precipitațiilor atmosferice, a văii Mureșului, precum și a fluxului subteran către valea Mureșului.

Se specifică, de asemenea, că în perioadele cu precipitații abundente, apa are posibilități de stagnare la suprafața terenului. Prezența stratului de roci impermeabile (argilos) și a unei suprafețe topografice a terenului orizontală și cvasiorizontală, precum și posibilitatea de producere de precipitații importante cantitativ și pe o perioadă redusă de timp, pot realiza condițiile propice pentru acumularea excesului de umiditate, respectiv fenomenul de băltire / ochiuri de apă.

Presiunea convențională de bază (gruparea fundamentală) pentru stratul II din terenul natural începând de la cota -1.50m este de 275kPa (corespunzătoare unui material cu plasticitate foarte mare, $e \sim 0.9$, $I_c = 0.5$ – cea mai defavorabilă valoare pentru consistența materialului) respectiv 275kPa (corespunzătoare unui material cu plasticitate mijlocie, $e \sim 0.7$, $I_c = 0.5$ – cea mai defavorabilă valoare pentru consistența materialului).

Valoarea indicată pentru presiunea convențională de bază corespunde unei fundații având lățimea tălpii $B = 1.00\text{m}$ și adâncimea de fundare față de nivelul terenului sistematizat $D_f = 2.00\text{m}$. Având în vedere faptul că sistemul de fundare va fi amplasat în jurul cotei de -1.3÷1.5m se vor efectua corecții de adâncime și lățime indicate în anexa B din STAS 3300/2-85.

În stabilirea soluției preliminare de fundare pentru construcțiile ce au fost realizate pe amplasamentul analizat s-a ținut cont atât de natura și proprietățile geomecanice general cunoscute ale terenului de fundare, cât și de comportamentul unor structuri similare (constructiv) amplasate pe același tip de teren de fundare.

Excedentul de pământ rezultat din excavații și mișcări de terasamente a fost îndepărtat din amplasament. Având în vedere natura terenului de fundare s-a recomandat ca prin proiectare să se prevadă soluții de colectare organizată a apelor din precipitații evitând posibilitatea stagnării acestora pe amplasament (măsuri de sistematizare).

Săpăturile pentru fundații au fost executate în uscat, la valori de pantă optime din punct de vedere al stabilității ținând cont de natura terenului din stratul II și de prezența nivelului de apă subterană cu posibilitate de variație pe verticală; ultimul strat de săpătură, în grosime de 23 cm, îndepărtându-se manual, numai cu puțin timp înainte de turnarea betonului de egalizare în fundații, evitându-se astfel expunerea săpăturii la insolație (uscare) sau precipitații (umezire).

Pentru excavații cu adâncimi mai mari de 1.50m au fost prevăzute obligatoriu lucrări de sprijinire a taluzurilor. Lucrările de sprijinire au fost dimensionate în funcție de valoarea împingerii active a pământului și suprasarcina la nivelul terenului natural utilizând parametrii rezistenței la forfecare și greutatea volumice prezentate anterior.

S-au respectat toate măsurile constructive pentru fundarea clădirilor pe terenuri cu umflări și contracții mari prevăzute în NE 0001/1996, precum și perioada uscată sau umedă recomandată de proiectant, urmărindu-se îndeaproape condițiile locale (factor climatic, condițiile hidrologice, vegetația) care pot prilejui manifestarea activă a potențialului de umflare-contracție a pământului.

Adâncimea de fundare a fost aleasă în funcție de caracteristicile constructive ale obiectivului, respectând toate cerințele tehnologice și economice impuse de reglementările specifice și generale și având în vedere recomandarea ca fundarea să se facă pe același tip de teren, în scopul evitării apariției unor tasări instantanee neuniforme și/sau a unor tasări diferențiate din consolidarea primară.

Pe tot parcursul lucrărilor de săpături și umpluturi au fost urmărite și consemnate în scris starea, respectiv calitatea terenului de fundare și parametrii referitor la umpluturi conform normelor tehnice în vigoare.

S-a recomandat ca la stabilirea cotei ± 0.00 a construcției să nu se coboare sub cota terenului natural, eventual să se ridice cota platformelor, respectând riguros condițiile de execuție a umpluturilor (tip de pământ și calitate).

La verificarea calității execuției infrastructurii s-a ținut seama și de prevederile următoarelor reglementări tehnice:

- Normativ C169-88 (Normativ pentru executarea lucrărilor de terasamente pentru realizarea fundațiilor construcțiilor civile și industriale),
- Normativ C56-85, caiet II, cap. 1 (Normativ pentru verificarea calității și recepția lucrărilor de construcții și instalații aferente),
- Ghid GE 026-97 publicat în BC 5/1998 (Ghid pentru execuția compactării în plan orizontal și în plan înclinat),
- STAS 2914-84 – Lucrări de drumuri. Terasamente. Condiții tehnice generale de calitate,

- STAS 9850-89, tabel 2 (Verificarea compactării terasamentelor).

La atingerea cotei de fundare a fost solicitat inginerul geotehnician în vederea întocmirii proceselor verbale de lucrări ascunse privind natura terenului de fundare. S-a recomandat ca lucrările de infrastructură să fie executate sub asistență tehnică, asigurată printr-o unitate specializată.

2.4. Ocuparea terenurilor.

- **Amplasamentul** obiectivelor de investiție propuse, este situat în Județul Arad, Municipiul Arad, în zona de vest a localității, în Zona Industrială Nord - Vest, pe Calea Aurel Vlaicu Nr. 299/6 – 299/7.

Terenul se află în intravilanul Municipiului Arad, în conformitate cu documentațiile de urbanism aprobate – Planul Urbanistic General al Municipiului Arad.

Amplasamentul, în suprafață de 110.936,00 mp, se compune din 2 parcele și este înscris în - c.f. nr. 343787 cad. 343787 – C1, 343787 –C2 – ARAD (109.612,00 mp), respectiv c.f. nr. 343788 cad. 343788 – ARAD (1.324,00 mp) și este ca și categorie de folosință curți construcții în intravilan.

În prezent, accesul la teren se face din Calea Aurel Vlaicu.

Pe amplasament există edificate două clădiri: Complex Comercial Armonia și Bricostore, ambele realizate în regim de înălțime: parter, parțial parter + 1.

Categoria de importanță a construcțiilor existente este „C” – normală – conform HG nr. 766/1997, cu modificările și completările ulterioare, iar Clasa de importanță este II- conform P 100 – 1/06.

Terenul are o ușoară pantă pe direcția nord – sud, inițial neocupată de construcții, nu este afectat de fenomene fizico-mecanice.

Amplasamentul are o suprafață neregulată cu laturile principale de 55.08m, 35.90m, 23.43m, 32.52m, 30.19m,44.08m,36.93m – la nord; de 481.48m – la est; de 442.55 m – la vest; respectiv de 23.16m, 34.23m, 1.50m, 58.70m, 47.50m,12.64m,34.86m, 5.11m,7.84m, 44.63m – la sud.

La NORD, parcela se învecinează cu DN 7, centura de nord a orașului, respectiv stația de distribuție carburanți „Lukoil”.

La VEST, parcela se învecinează cu teren liber de construcții – teren pentru construcții, proprietatea unor persoane juridice

La SUD, parcela se învecinează cu teren liber de construcții - neconstruibil(baltă), respectiv calea ferată Arad – Nădlac.

La EST, parcela se învecinează cu teren liber de construcții – teren arabil, proprietatea unor persoane fizice și juridice.

2.5. Circulații – Situația existentă.

Obiectivul este amplasat în zona de intrare în municipiul Arad dinspre Nădlac, respectiv Ungaria, pe partea stângă a drumului național DN7, la cca. 100 m de centura de nord a municipiului.

Incinta complexului comercial este delimitată pe latura de nord de traseul drumului național DN7, la vest și est de teren arabil neconstruit, iar la sud teren liber de construcții – baltă, respectiv calea ferată Arad – Nădlac.

Construcțiile edificate pe teren sunt în concordanță cu P.U.D. – Plan Urbanistic de Detaliu – „Centru Comercial Arad”, aprobat prin H.C.L.M. Arad Nr. 281 din 27.09.2006, P.U.D. – Plan Urbanistic de Detaliu – „Extindere Centru Comercial Arad”, aprobat prin H.C.L.M. Arad Nr. 378 din 27.12.2006 și Autorizația de Construire Nr. 1223 / 15.08.2007, respectiv spații comerciale, spații de depozitare, servicii, circulații carosabile, circulații pietonale, platforme de parcare, spații verzi, plantații.

Pentru asigurarea deservirii rutiere a complexului comercial au fost executate următoarele lucrări :

- reamenajarea intersecției existente dintre DN7 și centura nord Arad de tip sens giratoriu, pentru asigurarea posibilității racordării în intersecție și a accesului rutier în incintă.
 - sensul giratoriu are o rază interioară de 25 m, două benzi de circulație cu o lățime carosabilă de 5,50 m fiecare și accese în și din sensul giratoriu pentru traseul drumului național DN7 de câte 7,00 m lățime fiecare (două benzi de circulație pe sens)
 - amenajarea pentru vehiculele de aprovizionare (vehicule de marfă) înainte și după sensul giratoriu, a unor bretele rutiere (amplasate pe laturile de est și vest ale incintei) racordate la drumul național numai cu relația de viraj dreapta. Accesul din drumul național pe bretelele cu caracter de aprovizionare se realizează cu benzi de decelerare respectiv de accelerare, amenajate prin lărgirea părții carosabile a drumului național.
 - lucrări de semnalizare rutieră (marcaje și indicatoare de circulație) atât pentru intersecția “sens giratoriu” cât și pentru lucrările rutiere din incintă (platforme parcare, accese etc.)
 - amenajarea în incinta complexului a unei platforme de parcare pentru cca. 800 autoturisme, bretele rutiere de aprovizionare, platforme de întoarcere și staționare vehicule de marfă, trotuare și alei pietonale.
 - colectarea apelor meteorice din incintă într-o rețea de canalizare proprie racordate la rețeaua de canalizare a municipiului Arad.
- Lucrările rutiere au fost executate dintr-o structură rutieră nerigidă, alcătuită dintr-o fundație de balast și piatră spartă și o îmbrăcămintă din mixturi bituminoase.

Bilanț teritorial zona studiată – Situația existentă:

FUNCTIUNI	EXISTENT SUPR.	EXISTENT %
ZONA COMERT / PRESTARI SERVICII	46.254,607	27,18%
ZONA UNITATI INDUSTRIALE / LOGISTICA / DEPOZITARE	11.797,838	6,94%
RIGOLE / CANAL	561,771	0,33%
<u>SPATII VERZI</u>	<u>22.495,923</u>	<u>13,22%</u>
NEAMENAJATE	7.060,508	4,15%
AMENAJATE	15.435,415	9,07%
<u>CAI DE COMUNICATII</u>	<u>65.954,981</u>	<u>38,76%</u>
DRUM NATIONAL	9.790,297	5,75%
DRUM + PLATF. + PARCARE	52.457,989	30,83%
TROTUARE PIETONALE	3.706,695	2,18%
ECHIPAMENTE TEHNICO EDILITARE	1.794,237	1,05%
TEREN AGRICOL	15.063,765	8,85%
TEREN VIRAN - NEPRODUCTIV	6.241,894	3,67%
TOTAL ZONA STUDIATA	170.165,00	100,00%

POT EXISTENT = 35,17%
 CUT EXISTENT = 0,48

Bilanț teritorial incintă – Situația existentă:

FUNCTIUNI	EXISTENT SUPR.	EXISTENT %
ZONA COMERT / PRESTARI SERVICII	46.114,451	41,57%
ZONA UNITATI INDUSTRIALE / LOGISTICA / DEPOZITARE	-----	-----
RIGOLE / CANAL	-----	-----
<u>SPATII VERZI</u>	<u>10.906,063</u>	<u>9,83%</u>
NEAMENAJATE	-----	-----
AMENAJATE	10.906,063	9,83%
<u>CAI DE COMUNICATII</u>	<u>52.121,265</u>	<u>46,98%</u>
DRUM NATIONAL	-----	-----
DRUM + PLATF. + PARCARE	48.414,570	43,64%
TROTUARE PIETONALE	3.706,695	3,34%
ECHIPAMENTE TEHNICO EDILITARE	1.794,237	1,62%
TEREN AGRICOL	-----	-----
TEREN VIRAN - NEPRODUCTIV	-----	-----
TOTAL INCINTA	110.936,00	100,00%

POT EXISTENT = 43,19 %
 CUT EXISTENT = 0,63

2.6. Echiparea edilitară.

2.6.1. Alimentarea cu apă.

Din punctul de vedere al alimentării cu apă potabilă, menționăm faptul că unitatea studiată dispune de un branșament de apă potabilă, prin intermediul unei conducte de distribuție a apei de la artera de apă Dn 200 mm, ce alimentează Zona Industrială Vest aflată la cca. 650 m de la amplasamentul obiectivului, conform Avizului Nr. 38191/T1/04.09.2006, emis de Primăria Municipiului Arad, Direcția Tehnică - Biroul Administrației Zonei Industriale, cu respectarea condițiilor avizului furnizorului, precum și a avizului de subtraversare a căii de comunicație (DN7), întrucât conducta de branșament subtraversează Calea Aurel Vlaicu.

Conducta de distribuție este realizată din țevă de polietilenă de înaltă densitate PE-ID100, Pn6, De160mm, pozată subteran sub adâncimea de îngheț a solului.

De la conducta de distribuție a fost executat un branșament de apă pentru obiectivul existent, din țevă de polietilenă PE-ID100, Pn6, De110 mm, pozată tot subteran.

În imediata apropiere de limita incintei obiectivului, în interiorul acesteia a fost construit un cămin de apometru, echipat cu contor de apă pentru măsurarea debitului consumat, inclusiv armăturile și accesoriile aferente pentru această construcție.

După aparatul de măsurare a debitului, din căminul de apometru au fost făcute ramificații de conducte, respectiv racordurile de alimentare cu apă potabilă pentru instalațiile interioare de alimentare cu apă rece potabilă și pentru alimentarea cu apă a utilajelor de preparare a apei calde menajere, iar una din ramificații va alimenta gospodăria de apă pentru prevenirea și stingerea incendiilor.

Având în vedere faptul că de la conducta de aducțiune nu se poate asigura alimentarea cu apă în regim permanent, și nici debitele și presiunile necesare obiectivului, s-a propus ca în incinta să se realizeze o gospodărie de apă proprie, care să rezolve alimentarea cu apă necesară instalațiilor de stins incendii, atât ca debite cât și ca presiune, respectiv a rețelei de stins incendii din exterior, a instalațiilor de hidranți interiori și a instalațiilor de stins incendii tip sprinkler.

Gospodăria de apă se compune din rezervoare de acumulare cu un volum total de 1270 mc, care acumulează necesarul de apă potabilă, apă necesară pentru stingerea incendiilor, pentru o perioadă de 24 ore.

Pentru asigurarea presiunilor și debitelor necesare la instalațiile de prevenire și stingere a incendiilor s-a prevăzut în cadrul gospodăriei de apă câte o stație de ridicarea presiunii, separate pentru fiecare tip de instalație, regimurile de funcționare ale acestora fiind diferite.

Pentru asigurarea apei la toate punctele de consum, în incinta unității au fost realizate rețele de alimentare cu apă separate pentru apa potabilă și separate pentru instalațiile de stins incendii. Conductele de alimentare cu apă au fost realizate din țevi de polietilenă de înaltă densitate, Dn 50, 75, și 160 mm, pozate subteran sub adâncimea de îngheț a solului.

2.6.2. Canalizarea menajeră și pluvială.

CANALIZAREA MENAJERĂ

Apele uzate menajere de la obiectele sanitare cu care sunt dotate clădirile sunt colectate prin instalațiile interioare de canalizare, racordate la canalizarea de incintă care este realizată din tuburi PVC pentru canalizări exterioare, D = 250 mm, și D = 315 mm pozate subteran sub adâncimea de îngheț a solului, cu pante de montaj de 0,003-0,005, pentru asigurarea scurgerii gravitaționale a apei.

Pe traseul canalizării de incintă, în punctele de racordare a instalațiilor interioare de canalizare, la schimbările de direcție și la distanțe de maxim 50 m sunt prevăzute cămine de vizitare din tuburi de beton simplu, circulare cu cep și buză, cu plăci de acoperire din beton armat, cu rame și capace pentru cămine de tip carosabil sau necarosabil funcție de pozițiile acestora.

Din colectorul existent apa se descărca în Stația de pompare a Zonei Industriale

Debitul maxim de apă uzată ce rezultă de la obiectele sanitare din dotarea unității va fi de 1,25 mc/ora.

CANALIZAREA PLUVIALĂ

Apele meteorice de pe suprafața incintei obiectivului au fost canalizate la canalizarea pluvială a Zonei Industriale Vest aflat la nord de obiectiv, fiind realizate în acest scop colectoare de canal pluvial de incintă, bazine de colectare (de retenție), din care apa prin intermediul unei conducte de refulare din țevă de polietilenă De 250 mm, să fie pompată spre canalul pluvial existent.

Pentru canalizarea pluvială a fost propusă și realizată o canalizare subterană cu receptori de apă concentrate, respectiv, jgheaburi și burlane pentru acoperișuri și guri de scurgere pentru drumurile de acces și platforme.

Canalizarea pluvială de incintă este realizată din tuburi PVC pentru canalizări exterioare, D = 200, 250, 315, 400 și 500 mm, pozate subteran sub adâncimea de îngheț a solului, cu pante de montaj de 0,003-0,005, pentru asigurarea scurgerii gravitaționale a apei.

Pe traseul canalizării de incintă, în punctele de racordare a receptoarelor de canalizare, la schimbările de direcție și la distanțe de maxim 50 m au fost prevăzute cămine de vizitare din tuburi de beton simplu, circulare cu cep și buză, cu plăci de acoperire din beton armat, cu rame și capace pentru cămine de tip carosabil sau necarosabil funcție de pozițiile acestora.

Debitul maxim de apă pluvială de pe suprafața unității este de 0,752 mc/sec.

2.6.3. Alimentarea cu energie electrică.

Alimentarea cu energie electrică a obiectivului, luând în considerare o putere maximă simultan absorbită de 5.010 kW, a fost posibilă prin realizarea unei linii electrice subterane cu cablu 3x (1x A2XS(F)2Y 240) mm² direct din stațiile 110/20 kV BUJAC și GAI, cu o lungime totală de 8,5 km. Din stația 110/20kV BUJAC prin subtraversarea liniei de cale ferată Arad – Pecica și paralela cu drumul național DN7 până la Posturile de transformare 20/0,4 kV ale obiectivului. Din stația 110/20kV GAI prin subtraversarea DN7, până la postul de transformare 20/0,4kV – 800kVA BRICOSTORE.

Subtraversarea căii ferate și a DN7 s-a făcut prin forare, asigurând protecția cablurilor în tub de protecție PVC-G, la o adâncime minimă de 1.5m, și cu avizele necesare de la Direcția de Căi Ferate.

În incintă există patru posturi de transformare 20/0,4kV cu următoarele puteri: 630kVA buc.2; 2.000kVA buc. 1 și 2x1600kVA buc.1, care ar putea prelua puterea necesară investiției.

Pentru asigurarea energiei la o putere instalată de 4000 kW, este necesar un post de transformare echipat cu 3 transformatoare 20/04 kV de 1600 kVA fiecare.

Distribuția de energie la obiectele ce constituie obiectivul investiției sunt realizate de la postul de transformare propus mai sus, prin rețea de 0.4 kV, la câte un tablou general de distribuție al fiecărui obiect în parte, ceea ce va fi cuprins în proiectul de instalații electrice interioare a întregii investiții.

Elaborarea Studiului de soluție, a fost solicitat la S.C. ENEL DISTRIBUȚIE BANAT S.A.

Pentru realizarea alimentării obiectivului, beneficiarul a solicitat AVIZ de RACORDARE de la S.C. ENEL DISTRIBUȚIE BANAT S.A. Intocmirea documentației tehnice și executarea lucrărilor necesare pentru realizarea liniei de alimentare LES 20 kV, au fost făcute de firme atestate de către ANRE pentru acest domeniu, cu respectarea normativelor în vigoare și a normelor de securitate și sănătate în muncă specifice.

Telecomunicații

Asigurarea racordului de telecomunicații a fost realizat de la rețeaua de telecomunicații existentă (fibră optică) în baza unei documentații întocmite de Romtelecom la cererea beneficiarului.

2.6.4. Alimentarea cu gaz.

Pentru asigurarea energiei termice necesare încălzirii spațiilor pe timp de iarnă respectiv pentru prepararea apei calde de consum se utilizează ca și combustibilul gazul natural.

Prepararea agentului termic necesar încălzirii spațiilor și pentru prepararea apei calde menajere se realizează cu mai multe centrale termice dispuse la parterul fiecărui corp de clădire respectiv cu aparate tip rooftop amplasate pe terasa vizibilă a spațiilor comerciale.

Asigurarea gazelor naturale la acești consumatori se face printr-o rețea de incintă de medie presiune, conform planului coordonator. Din această rețea fiecare obiectiv este alimentat individual printr-un branșament propriu și un post de reglare – măsurare. Centralele termice și rooftopurile sunt alimentate de la postul de reglare – măsurare prin intermediul unor instalații de utilizare în regim de presiune joasă sau redusă în funcție de necesități.

2.7. Probleme de mediu.

În zona studiată nu sunt probleme de mediu și nu sunt amplasate unități care să polueze zona prin activitățile pe care le desfășoară.

Având în vedere că perimetrul studiat nu a fost inclus în zonele cu valoare peisagistică deosebită, se poate concluziona faptul că impactul asupra peisajului poate fi considerat în limite acceptabile, mai ales că amplasamentul se situează la limita intravilanului Municipiului Arad, unde această activitate nu este considerată una deosebită, ieșită din comun.

Zona studiată nu are fond construit care ar putea polua și influența calitatea factorilor de mediu – sol, aer, apă, vegetație.

Din punct de vedere al relației dintre cadrul natural și cadrul construit, nu sunt disfuncționalități.

În zonă nu există riscuri naturale și antropice, nu sunt pericole de inundații sau alunecări de teren.

Ca urmare, în timpul realizării lucrărilor de reconversie propuse prin P.U.Z., se impune cu necesitate izolarea zonelor în care se lucrează. În cazul aerului, impactul va fi determinat de emisia gazelor de eșapament și de antrenarea potențială a pulberilor prin acțiunea curenților de aer.

Elaborarea prezentului P.U.Z. este determinată de intenția de a crea o zonă funcțională în acord cu cerințele socio-economice prin activități în concordanță cu tendințele de dezvoltare actuală. Mobilarea de tip urban propusă creează premise pentru protecția mediului cu condiția respectării prevederilor P.U.Z. referitoare la sistemul de canalizare a apelor uzate menajere, la colectarea și transportul deșeurilor precum și factori de stres ambiental, zgomot, noxe din traficul rutier.

Prezentul plan este corelat cu funcțiunea inițială a zonei având în vedere faptul că parțial terenul este situat în U.T.R. 70 cu funcțiune dominantă de depozitare și producție, prestări servicii, spații comerciale.

Raportul mediu natural – mediu antropocentric trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă, astfel ca prin P.U.Z. se prevede asigurarea spațiilor verzi amenajate și plantării de aliniament, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea facilităților necesare desfășurării activităților propuse, normalizarea traficului ce va asigura funcționalizarea zonei studiate.

Implementarea planului ar rezolva atât cerințele socio-economice cât și funcționalele, armonizând cerințele cu potențialul redus.

Lucrările proiectate nu influențează negativ așezările umane, de asemenea în zona nu există obiective de interes public care ar trebui să fie protejate.

În conformitate cu planul de amenajare a teritoriului nu există zone ecologice de interes desemnate în vecinătatea amplasamentului.

În apropierea amplasamentului studiat nu se află nici o arie de protecție avifaunistică cu arii speciale de conservare.

2.8. Opțiuni ale populației.

În vederea întocmirii lucrării au fost consultate documentații de cadastru și de sistematizare întocmite anterior, s-a realizat un plan topografic.

Referitor la informarea și consultarea publicului interesat privind anunțarea elaborării prezentului Plan Urbanistic Zonal și a Regulamentului aferent – aceasta a avut loc prin:

1. Înregistrarea cererii beneficiarului însoțită de Certificatul de Urbanism emis de către Primăria Municipiului Arad.
2. Identificarea proprietarilor terenurilor învecinate

Aflat în apropierea unei zone industriale, investiția propusă aduce un ajutor efectiv pentru exploatarea optimă a terenurilor.

3. PROPUNERI DE REZOLVARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare.

Nu s-au întocmit studii de fundamentare nici anterior, nici concomitent cu elaborarea acestui P.U.Z., care să aprofundeze funcțiunile și reglementările urbanistice ale zonei studiate.

Premergător elaborării prezentului P.U.Z și a obținerii Certificatului de Urbanism s-a întocmit un studiu de oportunitate care a fost aprobat de către Primăria Municipiului Arad cu Avizul de Oportunitate nr. 19/15 octombrie 2014.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Din studierea documentației Plan Urbanistic General al Municipiului Arad, rezultă că amplasamentul propus pentru obiectivul de investiție, precum și alte amplasamente învecinate acestuia sunt cuprinse în unitatea teritorială de referință U.T.R. nr. 70, având funcțiunea principală de spații pentru logistică, depozitare și industrie nepoluantă și dotări aferente, construcțiile edificate pe teren sunt în concordanță cu P.U.D. – Plan Urbanistic de Detaliu – „Centru Comercial Arad”, aprobat prin H.C.L.M. Arad Nr. 281 din 27.09.2006, P.U.D. – Plan Urbanistic de Detaliu – „Extindere Centru Comercial Arad”, aprobat prin H.C.L.M. Arad Nr. 378 din 27.12.2006 și Autorizația de Construire Nr. 1223 / 15.08.2007, respectiv spații comerciale, spații de depozitare, servicii, circulații carosabile, circulații pietonale, platforme de parcare, spații verzi, plantații, având **P.O.T. maxim = 65% și C.U.T. maxim = 1,00 și un regim de înălțime maxim admis de S + P + 1E.**

3.3. Valorificarea cadrului natural

Amplasamentul pe care urmează a fi realizată noua investiție se află situat în intravilanul municipiului Arad, în partea de vest a acestuia, pe Calea Aurel Vlaicu Nr. 299/6-299/7.

În zona studiată, actualmente curți construcții, nu există spații verzi sau elemente valoroase din punct de vedere al cadrului natural.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal s-a ținut cont de gradul de dotare al localității cu unități de producție și de forță de muncă existentă.

3.4. Modernizarea circulației

Amplasamentul ce face obiectul prezentului PUZ are o suprafață de 110.936,00 mp, este compus din 2 parcele și este înscris în - c.f. nr. 343787 cad. 343787 – C1, 343787 – C2 – ARAD (109.612,00 mp), respectiv c.f. nr. 343788 cad. 343788 – ARAD (1.324,00 mp) cu destinația de curți construcții în intravilanul Municipiului Arad, fiind învecinat cu:

- **la nord** DN 7 – Centura de Nord a Municipiului Arad
Calea Aurel Vlaicu, respectiv stația de distribuție carburanți „Lukoil”
- **la sud** teren liber de construcții – neconstruibil (baltă)
Calea ferata Arad – Nădlac
- **la est** teren liber de construcții
- teren arabil, proprietatea unor persoane juridice
- **la vest** teren liber de construcții
- teren construibil, proprietatea unor persoane juridice

Obiectivul este amplasat în zona de intrare în municipiul Arad dinspre Nădlac, respectiv Ungaria, pe partea stânga a drumului național DN7, la cca. 100 m de centura de nord a municipiului.

Incinta complexului comercial este delimitată pe latura de nord de traseul drumului național DN7, la vest și est de teren arabil neconstruit, iar la sud teren liber de construcții – baltă, respectiv calea ferată Arad – Nădlac.

Construcțiile edificate pe teren sunt în concordanță cu P.U.D. – Plan Urbanistic de Detaliu – „Centru Comercial Arad”, aprobat prin H.C.L.M. Arad Nr. 281 din 27.09.2006, P.U.D. – Plan Urbanistic de Detaliu – „Extindere Centru Comercial Arad”, aprobat prin H.C.L.M. Arad Nr. 378 din 27.12.2006 și Autorizația de Construire Nr. 1223 / 15.08.2007, respectiv spații comerciale, spații de depozitare, servicii, circulații carosabile, circulații pietonale, platforme de parcare, spații verzi, plantații.

Pentru asigurarea deservirii rutiere a complexului comercial au fost executate următoarele lucrări :

- reamenajarea intersecției existente dintre DN7 și centura nord Arad de tip sens giratoriu, pentru asigurarea posibilității racordării în intersecție și a accesului rutier în incintă.
- sensul giratoriu are o rază interioară de 25 m, două benzi de circulație cu o lățime carosabilă de 5,50 m fiecare și accese în și din sensul giratoriu pentru traseul drumului național DN7 de câte 7,00 m lățime fiecare (două benzi de circulație pe sens)
- amenajarea pentru vehiculele de aprovizionare (vehicule de marfă) înainte și după sensul giratoriu, a unor bretele rutiere (amplasate pe laturile de est și vest ale incintei) racordate la drumul național numai cu relația de viraj dreaptă. Accesul din drumul național pe bretelele cu caracter de aprovizionare se realizează cu benzi de decelerare respectiv de accelerare, amenajate prin lărgirea părții carosabile a drumului național.
- lucrări de semnalizare rutieră (marcaje și indicatoare de circulație) atât pentru intersecția „sens giratoriu” cât și pentru lucrările rutiere din incintă (platforme parcare, accese etc.)
- amenajarea în incinta complexului a unei platforme de parcare pentru cca. 800 autoturisme, bretele rutiere de aprovizionare, platforme de întoarcere și staționare vehicule de marfă, trotuare și alei pietonale.
- apele meteorice din incintă vor fi colectate de o rețea de canalizare proprie racordată la rețeaua de canalizare a municipiului Arad.

Lucrările rutiere au fost executate dintr-o structură rutieră nerigidă, alcătuită dintr-o fundație de balast și piatră spartă și o îmbrăcăminte din mixturi bituminoase.

Accesul rutier în /din DN7 se va face prin accesul existent avizat C.N.A.D.N.R. care permite toate relațiile de circulație.

3.5. Zonificare funcțională – Reglementari.

Bilanț teritorial, indici urbanistici

Prezenta documentație tehnică s-a întocmit în vederea stabilirii condițiilor necesare executării lucrărilor de construcții pentru edificarea unei construcții „Reconversie Spații Comerciale în Spații pentru Logistică, Depozitare și Industrie nepoluantă – LOG CENTER ARAD” - c.f. nr. 343787 cad. 343787 – C1, 343787 –C2 – ARAD, respectiv c.f. nr. 343788

cad. 343788 – ARAD – Calea Aurel Vlaicu Nr. 299/6-299/7 - Arad - jud. Arad – în regim de înălțime parter, parțial P + 1.

Prezenta documentație a avut la baza Certificatul de Urbanism nr. 1996 / 08 decembrie 2014, eliberat de către Primăria Municipiului Arad. Certificatul de Urbanism specifică la regimul juridic că amplasamentul este intravilan, curți construcții, proprietatea beneficiarului.

În cadrul investiției se propune reconversia Centrului Comercial Armonia din Spații Comerciale, Depozitare și Servicii în Spații pentru Logistică, Depozitare și Industrie nepoluantă – „LOG CENTER ARAD”. Lucrările propuse pentru realizarea spațiilor pentru Logistică, Depozitare și Industrie nepoluantă nu vor modifica structura de rezistență a clădirilor existente.

Prin prezentul proiect se dorește schimbarea funcțiunii din Spații Comerciale, Depozitare și Servicii în Spații pentru Logistică, Depozitare și Industrie nepoluantă – „LOG CENTER ARAD”, pentru spațiile existente în Complexul Comercial Armonia, clădirea care adaposteste în prezent Bricostore, rămânând în continuare cu funcțiunea de comerț.

Accesul la amplasament, atât pentru pietoni cât și pentru autoturismele de trafic ușor cât și de trafic greu se va face din sensul giratoriu existent la intersecția lui DN7 – Arad – Nadlac cu drumul de centură – Str. Stefan Tenetchi.

Obiectivul de investiție existent beneficiază de rețele de apă, rețele de canalizare menajeră, rețele de canalizare pluvială, care în măsura în care este necesar se vor modifica conform spațiilor nou create. De asemenea incinta existentă beneficiază de rețele de alimentare cu energie electrică și de rețele de alimentare cu gaz.

Urmează ca la proiectele de execuție în funcție de compartimentările noi propuse să se modifice și acestea pentru a satisface nevoile noilor beneficiari.

De menționat faptul că suprafețele construite și desfășurate ale obiectivului supus reconversiei nu se vor modifica, indicatorii existenți rămânând aceiași.

Obiectivele de investiție existente în incinta, clădiri, utilități, drumuri, platforme, parcuri, trotuare, împrejmuiri incinta, plantații, zone verzi și de protecție, zona rezervată utilitatilor, etc. sunt realizate de către beneficiar și vor deserveți și noile servicii ce se vor desfășura în incinta existentă.

Dacă noile servicii propuse să se desfășure în clădirile existente necesită modificări sau repositionări de utilități sau alte investiții, acestea se vor realiza prin grija beneficiarului, conform legislației în vigoare.

În incinta există drumuri pentru trafic greu, trafic ușor, platforme de parcare, trotuare pietonale care au deserveți Centru Comercial până la închiderea activității. Acestea vor deserveți și noile funcțiuni ce se vor desfășura în viitor.

Capacitățile de depozitare, activitățile ce se vor desfășura în aceste spații de depozitare, precum și activitățile conexe ce rezultă din acestea prevăzute prin prezentul proiect, vor fi mai mici decât cele care au existat până la închiderea activității și nu vor înregistra emisii de noxe și poluanți pentru mediu.

Clădirile edificate pe teren sunt următoarele:

- Complex Comercial	
- suprafața construită la sol	46.175,00mp
din care:	
- Centru Comercial ARMONIA	36.412,00mp
- Anexe	140,00mp
- BRICOSTORE	9.623,00mp
- suprafața desfășurată	51.371,00mp
- Magazin Bricostore	
- suprafața construită la sol	9.623,00mp
- Suprafața etaj	320,00mp
- suprafața desfășurată	9.943,00mp

Prin realizarea acestor investitii s-au realizat urmatoorii indicatori:

P.O.T. 43,19%
C.U.T. 0,63

Total limită zonă studiată - 170.165,00 mp
Total limită aferentă investiției - 110.936,00 mp

Prin realizarea noului obiectiv de investiție se vor realiza următorii indici caracteristici :

Bilanț teritorial zona studiată –

FUNCTIUNI	EXISTENT SUPR.	EXISTENT %	PROPUS SUPR.	PROPUS %
ZONA COMERT / PRESTARI SERVICII	46.254,607	27,18%	9.760,418	5,74%
ZONA UNITATI INDUSTRIALE / LOGISTICA / DEPOZITARE	11.797,838	6,94%	48.289,787	28,39%
RIGOLE / CANAL	561,771	0,33%	561,771	0,33%
<u>SPATII VERZI</u>	<u>22.495,923</u>	<u>13,22%</u>	<u>26.219,190</u>	<u>15,40%</u>
NEAMENAJATE	7.060,508	4,15%	7.060,508	4,15%
AMENAJATE	15.435,415	9,07%	19.158,682	11,25%
<u>CAI DE COMUNICATII</u>	<u>65.954,981</u>	<u>38,76%</u>	<u>62.233,950</u>	<u>36,57%</u>
DRUM NATIONAL	9.790,297	5,75%	9.790,297	5,75%
DRUM + PLATF. + PARCARE	52.457,989	30,83%	49.898,835	29,32%
TROTUARE PIETONALE	3.706,695	2,18%	2.544,818	1,50%
ECHIPAMENTE TEHNICO - EDILITARE	1.794,237	1,05%	1.794,237	1,05%
TEREN AGRICOL	15.063,765	8,85%	15.063,765	8,85%
TEREN VIRAN - NEPRODUCTIV	6.241,894	3,67%	6.241,894	3,67%
TOTAL ZONA STUDIATA	170.165,00	100,00%	170.165,00	100,00%

POT EXISTENT = 35,17 %
CUT EXISTENT = 0,48

POT PROPUS = 35,17 %
CUT PROPUS = 0,48

Bilanț teritorial incintă –

FUNCTIUNI	EXISTENT SUPR.	EXISTENT %	PROPUS SUPR.	PROPUS %
ZONA COMERT / PRESTARI SERVICII	46.114,451	41,57%	9.622,502	8,67%
ZONA UNITATI INDUSTRIALE / LOGISTICA / DEPOZITARE	-----	-----	36.491,949	32,90%
RIGOLE / CANAL	-----	-----	-----	-----
<u>SPATII VERZI</u>	<u>10.906,063</u>	<u>9,83%</u>	<u>16.044.665</u>	<u>14,46%</u>
NEAMENAJATE	-----	-----	-----	-----
AMENAJATE	10.906,063	9,83%	16.044,665	14,46%
<u>CAI DE COMUNICATII</u>	<u>52.121,265</u>	<u>46,98%</u>	<u>46.982,647</u>	<u>42,35%</u>
DRUM NATIONAL	-----	-----	-----	-----
DRUM + PLATF. + PARCARE	48.414,570	43,64%	44.437,829	40,06%
TROTUARE PIETONALE	3.706,695	3,34%	2.544,818	2,29%
ECHIPAMENTE TEHNICO - EDILITARE	1.794,237	1,62%	1.794,237	1,62%
TEREN AGRICOL	-----	-----	-----	-----
TEREN VIRAN – NEPRODUCTIV	-----	-----	-----	-----
TOTAL INCINTA	110.936,00	100,00%	110.936,00	100,00%

POT EXISTENT = 43,19 %
CUT EXISTENT = 0,63

POT PROPUS = 43,19 %
CUT PROPUS = 0,63

Bilanț teritorial incintă – Subzone:

FUNCTIUNI	PROPUS SUPR.	PROPUS %
<u>SUBZONA 1 – CAI DE COMUNICATII</u>	<u>7.516,23</u>	<u>100,00%</u>
DRUM DE SERVICIU	7.516,23	100,00%
<u>SUBZONA 2 – INSTITUTII SI SERVICII</u>	<u>36.519,11</u>	<u>100,00%</u>
ZONA COMERT/PREST. SERV.	9.622,502	26,35%
SPATII VERZI AMENAJATE	4.654,425	12,75%
TROTUARE PIETONALE	1.940,632	5,31%
DRUM, PLATFORME, PARCARI	18.772,475	51,40%
ECHIPAMENT TEHN-EDIL.	1.529,076	4,19%
<u>SUBZONA 3 – PRODUCTIE SI DEPOZITARE</u>	<u>66.900,66</u>	<u>100,00%</u>
ZONA UNIT IND./LOG./DEP.	36.491,949	54,55%
SPATII VERZI AMENAJATE	11.390,240	17,21%
TROTUARE PIETONALE	604,186	0,90%
DRUM, PLATFORME, PARCARI	18.149,124	26,94%
ECHIPAMENT TEHN-EDIL.	265,161	0,40%
TOTAL INCINTA	110.936,00	100,00%

- Subzona 1 – CC1 – Cai de comunicatie rutiera
 - o **POT - în subzona cai de comunicatie rutiera**
- max. 100,00 %
 - o **CUT - în subzona cai de comunicatie rutiera**
- max. 1,00

- Subzona 2 – ISP2 – Institutii si servicii de interes public, existente, situate in exteriorul limitei construite protejate
 - o **POT - în subzona institutii si servicii**
30,54 %
- max. 45,00 %
 - o **CUT - în subzona institutii si servicii**
0,31
- max. 0,50

- Subzona 3 – UID2 – Unitati de productie industriale si de depozitare propuse
 - o **POT - în subzona unitati de productie industriale**
54,94 %
- max. 65,00 %
 - o **CUT - în subzona unitati de productie industriale**
0,60
- max. 1,00

Pe amplasament există edificate două clădiri: Complex comercial Armonia și Bricostore, ambele realizate în regim de înălțime: parter, parțial parter + 1.

În cadrul investiției se propune reconversia Centrului Comercial Armonia din Spații Comerciale, Depozitare și Servicii, în Spații pentru Logistică, Depozitare și Industrie nepoluantă – „LOG CENTER ARAD”. Lucrările propuse pentru realizarea spațiilor pentru Logistică, Depozitare și Industrie nepoluantă nu vor modifica structura de rezistență a clădirii.

De menționat faptul că suprafețele construite și desfășurate ale obiectivului supus reconversiei nu se vor modifica, indicatorii rămânând aceleași, funcțiunile dominante propuse fiind cea de industrie nepoluantă, industrie cablaje auto, semiprefabricate auto, respectiv parc logistic, depozit produse finite, respectiv marfa ambalată.

3.6. Echiparea edilitară.

3.6.1. Alimentarea cu apă.

În incinta există realizate rețele de apă potabilă de la rețeaua majoră a municipiului Arad.

La conductele de alimentare cu apă de incintă și la instalațiile interioare de alimentare cu apă existente vor putea fi racordate noile obiecte consumatoare de apă cu care se vor dota clădirile obiectivului.

Având în vedere că în incinta obiectivului se propune realizarea de docuri cu rampe egalizatoare pentru camioane, se vor lua măsuri de protecție și/sau de deviere ale rețelilor de alimentare cu apă existente sub amplasamentul acestor rampe.

3.6.2. Canalizare menajeră.

În incinta există realizate rețele de canalizare menajeră, care se racordează la rețeaua majoră de canalizare a municipiului Arad.

La conductele de canalizare menajeră de incintă existente vor putea fi racordate noile obiecte furnizoare de apă uzată cu care se vor dota clădirile obiectivului.

Având în vedere că în incinta obiectivului se propune realizarea de docuri cu rampe egalizatoare pentru camioane, se vor lua măsuri de protecție și/sau de deviere ale rețelilor de canalizare menajeră existente sub amplasamentul acestor rampe.

3.6.3. Canalizare pluvială.

În incinta există realizată rețeaua de apă pluvială, care se deversează în Canalul Ier, amplasat la nord de Zona Industrială N-V.

La conductele de canalizare pluvială de incintă existente vor putea fi racordate noile receptoare de apă pluvială cu care se vor dota clădirile și suprafețele obiectivului.

Având în vedere că în incinta obiectivului se propune realizarea de docuri cu rampe egalizatoare pentru camioane, se vor lua măsuri de protecție și/sau de deviere ale rețelilor de canalizare pluvială existente sub amplasamentul acestor rampe.

Pentru colectarea apei meteorice de pe suprafețele docurilor, la bazele rampelor egalizatoare se vor realiza rigole de colectare ape pluviale, care se vor racorda la canalele pluviale din apropiere.

3.6.4. Alimentarea cu energie electrică.

În incinta există rețeaua de energie electrică, amplasamentul dispunând de 2 racorduri, respectiv de la stația 110 kW Bujac, respectiv stația de 110kW Strada Poetului.

3.6.5. Rețele de telecomunicații.

Există rețeaua de telecomunicații în incinta de la rețeaua de telecomunicații a Romtelecom, care trece la limita de nord a amplasamentului.

3.6.6. Alimentarea cu gaz.

Recompartimentarea clădirilor nu necesită schimbări majore în modul de alimentare cu gaz al acestora, instalațiile fiind amplasate în exterior.

În cazul suplimentării debitului de gaz aceasta se poate face prin extinderea instalațiilor de utilizare sau, dacă este cazul, prin realizarea de noi branșamente din rețeaua de presiune medie de incintă care are capacitatea necesară.

3.7. Protecția mediului.

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate a problematicei mediului.

Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit

- raportul mediu natural – mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă, astfel ca prin PUZ se prevede asigurarea spațiilor verzi amenajate și plantării de aliniament, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea facilităților necesare desfășurării activităților propuse, nominalizarea traficului ce va asigura funcționalizarea zonei studiate. Implementarea planului ar rezolva atât cerințe socio-economice cât și funcționale, armonizând cerințele cu potențial redus.
- se vor asigura spații verzi respectându-se condițiile impuse de Avizul de Mediu
- aceste spații verzi vor fi asigurate sub forma de spații verzi amenajate și de plantării de protecție.
- odată cu realizarea urbanizării zonei propuse a fost necesară asigurarea utilităților aferente acestora, respectiv alimentarea cu apă și canalizarea.

Din aceste considerente generale și specifice legislației de mediu, cunoscând în detaliu caracterul activității din zonă – agricole, industriale și terenuri agricole, luând în considerare situațiile cu investiții similare; apreciem că investiția este cu risc redus, nesemnificativ asupra mediului.

Conform temei de proiectare, suprafața de teren care face obiectul prezentului P.U.Z, va fi destinată autorizării de construcții de spații pentru logistică, depozitare și industrie nepoluantă.

Modernizarea drumurilor existente, precum și realizarea acceselor interioare se face cu prevederea de zone verzi și plantații de aliniament. În vederea satisfacerii cerințelor impuse de legislația în vigoare în ceea ce privește procentul de spații verzi, prin prezentul proiect s-a propus reducerea suprafeței aferente locurilor de parcare din zona fostului complex comercial și transformarea unei mari părți din această suprafață în spații verzi plantate, restul platformei urmând a se reconfigura în docuri cu rampe egalizatoare pentru camioane. De asemenea și alte zone destinate parcarilor și locurilor de manevră pentru autovehiculele de aprovizionare au fost reduse ca și suprafața, conform noilor cerințe impuse de proiect, iar restul suprafeței devenind astfel spațiu verde.

Spații verzi – terenul liber din zona construcțiilor propuse, care nu s-a amenajat ca platforme betonate sau asfaltate, drumuri, parcaje, s-a amenajat ca spațiu verde cu rol de protecție și ambiantare.

Arborii și arbuștii sunt în majoritate pereni, culorile și tipul de plantație fiind astfel ales încât să creeze o imagine diferită colorată în funcție de anotimp.

Prevenirea producerii riscurilor naturale – având în vedere amplasamentul cât și planeitatea acestuia nu sunt premise a se produce riscuri naturale.

Depozitarea controlată a deșeurilor – conform fluxului tehnologic cât și specificului producției, deșeurile menajere se vor colecta centralizat prin firme specializate, iar deșeurile tehnologice de asemenea prin firme specializate.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi, etc. - nu este cazul.

Organizarea sistemelor de spații verzi – în incintă se vor amenaja spații verzi și plantate, precum și plantarea de pomi și arbuști în special pe perimetrul incintei.

Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate – nu este cazul.

Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană – prin realizarea acestei investiții zona va da amplasamentului un nou aspect urbanistic.

Valorificarea potențialului turistic și balnear – nu este cazul.

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor – toate utilajele funcționale, tehnologice și dotările din spațiile de depozitare și birouri sunt silențioase.

Protecția solului și subsolului – toate spațiile din incintă sunt amenajate ca platforme, drumuri asfaltate, care sunt prevăzute cu sistem de colectare a apelor pluviale în condițiile descrise la capitolele anterioare, prin urmare nu există riscul poluării solului și subsolului.

3.8. Obiective de utilitate publica.

Terenul aferent zonei studiate se compune din următoarele forme de proprietate:

- Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice;
- Terenuri proprietate publică de interes local sau național (drumuri) – domeniu public.

Pentru a facilita prevederea și urmărirea realizării obiectivelor de utilitate publică sunt necesare următoarele operațiuni:

Obiectivul este amplasat în zona de intrare în municipiul Arad dinspre Nadlac, respectiv Ungaria, pe partea stângă a drumului național DN7, la cca. 100 m de centura de nord a municipiului.

Incinta complexului comercial este delimitată pe latura de nord de traseul drumului național DN7, la vest și est de teren arabil neconstruit, iar la sud teren liber de construcții – balta, respectiv calea ferată Arad – Nadlac.

Construcțiile edificate pe teren sunt în concordanță cu P.U.D. – Plan Urbanistic de Detaliu – „Centru Comercial Arad”, aprobat prin H.C.L.M. Arad Nr. 281 din 27.09.2006, P.U.D. – Plan Urbanistic de Detaliu – „Extindere Centru Comercial Arad”, aprobat prin H.C.L.M. Arad Nr. 378 din 27.12.2006 și Autorizația de Construire Nr. 1223 / 15.08.2007, respectiv spații comerciale, spații de depozitare, servicii, circulații carosabile, circulații pietonale, platforme de parcare, spații verzi, plantații.

Pentru asigurarea deservirii rutiere a complexului comercial au fost executate următoarele lucrări :

- reamenajarea intersecției existente dintre DN7 și centura nord Arad de tip sens giratoriu, pentru asigurarea posibilității racordării în intersecție și a accesului rutier în incintă.
- sensul giratoriu are o rază interioară de 25 m, două benzi de circulație cu o lățime carosabilă de 5,50 m fiecare și accese în și din sensul giratoriu pentru traseul drumului național DN7 de câte 7,00 m lățime fiecare (două benzi de circulație pe sens)
- amenajarea pentru vehiculele de aprovizionare (vehicule de marfă) înainte și după sensul giratoriu, a unor bretele rutiere (amplasate pe laturile de est și vest ale incintei) racordate la drumul național numai cu relația de viraj dreaptă. Accesul din drumul național pe bretelele cu caracter de aprovizionare se realizează cu benzi de decelerare respectiv de accelerare, amenajate prin lărgirea părții carosabile a drumului național.
- lucrări de semnalizare rutieră (marcaje și indicatoare de circulație) atât pentru intersecția „sens giratoriu” cât și pentru lucrările rutiere din incintă (platforme parcare, accese etc.)
- amenajarea în incinta complexului a unei platforme de parcare pentru cca. 800 autoturisme, bretele rutiere de aprovizionare, platforme de întoarcere și staționare vehicule de marfă, trotuare și alei pietonale.
- apele meteorice din incintă vor fi colectate de o rețea de canalizare proprie racordate la rețeaua de canalizare a municipiului Arad.

Lucrările rutiere au fost executate dintr-o structură rutieră nerigidă, alcătuită dintr-o fundație de balast și piatră spartă și o îmbrăcăminte din mixturi bituminoase.

Accesul rutier în /din DN7 se va face prin accesul existent avizat C.N.A.D.N.R. care permite toate relațiile de circulație.

4. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE

În urma aprobării prezentului Plan Urbanistic Zonal se va trece la reconversia obiectivelor propriu - zise mai sus amintite. Toate aceste lucrări intră în sarcina exclusivă a beneficiarilor

„ARMONIA CENTER ARAD” S.R.L.
Soseaua Bucuresti – Ploiesti Nr. 73-81
Cladirea 3, Parter, Camera 29
Sector 1 – BUCURESTI

De asemenea se va avea în vedere înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse prin prezentul proiect în prevederile PUG -ului Municipiului Arad.

5. REGLEMENTARI

Propunerile prezentului P.U.Z. se înscriu în prevederile P.U.G. al Municipiului Arad, precum și în propunerile de utilizare funcțională a prevederilor Regulamentului P.U.G.

Elaborarea prezentului P.U.Z. apreciază că realizarea acestei investiții va duce la dezvoltarea municipiului Arad, atât economic cât și urbanistic, și va elimina o serie de disfuncționalități existente în zonă.

6. ANEXE

- Certificat de Urbanism nr.1996 din 08 decembrie 2014
- Aviz Studiu de Oportunitate nr.19/15 octombrie 2014
- Extrase de Carte Funciară – - c.f. nr. 343787 cad. 343787 – C1, 343787 –C2 – ARAD, respectiv c.f. nr. 343788 cad. 343788 – ARAD

Sef proiect,

dipl. arh. Dinulescu Marian

Proiectant de specialitate,

dipl. arh. Dinulescu Sandra
dipl. arh. Dinulescu Marian

Arad, iulie 2015







„D & D DESIGN PROIECT” S.R.L.
C.U.I RO 15766864
J02 / 1214 / 2003
Str. Nicolae Grigorescu Nr.7 – ARAD –
E-mail : d_d_designproiect@yahoo.com
Tel. : 0722912582
Fax. : 0372879253

Pr. nr. 09 / 2014
Denumire Proiect :
PLAN URBANISTIC ZONAL
„Reconversie Spatii Comerciale in Spatii pentru
Logistica, Depozitare si Industrie nepoluanta”
- „LOG CENTER ARAD”-
Calea Aurel Vlaicu nr. 299/6 – 299/7
- Arad -
Beneficiar :
„ARMONIA CENTER ARAD” S.R.L.
Șoseaua București – Ploiești Nr. 73-81
Clădirea 3, Parter, Camera 29
Sector 1 - București -

BENEFICIAR :

„Armonia Center Arad” S.R.L.
Șoseaua București – Ploiești Nr. 73-81
Clădirea 3, Parter, Camera 29
Sector 1 – BUCUREȘTI -

„D & D DESIGN PROIECT” S.R.L.
 C.U.I RO 15766864
 J02 / 1214 / 2003
 Str. Nicolae Grigorescu Nr.7 – ARAD –
 E-mail : d_d_designproiect@yahoo.com
 Tel. : 0722912582
 Fax. : 0372879253

Denumirea lucrării	PLAN URBANISTIC ZONAL Reconversie Spatii Comerciale in Spatii pentru Logistica, Depozitare si Industrie nepoluanta „LOG CENTER ARAD” Calea Aurel Vlaicu nr.299/6 – 299/7 – ARAD -
Amplasament	Calea Aurel Vlaicu nr.299/6 – 299/7 – ARAD - c.f. nr. 343787 nr.cad. 343787 - C1; 343787 - C2 - Arad c.f. nr. 343788 nr. cad. 343788 - Arad
Beneficiar	„Armonia Center Arad” S.R.L. Șoseaua București – Ploiești Nr. 73-81 Clădirea 3, Parter, Camera 29 Sector 1 – BUCURESTI -
Proiectant general	„ATELIER 3” S.R.L. Str. Sf. Constantin Nr.4 Sector 1 – București -
Proiectant P.U.Z.	„D & D DESIGN PROIECT” S.R.L. - Arad
Proiectanți de specialitate	<ul style="list-style-type: none">  „GEOMETRIC PLUS ” S.R.L. – Arad  UNIVERSITATEA TEHNICA DE CONSTRUCTII BUCURESTI  „PATH’S ROUT” S.R.L. – Arad  P.F.A. „FORGACS GYORGY” – Arad  „ELECTRICA” S.R.L. – Arad  „INSTAL 5F CONSTRUCT” S.R.L. - ARAD
Număr contract	09/ 2014
Faza	P.U.Z. – PLAN URBANISTIC ZONAL
Volumul	PIESE SCRISE SI DESENATE – PLAN URBANISTIC ZONAL

Director „D & D DESIGN PROIECT” S.R.L. - Arad	arh. Dinulescu Marian

Nota: toate drepturile de autor privind prezenta documentație aparțin în exclusivitate „ D& D DESIGN PROIECT” S.R.L. – ARAD. Nici un fragment al acestei documentații nu va putea fi reprodus s-au refolosit la alte documentații similare, sub nici o formă de reproducere, fără acordul autorului.

Arad, iulie 2015

„D & D DESIGN PROIECT” S.R.L.
C.U.I RO 15766864
J02 / 1214 / 2003
Str. Nicolae Grigorescu Nr.7 – ARAD –
E-mail : d_d_designproiect@yahoo.com
Tel. : 0722912582
Fax. : 0372879253

**COLECTIV TEHNIC DE COORDONARE GENERALA A
PROIECTULUI.**

SEF PROIECT : Arh. Dinulescu Marian

ARHITECTURA.

„D & D DESIGN PROIECT” S.R.L. Arad : Arh. Dinulescu Marian
Arh. Dinulescu Sandra

INSTALATII.

INSTALATII APA, CANALIZARE MENAJERA, CANALIZARE PLUVIALA:
P.F.A. „FORGACS GYORGY” Arad : Ing. Forgacs Gyorgy

INSTALATII ELECTRICE

„ELECTRICA” S.R.L. Arad : Ing. Csernok Francisc

INSTALATII GAZE

„INSTAL 5F CONSTRUCT”S.R.L. : Ing. Veres Teofil

**DRUMURI, SISTEMATIZARE VERTICALA SI AMENAJARI
EXTERIOARE.**

„PATH’S ROUT” S.R.L. Timișoara : Ing. Tamas Sergiu

RIDICARE TOPOGRAFICA.

„GEOMETRIC PLUS” S.R.L. – Arad : Ing. Andrei Isabela

STUDIUL GEOTEHNIC.

UNIVERSITATEA TEHNICA DE CONSTRUCTII BUCURESTI
: Ing. Olteanu Andrei Constantin

„D & D DESIGN PROIECT” S.R.L.
C.U.I RO 15766864
J02 / 1214 / 2003
Str. Nicolae Grigorescu Nr.7 – ARAD –
E-mail : d_d_designproiect@yahoo.com
Tel. : 0722912582
Fax. : 0372879253

Pr. nr. 09 / 2014
Denumire Proiect :
PLAN URBANISTIC ZONAL
„Reconversie Spatii Comerciale in Spatii pentru
Logistica, Depozitare si Industrie nepoluanta”
- „LOG CENTER ARAD”-
Calea Aurel Vlaicu nr. 299/6 – 299/7
- Arad -
Beneficiar :
„ARMONIA CENTER ARAD” S.R.L.
Șoseaua București – Ploiești Nr. 73-81
Clădirea 3, Parter, Camera 29
Sector 1 - București -

BORDEROUL VOLUMULUI

A. PIESE SCRISE

- I. FOAIE DE CAPAT
- II. COLECTIV TEHNIC DE COORDONARE GENERALA A PROIECTULUI
- III. BORDEROUL VOLUMULUI
- IV. MEMORIU DE PREZENTARE
 1. INTRODUCERE
 - 1.1. Date de recunoaștere a documentației
 - 1.2. Obiectul P.U.Z.
 - 1.3. Surse documentare
 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII
 - 2.1. Evoluția zonei
 - 2.2. Incadrarea în localitate
 - 2.3. Elemente de cadru natural
 - 2.4. Circulația
 - 2.5. Ocuparea terenurilor
 - 2.6. Echiparea edilitara
 - 2.7. Probleme de mediu
 - 2.8. Opțiuni ale populației
 3. PROPUNERI DE REZOLVARE URBANISTICA
 - 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
 - 3.2. Prevederi ale P.U.G.
 - 3.3. Verificarea cadrului natural
 - 3.4. Modernizarea circulației

- 3.5. Zonificarea funcțională – Reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică
- 4. REGLEMENTARI
- 5. ANEXE

B. PIESE DESENATE

1. P.U.Z. Reversie Spatii Comerciale in Spatii pentru Logistica, Depozitare si Industrie nepoluanta „LOG CENTER ARAD’
Calea Aurel Vlaicu nr. 299/6 – 299/7 – ARAD - Sc. % 01/A
- PLAN INCADRARE IN LOCALITATE
2. P.U.Z. Reversie Spatii Comerciale in Spatii pentru Logistica, Depozitare si Industrie nepoluanta „LOG CENTER ARAD”
Calea Aurel Vlaicu nr. 299/6 – 299/7 – ARAD - Sc. 1:2.000 02/A
- RIDICARE TOPOGRAFICA
3. P.U.Z. Reversie Spatii Comerciale in Spatii pentru Logistica, Depozitare si Industrie nepoluanta „LOG CENTER ARAD”
Calea Aurel Vlaicu nr.299/6 – 299/7 – ARAD - Sc. 1:1.000 03/A
- SITUATIA EXISTENTA
4. P.U.Z. Reversie Spatii Comerciale in Spatii pentru Logistica, Depozitare si Industrie nepoluanta „LOG CENTER ARAD”
Calea Aurel Vlaicu nr. 299/6 – 299/7 – ARAD - Sc. 1:1.000 04/A
- REGLEMENTARI URBANISTICE
5. P.U.Z. Reversie Spatii Comerciale in Spatii pentru Logistica, Depozitare si Industrie nepoluanta „LOG CENTER ARAD’
Calea Aurel Vlaicu nr. 299/6 – 299/7 – ARAD - Sc. 1:1.000 05/A
- REGLEMENTARI EDILITARE
6. P.U.Z. Reversie Spatii Comerciale in Spatii pentru Logistica, Depozitare si Industrie nepoluanta „LOG CENTER ARAD’
Calea Aurel Vlaicu nr. 299/6 – 299/7 – ARAD - Sc. 1:1000 06/A
- PROP. ASUPRA TERENURILOR

Intocmit :
arh. Sandra Dinulescu

„D & D DESIGN PROIECT” S.R.L.
C.U.I RO 15766864
J02 / 1214 / 2003
Str. Nicolae Grigorescu Nr.7 – ARAD –
E-mail : d_d_designproiect@yahoo.com
Tel. : 0722912582
Fax. : 0372879253

Pr. nr. 09 / 2014
Denumire Proiect :
PLAN URBANISTIC ZONAL
„Reconversie Spatii Comerciale in Spatii pentru
Logistica, Depozitare si Industrie nepoluanta”
- „LOG CENTER ARAD”-
Calea Aurel Vlaicu nr. 299/6 – 299/7
- Arad -
Beneficiar :
„ARMONIA CENTER ARAD” S.R.L.
Șoseaua București – Ploiești Nr. 73-81
Clădirea 3, Parter, Camera 29
Sector 1 - București -

BORDEROU AVIZE SI ACORDURI

- Certificat de urbanism nr. 1996 / 08.dec.2014
- Certificat de urbanism – informare nr. 1593 / 23.sept.2014
- Aviz de oportunitate nr.19 / 15.oct.2014
- E-on centru retea Arad – aviz nr.46864 / 13.martie 2015
- Compania de apa Arad – acord nr. 3050 / 20.febr.2015
- Enel distributie Banat – aviz nr. 142135 836 / 20. febr.2015
- Directia de sanatate publica Arad – notificare nr. 103 / 11.mart.2015
- Agentia de protectia mediului Arad – decizia etapei de incadrare nr.3367 / 23. mart.2015
- S.C. Telecom Romania – aviz nr. 144 / 23.aprilie 2015
- Primaria municip.Arad – Comisia de sistematizare a circulatiei – adresa nr. 26260 / 04.iunie 2015
- Transelectrica S.A. – sucursala de transport Timisoara – 4501 / 18 .mai 2015
- Ministerul afacerilor interne – departamentul pentru situatii de urgenta – Inspectoratul general pentru situatii de uragenta – protectia civila – nr.719
- Ministerul afacerilor interne – departamentul pentru situatii de urgenta – Inspectoratul general pentru situatii de uragenta – securitatea la incendiu – nr.522 / 15 / SU – AR /06.iulie 2015

Intocmit :
arh. Sandra Dinulescu

„D & D DESIGN PROIECT” S.R.L.
C.U.I RO 15766864
J02 / 1214 / 2003
Str. Nicolae Grigorescu Nr.7 – ARAD –
E-mail : d_d_designproiect@yahoo.com
Tel. : 0722912582
Fax. : 0372879253

MEMORIU TEHNIC DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării	PLAN URBANISTIC ZONAL Reconversie Spatii Comerciale in Spatii pentru Logistica, Depozitare si Industrie nepoluanta „LOG CENTER ARAD” Calea Aurel Vlaicu nr.299/6 – 299/7 – ARAD -
Amplasament	Calea Aurel Vlaicu nr.299/6 – 299/7 – ARAD -
Beneficiar	„Armonia Center Arad” S.R.L. Șoseaua București – Ploiești Nr. 73-81 Clădirea 3, Parter, Camera 29 Sector 1 – BUCUREȘTI -
Proiectant general	„ATELIER” S.R.L. Str. Sf. Constantin Nr.4 Sector 1 – București -
Proiectant P.U.Z	„D & D DESIGN PROIECT” S.R.L. Arad
Data elaborării	iulie 2015

1.2. Obiectul P.U.Z.

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

La elaborarea lucrării s-a ținut cont de Legea nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, act fundamental în reglementarea și conținutul documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr.50/1991, precum și de Ordinul nr.176/N/16 august 2000 privind „Ghidul privind Metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal” – Indicativ G.M. – 010 – 2000.

Planul Urbanistic Zonal constituie documentația care stabilește reglementările specifice pentru zona studiată, stabilește obiectivele, acțiunile și măsurile de rezolvare a acestora, pe baza analizei multicriteriale a situației existente și are caracter de reglementare specifică și se elaborează pentru aprofundarea prevederilor din Planul Urbanistic General, corelate cu condiționările din Certificatul de Urbanism.

Zona studiată face parte din teritoriul administrativ al Municipiului Arad și în conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General aprobat, se afla în intravilanul localității reședință de județ, la limita intravilanului existent.

În conformitate cu prevederile Certificatului de Urbanism nr. 1996 / 08.12.2014, emis de către Primăria Municipiului Arad, terenul în baza strategiei de dezvoltare a Municipiului Arad, este o zonă cu destinația „COMERT SI PRESTARI SERVICII”, iar prin grija beneficiarului se va elabora un Plan Urbanistic Zonal, care va reglementa regimul urbanistic al zonei, conform prevederilor legislației în vigoare, în vederea Reconversiei spațiilor comerciale în spații pentru logistică, depozitare și industrie nepoluantă – „LOG CENTER ARAD”.

Elaborarea prezentului Plan Urbanistic Zonal, incumbă o analiză complexă și în perspectivă a problemelor urbanistice ale zonei, având în vedere prevederile temei de proiectare întocmite cu beneficiarul lucrării și planurile de dezvoltare aferente conform punctelor de vedere ale autorității locale.

Planul Urbanistic Zonal propune soluții tehnice privind rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zonă.

Prin realizarea acestei documentații de urbanism se urmărește:

- Aprofundarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice ale zonei, având în vedere mobilarea în perspectivă (dimensionarea, funcționalitatea, aspectul arhitectural, rezolvarea circulației carosabile și pietonale, circulația juridică a terenurilor, echiparea cu utilități edilitare).
- Stabilirea terenurilor din categoria celor aflate în domeniul privat al statului, al altor persoane juridice și fizice, respectiv domeniul public.
- Amenajarea teritoriului din punct de vedere urbanistic, ținând cont de condițiile cadrului natural și antropic existent.
- Rezolvarea unor soluții de accesare a noii unități teritoriale de referință care se dezvoltă în această zonă.

Prezentul proiect s-a întocmit pe baza discuțiilor și a consultărilor care au avut loc între beneficiar și proiectant.

Obiectul lucrării îl constituie elaborarea Planului Urbanistic Zonal – RECONVERSIE SPATII COMERCIALE IN SPATII PENTRU LOGISTICA, DEPOZITARE SI INDUSTRIE NEPOLUANTA - „LOG CENTER ARAD” – Calea Aurel Vlaicu Nr. 299/6 – 299/7 - c.f. nr. 343787 cad. 343787 – C1, 343787 –C2 – ARAD, respectiv c.f. nr. 343788 cad. 343788 - ARAD.

În cadrul investiției se propune reconversia Centrului Comercial Armonia din Spații Comerciale, Depozitare și Servicii – în Spații pentru Logistică, Depozitare și Industrie nepoluantă - „LOG CENTER ARAD”. Lucrările propuse pentru realizarea spațiilor pentru Logistică, Depozitare și Industrie nepoluantă nu vor modifica structura de rezistență a clădirii existente.

Lucrările propuse prin proiect se întocmesc la cererea beneficiarului după ce acesta a obținut Certificatul de Urbanism nr. 1996 din 08.12.2014, eliberat de către Primăria Municipiului Arad. Certificatul de Urbanism specifică la regimul juridic că amplasamentul este intravilan, curți construcții, proprietate privată.

Funcțiunea dominantă propusă prin Planurile Urbanistice de Detaliu aprobate prin Hotărâri ale Consiliului Local al Municipiului Arad, în anul 2006, respectiv P.U.D.- Plan Urbanistic de Detaliu - „Centru Comercial Arad”, aprobat prin H.C.L.M. Arad cu Nr. 281 din 27.09.2006, P.U.D. – Plan Urbanistic de Detaliu – „Extindere Centru Comercial Arad”, aprobat prin H.C.L.M. Arad cu Nr. 378 din 27.12.2006 și Autorizația de Construire Nr. 1223 din 15.08.2007, este de spații comerciale, spații de depozitare, servicii, circulații carosabile, circulații pietonale, platforme de parcare, spații verzi, plantații, pentru cele două corpuri de clădire, respectiv Complexul Comercial Armonia și Bricostore.

Prin prezentul proiect se dorește schimbarea funcțiunii din Spații Comerciale, Depozitare și Servicii, în Spații pentru Logistică, Depozitare și Industrie nepoluantă – „LOG CENTER ARAD”, pentru spațiile existente în Complexul Comercial Armonia, clădirea care adăpostește în prezent Bricostore, rămânând în continuare cu funcțiunea de comerț.

Accesul la amplasament, atât pentru pietoni, cât și pentru autoturismele de trafic ușor, cât și de trafic greu se va face din sensul giratoriu existent la intersecția lui DN 7 Arad – Nădlac cu drumul de centura Ștefan Tenețchi.

Obiectivul de investiție existent beneficiază de rețele de apă, rețele de canalizare menajeră, rețele de canalizare pluvială, care în măsura în care este necesar se vor modifica conform spațiilor noi create. De asemenea incinta existentă beneficiază de rețele de alimentare cu energie electrică și de rețele de alimentare cu gaz. Urmează ca la proiectele de execuție, în funcție de compartimentările noi propuse să se modifice și acestea pentru a satisface nevoile noilor beneficiari.

De menționat faptul ca suprafețele construite si desfășurate ale obiectivului supus reconversiei nu se vor modifica, indicatorii existenți rămânând aceeași.

Proiectul are ca obiect stabilirea condițiilor de realizare a unei investiții: RECONVERSIE SPATII COMERCIALE IN SPATII PENTRU LOGISTICA, DEPOZITARE SI INDUSTRIE NEPOLUANTA - „LOG CENTER ARAD” – Calea Aurel Vlaicu Nr. 299/6 – 299/7 - c.f. nr. 343787 cad. 343787 – C1, 343787 –C2 – ARAD, respectiv c.f. nr. 343788 cad. 343788 - ARAD, de către proprietar în conformitate cu Certificatul de Urbanism nr.1996 din 08.12.2014 eliberat de către Primăria Municipiului Arad și Avizul de Oportunitate nr. 19 / 15.10.2014.

Amplasamentul, in suprafața de 110.936,00 mp, este compus din 2 parcele si este înscris în - c.f. nr. 343787 cad. 343787 – C1, 343787 –C2 – ARAD (109.612,00 mp), respectiv c.f. nr. 343788 cad. 343788 – ARAD (1.324,00 mp) – Curți construcții, este proprietatea beneficiarului respectiv :

„ARMONIA CENTER ARAD” S.R.L.

In prezent accesul la teren se face din Calea Aurel Vlaicu.

Amplasamentul are o suprafață neregulată cu laturile principale de 55,08m, 35,90m, 23,43m, 32,52m, 30,19m, 44,08m, 36,93m – la nord; de 481,48m – la est; de 443,55m – la vest; respectiv de 23,16m, 34,23m, 1,50m, 58,70m, 47,50m, 12,64m, 34,86m, 5,11m, 7,84m, 44,63m – la sud.

Amplasamentul se învecinează:

- **la nord** DN 7 – Centura de Nord a Municipiului Arad
Calea Aurel Vlaicu, respectiv stația de distribuție carburanți „Lukoil”
- **la sud** teren liber de construcții – neconstruibil (baltă)
Calea ferata Arad – Nădlac
- **la est** teren liber de construcții
- teren arabil, proprietatea unor persoane juridice
- **la vest** teren liber de construcții
- teren construibil, proprietatea unor persoane juridice

Planul Urbanistic Zonal - RECONVERSIE SPATII COMERCIALE IN SPATII PENTRU LOGISTICA, DEPOZITARE SI INDUSTRIE NEPOLUANTA - „LOG CENTER ARAD” – Calea Aurel Vlaicu Nr. 299/6 – 299/7 - - c.f. nr. 343787 cad. 343787 – C1, 343787 –C2 – ARAD, respectiv c.f. nr. 343788 cad. 343788 - ARAD, este documentația de urbanism care stabilește obiectivele, acțiunile și măsurile necesare realizării obiectivului de investiție de către beneficiar, stabilește zonificarea funcțională a unităților teritoriale ale zonei și reglementările aferente, precum și bilanțul teritorial și indicii urbanistici. De asemenea, P.U.Z. stabilește reglementările cu privire la zonele protejate din zona proiectului, la infrastructura rutieră, la echiparea edilitară, și la obiectivele de utilitate publică.

De mentionat faptul ca amplasamentul analizat in prezentul proiect se află în vecinătatea unei zone industriale existente.

Această activitate are și o utilitate socială prin crearea de noi locuri de muncă.

Documentația se elaborează în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ: GM 010 - 2000.

1.3. Surse documentare

La întocmirea lucrării au fost consultate documentații întocmite anterior P.U.Z.

La elaborarea lucrării s-a ținut cont de Legea nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, act fundamental în reglementarea și conținutul documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr.50/1991, precum și de Ordinul nr.176/N/16 august 2000 privind „Ghidul privind Metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal” – Indicativ G.M. – 010 – 2000.

Planul Urbanistic Zonal constituie documentația care stabilește reglementările specifice pentru zona studiată, stabilește obiectivele, acțiunile și măsurile de rezolvare a acesteia, pe baza analizei multicriteriale a situației existente.

La întocmirea lucrării au fost consultate documentații întocmite anterior P.U.Z.:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Arad, proiect nr. 25.000/1995 întocmit de către „PROIECT ARAD” S.A. Arad, precum și Regulamentul aferent acestuia, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 89/1997 și 98/1998 și Hotărârea nr. 05/2013, privind aprobarea prelungirii termenului de valabilitate a P.U.G. și al Regulamentului aferent acestuia.
- Metodologie privind conținutul cadru al documentațiilor de urbanism – Urban Proiect – iunie 2002.
- Plan cadastral al municipiului Arad.
- Ridicarea topografică a zonei aferente P.U.Z., avizată de Oficiul Județean de Cadastru, Geodezie și Cartografie cu nr. 34112 din 18.05.2012, întocmită de către „GEOMETRIC PLUS” S.R.L. Arad mai. / 2012.
- Documentații similare de urbanism și amenajarea teritoriului, întocmite de proiectantul general (planuri urbanistice zonale și de detaliu).
- Anuarul statistic al României 1998.
- Legislație, normative specifice din România și Europa în general.
- Neufert – Bauentwurfslehre, 1992.
- Studiu geotehnic întocmit de către Universitatea Tehnică de Construcții București, proiect nr. 092/2007.
- Legea 50 / 1991, cu modificările și completările ulterioare
- GM 010 – 2000.
- Legea 350 / 2001, cu modificările și completările ulterioare
- HG 525 / 1996, cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul MDRT nr. 2701 / 2011
- Codul Civil

Paralel cu întocmirea acestei documentații au fost solicitate avize de la toți deținătorii de gospodării subterane din zonă.

În vederea adoptării soluției optime în derularea planului propus și pentru a evita apariția unor stări conflictuale la nivelul arealului de impact al proiectului, au fost analizate și comparate toate planurile și programele de dezvoltare din zona cu cea a planului propus.

Astfel au fost urmărite corelațiile și interferențele cu următoarele planuri și programe:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Arad.

Studii și proiecte elaborate anterior P.U.Z.

- Planul Urbanistic General al Municipiului Arad, proiect elaborat de către „PROIECT ARAD” S.A.
- Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G.

2. INCADRARE IN ZONA

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

Aradul face parte din seria marilor orașe din vestul țării. Este situat la 24°19' longitudine estică de Greenwich și 46°11' latitudine nordică, pe malurile Mureșului. Municipiul Arad este situat în Câmpia Mureșului, subdiviziunea Câmpul Aradului, situat în partea sudică a Câmpiei Mureșului.

Municipiul Arad, reședința județului Arad, reprezintă centrul administrativ și economic polarizator al întregului județ. Prin numărul mare de locuitori, funcțiile economice și influența teritorială, orașul Arad este unul din principalele centre urbane ale țării.

Prin dezvoltarea localității din punct de vedere economic și prin mărirea intravilanului localității se va putea asigura necesarul de spații pentru realizarea de locuințe, spațiu necesar pentru construirea de noi unități economice și spații necesare pentru construirea de complexe comerciale și de prestări servicii.

Amplasamentul obiectivului de investiție propus, este situat în Județul Arad, Municipiul Arad în conformitate cu documentațiile de urbanism aprobate – respectiv Planul Urbanistic General al Municipiului Arad.

Date privind evoluția zonei. Zona care face obiectul acestui studiu, este amplasată în intravilanul municipiului Arad, în suprafață totală de 110.936,00mp, se compune din parcelele - c.f. nr. 343787 cad. 343787 – C1, 343787 –C2 – ARAD (109.612,00 mp), respectiv c.f. nr. 343788 cad. 343788 – ARAD (1.324,00 mp) și este proprietatea beneficiarului, respectiv: „ARMONIA CENTER ARAD” S.R.L.

Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității.

Terenul pe care urmează să se realizeze obiectivul de investiție RECONVERSIE SPATII COMERCIALE IN SPATII PENTRU LOGISTICA, DEPOZITARE SI INDUSTRIE NEPOLUANTA - „LOG CENTER ARAD” – Calea Aurel Vlaicu Nr. 299/6 – 299/7 - c.f. nr. 343787 cad. 343787 – C1, 343787 –C2 – ARAD, respectiv c.f. nr. 343788 cad. 343788 - ARAD, este în suprafață de 110.936,00 mp, cu categoria de folosință conform C.F. – curți construcții.

Amplasamentul propus face parte din Unitatea Teritorială de Referință – UTR 70 conform Planului Urbanistic General al Municipiului Arad, proiect nr. 25.000/1995 întocmit de către „PROIECT ARAD” S.A, precum și Regulamentul aferent acestuia, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr.89/1997 și 98/1998 și Hotărârea nr.176/2002, privind aprobarea prelungirii termenului de valabilitate a P.U.G și al Regulamentului aferent acestuia.

Beneficiarul a solicitat și obținut de Certificatul de Urbanism nr. 1996 din 08.12.2014 emis de către Primăria Municipiului Arad.

2.2. Incadrarea în localitate

Amplasamentul obiectivelor de investiție propuse prin prezentul P.U.Z. este situat în Municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu Nr. 299/6 – 299/7, este înscris în - c.f. nr. 343787 cad. 343787 – C1, 343787 –C2 – ARAD, respectiv c.f. nr. 343788 cad. 343788 - ARAD și este proprietatea beneficiarului.

Parcela pe care urmează a se realiza investiția se află în intravilanul municipiului Arad, în partea de vest a localității și este delimitată după cum urmează:

- **la nord** DN 7 – Centura de Nord a Municipiului Arad
Calea Aurel Vlaicu, respectiv stația de distribuție carburanți „Lukoil”
- **la sud** teren liber de construcții – neconstruibil (baltă)
Calea ferată Arad – Nădlac
- **la est** teren liber de construcții
- teren arabil, proprietatea unor persoane juridice

- la vest teren liber de construcții
- teren construibil, proprietatea unor persoane juridice

Terenul luat în studiu este în suprafață totală de 110.936,00mp, se compune din 2 parcele, respectiv - c.f. nr. 343787 cad. 343787 – C1, 343787 –C2 – ARAD (109.612,00 mp), respectiv c.f. nr. 343788 cad. 343788 – ARAD (1.324,00 mp) și este proprietatea beneficiarului, respectiv:

„ARMONIA CENTER ARAD” S.R.L.

Pe amplasament există edificate două clădiri: Complex comercial Armonia și Bricostore, ambele realizate în regim de înălțime: parter, parțial parter + 1.

Construcțiile edificate pe teren sunt în concordanță cu P.U.D. – Plan Urbanistic de Detaliu – „Centru Comercial Arad”, aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 281 din 27.09.2006, P.U.D. – Plan Urbanistic de Detaliu – „Extindere Centru Comercial Arad”, aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 378 din 27.12.2006 și Autorizația de Construire nr. 1223 din 15.08.2007, respectiv spații comerciale, spații de depozitare, servicii, circulații carosabile, circulații pietonale, platforme de parcare, spații verzi, plantații.

În cadrul investiției se propune reconversia Centrului Comercial Armonia din Spații Comerciale, Depozitare și Servicii, în Spații pentru Logistică, Depozitare și Industrie nepoluantă – „LOG CENTER ARAD”. Lucrările propuse pentru realizarea spațiilor pentru Logistică, Depozitare și Industrie nepoluantă nu vor modifica structura de rezistență a clădirii.

De menționat faptul că suprafețele construite și desfășurate ale obiectivului supus reconversiei nu se vor modifica, indicatorii rămânând aceiași.

Astfel, prezenta documentație tehnică cuprinde datele specifice aferente lucrărilor de construcții pentru obiectivul de investiție – Reconversie Spații Comerciale în Spații pentru Logistică, Depozitare și Industrie nepoluantă – „LOG CENTER ARAD”- Calea Aurel Vlaicu Nr. 299/6 – 299/7 – Arad.

2.3. Elemente de cadru natural.

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

Relieful are înfățișarea unei suprafețe ușor vălurite cu neregularități relativ dese, însă de mică amplitudine.

1. Cadru natural – identificarea zonelor expuse la riscuri naturale, definirea riscurilor naturale existente și cauzele producerii dezastrelor:

a. cutremure de pământ: conform macrozonării seismice după Codul de Proiectare seismic privind zonarea valorii de vârf a accelerării terenului pentru cutremure, Mr (perioada medie a intervalului de revenire de 100 de ani) după P100 – 1 /2013, localității Arad îi corespund: $ag = 0,20$ și $T_c = 0,7$ sec.

b. inundații: amplasamentul se află la o distanță relativ mare de râul Mureș, iar în zonă nu există alte cursuri de apă. În apropierea amplasamentului există un canal de desecare pentru irigații, realizat pentru descărcarea terenurilor de apele meteorice.

c. alunecări de teren: conform studiului geotehnic, întocmit de către „Universitatea Tehnică de Construcții București”, Proiect nr. 092 / 2007, nu există riscuri de alunecări de teren, de asemenea nu sunt probleme privind eroziunea apelor curgătoare. De asemenea nu se pune problema declanșării de energii ale versanților prin defrișarea abuzivă a plantațiilor, pe amplasament neexistând asemenea plantații, terenul fiind plat, atât amplasamentul obiectivului P.U.Z. - ului cât și împrejurimile acestuia, amplasamentul având folosința de curți construcții.

2. Tipologia fenomenelor de tip natural –

a. cutremure de pământ: conform macrozonării seismice după Codul de Proiectare seismic privind zonarea valorii de vârf a accelerării terenului pentru cutremure, Mr (perioada medie a intervalului de revenire de 100 de ani) după P100 – 1 /2013, localității Arad îi corespund: $ag = 0,20$ și $T_c = 0,7$ sec.

b. inundații: amplasamentul se află la o distanță relativ mare de râul Mureș, iar în zonă nu există alte cursuri de apă. În apropierea amplasamentului există un canal de desecare pentru irigații, realizat pentru descărcarea terenurilor de apele meteorice.

c. alunecări de teren: conform studiului geotehnic, întocmit de către „Universitatea Tehnică de Construcții București”, Proiect nr. 092 / 2007, nu există riscuri de alunecări de teren, de asemenea nu sunt probleme privind eroziunea apelor curgătoare. De asemenea nu se pune problema declanșării de energii ale versanților prin defrișarea abuzivă a plantațiilor, pe amplasament neexistând asemenea plantații, terenul fiind plat, atât amplasamentul obiectivului P.U.Z. - ului cât și împrejurimile acestuia, amplasamentul având folosința de curți construcții.

3. Efectele fenomenelor de risc natural asupra construcțiilor și echipamentelor edilitare -
a. cutremure de pământ: obiectivele de investiție care se vor proiecta vor respecta normele în vigoare privind cutremurele de pământ existente în zonă, precum și natura terenului conform studiului geotehnic întocmit de către „Universitatea Tehnică de Construcții București”, Proiect nr. 092 / 2007.

b. inundații: obiective afectate – clădiri, drumuri, rețele tehnico edilitare: conform proiectului nu sunt pericole de inundații, amplasamentul fiind departe de orice curs de apă.

c. alunecări de teren: amplasamentul fiind plan nu sunt pericole de alunecări de teren care să afecteze obiectivele de investiție propuse a se realiza.

Condiții geotehnice

Stabilirea lucrărilor de prospecțiune și întocmirea Studiului geotehnic - a fost întocmit de către „Universitatea Tehnică de Construcții București”, Proiect nr. 092 / 2007.

Stabilirea lucrărilor de prospecțiune a terenului de fundare a avut la bază indicațiile Normativului 074/2013, iar întocmirea Studiului geotehnic s-a făcut în concordanță cu legislația în vigoare respectiv „Ghidul pentru întocmirea documentației geotehnice / indicativ 035/2002”.

Amplasamentul cercetat se găsește în localitatea Arad, Calea Aurel Vlaicu Nr. 299/6-299/7, - c.f. nr. 343787 cad. 343787 – C1, 343787 –C2 – ARAD, respectiv c.f. nr. 343788 cad. 343788 – ARAD.

Amplasamentul se situează în partea sudică, geomorfologic terenul este plan, fiind situat pe terasa superioară a râului Mureș.

La data începerii lucrărilor de prospectare geotehnică (10.03.2007) amplasamentul analizat era liber de construcții, iar în amplasamentele adiacente se aflau construcții cu regim de înălțime P + 1E÷2E (construcții cu regim industrial și agrozootehnic de utilitate).

Morfologia terenului identificat vizual și prin ridicarea topografică nu indică diferențe de cotă mai mari de 1.00 m, cota absolută în amplasament variind între +105.0 ÷ +106.0 mdMN. Amplasamentul analizat în suprafață de 110.936,00 mp a reprezentat o zonă de teren agricol mărginită la nord de drumul național DN 7 (cota terasamentului fiind cu ~1.40 ÷ 1.50m deasupra cotei generale a amplasamentului) și la sud de terasamentul căii ferate, cota terasamentului fiind cu ~ 1.60 ÷ 1.80m deasupra cotei generale a zonei analizate.

Între amplasament și terasamentul căii ferate există o zonă de băltire cu vegetație specifică excesului de umiditate.

Studiul geotehnic s-a întocmit pe baza execuției unui număr de 17 foraje dintre care 4 au fost echipate ca foraje piezometrice fiind utilizate la încercările de pompaj de probă, foraje executate cu foreză manuală, cu diametrul de 12.5cm, până la adâncimi de 6.0 ÷10.0m, cu prelevare continuă de probe (pământ și apă) și a interpretării rezultatelor încercărilor de laborator geotehnic și de mediu pe probe prelevate din acestea.

Adâncimea de investigare geotehnică a fost stabilită de Beneficiarul Studiului Geotehnic împreună cu proiectantul lucrării de realizat (conform Notei de Comandă Studiu), a fost însușită de Executantul Studiului, iar firma care a realizat forajele și-a însușit Caietul de Sarcini impus de Executantul Studiului. Cotele de la care s-au realizat forajele și s-au prelevat probele din amplasament sunt exprimate în coordonate relative urmând a se corela cu cotele absolute din ridicarea topografică de detaliu a zonei.

Teritoriul județului Arad se suprapune pe două mari unități tectono-structurale: Orogenul Carpatic și Depresiunea Panonică. Orogenul Carpatic, situat în zona de est a județului, este alcătuit din: șisturi cristaline variate, roci magmatice (granite, gabbrouri, bazalte, riolite, andezite, piroclastite) și formațiuni sedimentare mezozoice (calcare, conglomerate, gresii). Fragmentarea tectonică este evidențiată prin numeroase falii și depresiuni tectonice interne (Hălmațiu) și periferice (Zărand – Gurahonț) în care s-au acumulat depozite tortoniene (pietrișuri, calcare, tufuri), sarmațiene (marne, argile, tufuri, diatomite, calcare, conglomerate), sarmatopliocene în facies panonic (nisipuri, argile, tufuri) și cuaternare (pietrișuri, nisipuri, argile).

Depresiunea Panonică are un fundament constituit din șisturi cristaline ce nu au fost regenerate de orogeneza alpină, fragmentat și scufundat în blocuri la diferite adâncimi. Cuvertura sedimentară este alcătuită mai ales din formațiuni tortoniene, sarmațiene, sarmatopliocene în facies panonic și cuaternare, asemănătoare din punct de vedere litologic cu cele din bazinul Zărandului.

Teritoriul județului Arad este constituit din trei mari trepte de relief, Carpații Apuseni (35%), Dealurile Vestice (15%) și Câmpia de Vest (50%), care se succed de la E către V, dar se întrepătrund prin intermediul golfului depresionar Zărand – Gurahonț – Hălmațiu și Culoarul Mureșului.

Câmpia de Vest formează treapta de relief cea mai coborâtă. Este drenată de Teuz, Crișul Alb, Cigher și Mureș. Altimetric se desfășoară între 90mdMN. În cuprinsul județului Arad sunt incluse parțial sau total mai multe subunități ale Câmpiei de Vest: Câmpia joasă a Crișurilor, Câmpia Cernei, Câmpia Aradului și Câmpia Vingăi.

Teritoriul județului Arad aparține în proporție de 95% sectorului cu climă continental moderată (65% ținutului cu climă de câmpie și 30% ținutului cu climă de dealuri) și în proporție de 5% sectorului cu climă de munte (ținutul climatic al munților mijlocii).

Regimul climatic general este diferențiat în funcție de altitudinea reliefului. În ținutul de câmpie, verile sunt calde cu precipitații moderate, iar iernile reci, marcate foarte rar de viscole și foarte des de perioade de încălzire care întrerup continuitatea stratului de zăpadă.

Radiația solară globală prezintă valori care descresc treptat, dinspre extremitatea vestică, unde se înregistrează peste 112.5kcal/cm²/an, către dealurile din partea central-estică, unde totalizează 120.0kcal/cm²/an și către culmile montane din E, unde scad sub 112.5kcal/cm²/an.

Circulația generală a atmosferei se caracterizează prin frecvența foarte mare a advecțiilor de aer temperat-oceanic din V în tot timpul anului, dar mai ales în semestrul cald, prin frecvențe advecții de aer tropical-maritim din SV și S, prin advecții relativ frecvente, în semestru rece, de aer temperat-continental din NE și E, precum și prin pătrunderi relativ rare ale aerului arctic din N și invazii foarte rare ale aerului tropical-continental din SE și S.

Temperatura aerului înregistrează o scădere treptată de la V la E determinate de creșterea altitudinii reliefului. Mediile anuale sunt de 10.8°C la Arad. Mediile lunii celei mai calde, iulie ating 21.4°C la Arad. Mediile lunii celei mai reci, ianuarie, înregistrează aceleași scăderi de la V către E, fiind de -1.0°C la Arad. Maximele absolute au atins 41.5°C la Miniș (19 august 1946), 41.0°C la Lipova (15 august 1952), 40.4°C la Arad (16 august 1952) și circa 30.0°C pe culmile munților din E. Minimele absolute au coborât până la -30.0°C la Arad (6 februarie 1951), -29.9°C la Miniș (11 februarie 1929) și până la -32.0°C pe culmile munților din E.

Numărul mediu anual al zilelor cu îngheț crește de la 90 în câmpie (89.8 zile la Arad), la peste 100 în ținutul deluros și la peste 150 pe culmile cele mai înalte ale munților. Precipitațiile atmosferice cresc, ca și nebulozitatea, de la V către E, din cauza creșterii altitudinii. Cantitățile medii anuale totalizează 577mm la Arad. Cantitățile maxime căzute în 24 ore au totalizat 66mm la Arad și circa 100mm pe munții din E.

Stratul de zăpadă crește atât ca durată cât și ca grosime de la V către E. Durata medie anuală este de 34 zile la Arad și peste 120 zile în sectorul montan. Grosimile medii decadaale ating valori maxime 5 cm la Arad (în ianuarie) și de 50÷60 cm pe culmile montane cele mai înalte (februarie și martie).

Vânturile sunt influențate de liniile mari ale reliefului. Frecvențele medii anuale înregistrate la Arad pun în evidență predominarea vânturilor din SE și S, urmate de cele din N, NV și SV. Frecvența medie anuală a calmului are valori ridicate la Arad (21.3%) și mai coborâte pe din E (sub 10.0%). Vitezele medii anuale pe cele opt direcții cardinale și intercardinale variază între 2.6 și 4.3m/s la Arad și între 3.0 și 6.0%, pe culmile montane cele mai înalte. Vitezele medii cele mai mari corespund direcțiilor cu frecvențe maxime.

Mureșul are pe teritoriul județului Arad un bazin de recepție de circa 2500km², valoare redusă comparativ cu suprafața totală a bazinului râului Mureș de 27.830km². Debitul mediu multianual al Mureșului pe perioada ultimilor 30 de ani este de 165m³/s la intrarea în județ și de 177m³/s la frontieră.

Din punct de vedere seismic, perimetrul de interes se încadrează în macrozonarea de intensitate seismică „71” (Conform SR 11.100/1/96 – „Zonare seismică – MACROZONAREA TERITORIULUI ROMANIEI). Conform P100/1-4 se redă reprezentarea acțiunii seismice pentru proiectare prin hazardul seismic și valoarea perioadei de control.

- Hazardul seismic descris de valoarea de vârf a accelerației orizontale a trenului a_g determinată pentru intervalul mediu de recurență IMR, corespunzător stării limită ultime: $a_g = 0.16ag$; valoarea perioadei de control (colț) $T_c = 0.7\text{sec.}$ a spectrului de răspuns pentru zona amplasamentului.

Adâncimea maximă de îngheț în zonă, conform STAS 6054/77, este de 70÷80 cm.

Din punct de vedere al riscului geotehnic, amplasamentul se situează la categoria „Risc Geotehnic Moderat”. Din punct de vedere al categoriei geotehnice amplasamentul se situează la categoria geotehnică 2.

Tinând seama de stratificația terenului din amplasament, este recomandată fundarea directă în cuprinsul stratului de pământuri coezive din suprafață (stratul II) reprezentat de argile prăfoase cafeniu cenușii – vineții la prafuri nisipoase argiloase cafenii gălbui, material coeziv plastic vârtos la plastic consistent în bază, la adâncimea de fundare de minim 1.3÷1.5m față de cota terenului actual de unde practic prezența P.UC.M. diminuează (adâncimea de fundare se admite sub cota de îngheț 0.90÷1.00m, obligatoriu în terenul „în loc”, de la suprafața terenului natural, după chiuretarea stratului de sol vegetal.

La execuția obiectivului se vor respecta normativele în vigoare, NE 0001/1996, privind fundarea și executarea construcțiilor în terenuri de natură contractilă, care recomandă adâncimea minimă de fundare în funcție de nivelul hidrostatic al apei subterane, cota de fundare fiind aleasă sub zona variațiilor de volum.

Adâncimea de fundare se va alege în funcție de soluția tehnică propusă de proiectant ținând cont de prezența apei subterane și de existența în cuprinsul zonei active a pământurilor argiloase susceptibile de umflări și contracții mari.

Mediul natural este neomogen în ansamblu, fiind alcătuit dintr-o succesiune de strate cu permeabilitate relativ omogenă, dar diferită. Permeabilitatea acestora variază pe verticala locului, astfel încât direcția de curgere este paralelă cu suprafața de separație dintre zonele cu permeabilitate diferită, respectiv la nivelul straturilor slab cimentate.

Hidrodinamica acviferului este dependentă de variațiile de debit ale cursului de apă Mureș în sensul posibilității de apariție la viituri a unui curent hidraulic de la S la N în amplasament.

Cât privește migrația pe orizontală, fiind un teren poros, există continuitate în migrație, ceea ce a condus la saturația capilară a terenului datorită alimentării cu apă provenită din infiltrarea precipitațiilor atmosferice, a văii Mureșului, precum și a fluxului subteran către valea Mureșului.

Se specifică, de asemenea, că în perioadele cu precipitații abundente, apa are posibilități de stagnare la suprafața terenului. Prezența stratului de roci impermeabile (argilos) și a unei suprafețe topografice a terenului orizontală și cvasiorizontală, precum și posibilitatea de producere de precipitații importante cantitativ și pe o perioadă redusă de timp, pot realiza condițiile propice pentru acumularea excesului de umiditate, respectiv fenomenul de băltire / ochiuri de apă.

Presiunea convențională de bază (gruparea fundamentală) pentru stratul II din terenul natural începând de la cota -1.50m este de 275kPa (corespunzătoare unui material cu plasticitate foarte mare, $e \sim 0.9$, $I_c = 0.5$ – cea mai defavorabilă valoare pentru consistența materialului) respectiv 275kPa (corespunzătoare unui material cu plasticitate mijlocie, $e \sim 0.7$, $I_c = 0.5$ – cea mai defavorabilă valoare pentru consistența materialului).

Valoarea indicată pentru presiunea convențională de bază corespunde unei fundații având lățimea tălpii $B = 1.00\text{m}$ și adâncimea de fundare față de nivelul terenului sistematizat $D_f = 2.00\text{m}$. Având în vedere faptul că sistemul de fundare va fi amplasat în jurul cotei de -1.3÷-1.5m se vor efectua corecții de adâncime și lățime indicate în anexa B din STAS 3300/2-85.

În stabilirea soluției preliminare de fundare pentru construcțiile ce au fost realizate pe amplasamentul analizat s-a ținut cont atât de natura și proprietățile geomecanice general cunoscute ale terenului de fundare, cât și de comportamentul unor structuri similare (constructiv) amplasate pe același tip de teren de fundare.

Excedentul de pământ rezultat din excavații și mișcări de terasamente a fost îndepărtat din amplasament. Având în vedere natura terenului de fundare s-a recomandat ca prin proiectare să se prevadă soluții de colectare organizată a apelor din precipitații evitând posibilitatea stagnării acestora pe amplasament (măsurile de sistematizare).

Săpăturile pentru fundații au fost executate în uscat, la valori de pantă optime din punct de vedere al stabilității ținând cont de natura terenului din stratul II și de prezența nivelului de apă subterană cu posibilitate de variație pe verticală; ultimul strat de săpătură, în grosime de 23 cm, îndepărtându-se manual, numai cu puțin timp înainte de turnarea betonului de egalizare în fundații, evitându-se astfel expunerea săpăturii la insolație (uscare) sau precipitații (umezire).

Pentru excavații cu adâncimi mai mari de 1.50m au fost prevăzute obligatoriu lucrări de sprijinire a taluzurilor. Lucrările de sprijinire au fost dimensionate în funcție de valoarea împingerii active a pământului și suprasarcina la nivelul terenului natural utilizând parametrii rezistenței la forfecare și greutatea volumice prezentate anterior.

S-au respectat toate măsurile constructive pentru fundarea clădirilor pe terenuri cu umflări și contracții mari prevăzute în NE 0001/1996, precum și perioada uscată sau umedă recomandată de proiectant, urmărindu-se îndeaproape condițiile locale (factor climatic, condițiile hidrologice, vegetația) care pot prilejui manifestarea activă a potențialului de umflare-contracție a pământului.

Adâncimea de fundare a fost aleasă în funcție de caracteristicile constructive ale obiectivului, respectând toate cerințele tehnologice și economice impuse de reglementările specifice și generale și având în vedere recomandarea ca fundarea să se facă pe același tip de teren, în scopul evitării apariției unor tasări instantanee neuniforme și/sau a unor tasări diferențiate din consolidarea primară.

Pe tot parcursul lucrărilor de săpături și umpluturi au fost urmărite și consemnate în scris starea, respectiv calitatea terenului de fundare și parametrii referitor la umpluturi conform normelor tehnice în vigoare.

S-a recomandat ca la stabilirea cotei ± 0.00 a construcției să nu se coboare sub cota terenului natural, eventual să se ridice cota platformelor, respectând riguros condițiile de execuție a umpluturilor (tip de pământ și calitate).

La verificarea calității execuției infrastructurii s-a ținut seama și de prevederile următoarelor reglementări tehnice:

- Normativ C169-88 (Normativ pentru executarea lucrărilor de terasamente pentru realizarea fundațiilor construcțiilor civile și industriale),
- Normativ C56-85, caiet II, cap. 1 (Normativ pentru verificarea calității și recepția lucrărilor de construcții și instalații aferente),
- Ghid GE 026-97 publicat în BC 5/1998 (Ghid pentru execuția compactării în plan orizontal și în plan înclinat),
- STAS 2914-84 – Lucrări de drumuri. Terasamente. Condiții tehnice generale de calitate,

- STAS 9850-89, tabel 2 (Verificarea compactării terasamentelor).

La atingerea cotei de fundare a fost solicitat inginerul geotehnician în vederea întocmirii proceselor verbale de lucrări ascunse privind natura terenului de fundare. S-a recomandat ca lucrările de infrastructură să fie executate sub asistență tehnică, asigurată printr-o unitate specializată.

2.4. Ocuparea terenurilor.

- **Amplasamentul** obiectivelor de investiție propuse, este situat în Județul Arad, Municipiul Arad, în zona de vest a localității, în Zona Industrială Nord - Vest, pe Calea Aurel Vlaicu Nr. 299/6 – 299/7.

Terenul se află în intravilanul Municipiului Arad, în conformitate cu documentațiile de urbanism aprobate – Planul Urbanistic General al Municipiului Arad.

Amplasamentul, în suprafață de 110.936,00 mp, se compune din 2 parcele și este înscris în - c.f. nr. 343787 cad. 343787 – C1, 343787 –C2 – ARAD (109.612,00 mp), respectiv c.f. nr. 343788 cad. 343788 – ARAD (1.324,00 mp) și este ca și categorie de folosință curți construcții în intravilan.

În prezent, accesul la teren se face din Calea Aurel Vlaicu.

Pe amplasament există edificate două clădiri: Complex Comercial Armonia și Bricostore, ambele realizate în regim de înălțime: parter, parțial parter + 1.

Categoria de importanță a construcțiilor existente este „C” – normală – conform HG nr. 766/1997, cu modificările și completările ulterioare, iar Clasa de importanță este II- conform P 100 – 1/06.

Terenul are o ușoară pantă pe direcția nord – sud, inițial neocupată de construcții, nu este afectat de fenomene fizico-mecanice.

Amplasamentul are o suprafață neregulată cu laturile principale de 55.08m, 35.90m, 23.43m, 32.52m, 30.19m,44.08m,36.93m – la nord; de 481.48m – la est; de 442.55 m – la vest; respectiv de 23.16m, 34.23m, 1.50m, 58.70m, 47.50m,12.64m,34.86m, 5.11m,7.84m, 44.63m – la sud.

La NORD, parcela se învecinează cu DN 7, centura de nord a orașului, respectiv stația de distribuție carburanți „Lukoil”.

La VEST, parcela se învecinează cu teren liber de construcții – teren pentru construcții, proprietatea unor persoane juridice

La SUD, parcela se învecinează cu teren liber de construcții - neconstruibil(baltă), respectiv calea ferată Arad – Nădlac.

La EST, parcela se învecinează cu teren liber de construcții – teren arabil, proprietatea unor persoane fizice și juridice.

2.5. Circulații – Situația existentă.

Obiectivul este amplasat în zona de intrare în municipiul Arad dinspre Nădlac, respectiv Ungaria, pe partea stângă a drumului național DN7, la cca. 100 m de centura de nord a municipiului.

Incinta complexului comercial este delimitată pe latura de nord de traseul drumului național DN7, la vest și est de teren arabil neconstruit, iar la sud teren liber de construcții – baltă, respectiv calea ferată Arad – Nădlac.

Construcțiile edificate pe teren sunt în concordanță cu P.U.D. – Plan Urbanistic de Detaliu – „Centru Comercial Arad”, aprobat prin H.C.L.M. Arad Nr. 281 din 27.09.2006, P.U.D. – Plan Urbanistic de Detaliu – „Extindere Centru Comercial Arad”, aprobat prin H.C.L.M. Arad Nr. 378 din 27.12.2006 și Autorizația de Construire Nr. 1223 / 15.08.2007, respectiv spații comerciale, spații de depozitare, servicii, circulații carosabile, circulații pietonale, platforme de parcare, spații verzi, plantații.

Pentru asigurarea deservirii rutiere a complexului comercial au fost executate următoarele lucrări :

- reamenajarea intersecției existente dintre DN7 și centura nord Arad de tip sens giratoriu, pentru asigurarea posibilității racordării în intersecție și a accesului rutier în incintă.
 - sensul giratoriu are o rază interioară de 25 m, două benzi de circulație cu o lățime carosabilă de 5,50 m fiecare și accese în și din sensul giratoriu pentru traseul drumului național DN7 de câte 7,00 m lățime fiecare (două benzi de circulație pe sens)
 - amenajarea pentru vehiculele de aprovizionare (vehicule de marfă) înainte și după sensul giratoriu, a unor bretele rutiere (amplasate pe laturile de est și vest ale incintei) racordate la drumul național numai cu relația de viraj dreapta. Accesul din drumul național pe bretelele cu caracter de aprovizionare se realizează cu benzi de decelerare respectiv de accelerare, amenajate prin lărgirea părții carosabile a drumului național.
 - lucrări de semnalizare rutieră (marcaje și indicatoare de circulație) atât pentru intersecția “sens giratoriu” cât și pentru lucrările rutiere din incintă (platforme parcare, accese etc.)
 - amenajarea în incinta complexului a unei platforme de parcare pentru cca. 800 autoturisme, bretele rutiere de aprovizionare, platforme de întoarcere și staționare vehicule de marfă, trotuare și alei pietonale.
 - colectarea apelor meteorice din incintă într-o rețea de canalizare proprie racordate la rețeaua de canalizare a municipiului Arad.
- Lucrările rutiere au fost executate dintr-o structură rutieră nerigidă, alcătuită dintr-o fundație de balast și piatră spartă și o îmbrăcămintă din mixturi bituminoase.

Bilanț teritorial zona studiată – Situația existentă:

FUNCTIUNI	EXISTENT SUPR.	EXISTENT %
ZONA COMERT / PRESTARI SERVICII	46.254,607	27,18%
ZONA UNITATI INDUSTRIALE / LOGISTICA / DEPOZITARE	11.797,838	6,94%
RIGOLE / CANAL	561,771	0,33%
<u>SPATII VERZI</u>	<u>22.495,923</u>	<u>13,22%</u>
NEAMENAJATE	7.060,508	4,15%
AMENAJATE	15.435,415	9,07%
<u>CAI DE COMUNICATII</u>	<u>65.954,981</u>	<u>38,76%</u>
DRUM NATIONAL	9.790,297	5,75%
DRUM + PLATF. + PARCARE	52.457,989	30,83%
TROTUARE PIETONALE	3.706,695	2,18%
ECHIPAMENTE TEHNICO EDILITARE	1.794,237	1,05%
TEREN AGRICOL	15.063,765	8,85%
TEREN VIRAN - NEPRODUCTIV	6.241,894	3,67%
TOTAL ZONA STUDIATA	170.165,00	100,00%

POT EXISTENT = 35,17%
 CUT EXISTENT = 0,48

Bilanț teritorial incintă – Situația existentă:

FUNCTIUNI	EXISTENT SUPR.	EXISTENT %
ZONA COMERT / PRESTARI SERVICII	46.114,451	41,57%
ZONA UNITATI INDUSTRIALE / LOGISTICA / DEPOZITARE	-----	-----
RIGOLE / CANAL	-----	-----
<u>SPATII VERZI</u>	<u>10.906,063</u>	<u>9,83%</u>
NEAMENAJATE	-----	-----
AMENAJATE	10.906,063	9,83%
<u>CAI DE COMUNICATII</u>	<u>52.121,265</u>	<u>46,98%</u>
DRUM NATIONAL	-----	-----
DRUM + PLATF. + PARCARE	48.414,570	43,64%
TROTUARE PIETONALE	3.706,695	3,34%
ECHIPAMENTE TEHNICO EDILITARE	1.794,237	1,62%
TEREN AGRICOL	-----	-----
TEREN VIRAN - NEPRODUCTIV	-----	-----
TOTAL INCINTA	110.936,00	100,00%

POT EXISTENT = 43,19 %
 CUT EXISTENT = 0,63

2.6. Echiparea edilitară.

2.6.1. Alimentarea cu apă.

Din punctul de vedere al alimentării cu apă potabilă, menționăm faptul că unitatea studiată dispune de un branșament de apă potabilă, prin intermediul unei conducte de distribuție a apei de la artera de apă Dn 200 mm, ce alimentează Zona Industrială Vest aflată la cca. 650 m de la amplasamentul obiectivului, conform Avizului Nr. 38191/T1/04.09.2006, emis de Primăria Municipiului Arad, Direcția Tehnică - Biroul Administrației Zonei Industriale, cu respectarea condițiilor avizului furnizorului, precum și a avizului de subtraversare a căii de comunicație (DN7), întrucât conducta de branșament subtraversează Calea Aurel Vlaicu.

Conducta de distribuție este realizată din țevă de polietilenă de înaltă densitate PE-ID100, Pn6, De160mm, pozată subteran sub adâncimea de îngheț a solului.

De la conducta de distribuție a fost executat un branșament de apă pentru obiectivul existent, din țevă de polietilenă PE-ID100, Pn6, De110 mm, pozată tot subteran.

În imediata apropiere de limita incintei obiectivului, în interiorul acesteia a fost construit un cămin de apometru, echipat cu contor de apă pentru măsurarea debitului consumat, inclusiv armăturile și accesoriile aferente pentru această construcție.

După aparatul de măsurare a debitului, din căminul de apometru au fost făcute ramificații de conducte, respectiv racordurile de alimentare cu apă potabilă pentru instalațiile interioare de alimentare cu apă rece potabilă și pentru alimentarea cu apă a utilajelor de preparare a apei calde menajere, iar una din ramificații va alimenta gospodăria de apă pentru prevenirea și stingerea incendiilor.

Având în vedere faptul că de la conducta de aducțiune nu se poate asigura alimentarea cu apă în regim permanent, și nici debitele și presiunile necesare obiectivului, s-a propus ca în incinta să se realizeze o gospodărie de apă proprie, care să rezolve alimentarea cu apă necesară instalațiilor de stins incendii, atât ca debite cât și ca presiune, respectiv a rețelei de stins incendii din exterior, a instalațiilor de hidranți interiori și a instalațiilor de stins incendii tip sprinkler.

Gospodăria de apă se compune din rezervoare de acumulare cu un volum total de 1270 mc, care acumulează necesarul de apă potabilă, apă necesară pentru stingerea incendiilor, pentru o perioadă de 24 ore.

Pentru asigurarea presiunilor și debitelor necesare la instalațiile de prevenire și stingere a incendiilor s-a prevăzut în cadrul gospodăriei de apă câte o stație de ridicarea presiunii, separate pentru fiecare tip de instalație, regimurile de funcționare ale acestora fiind diferite.

Pentru asigurarea apei la toate punctele de consum, în incinta unității au fost realizate rețele de alimentare cu apă separate pentru apa potabilă și separate pentru instalațiile de stins incendii. Conductele de alimentare cu apă au fost realizate din țevi de polietilenă de înaltă densitate, Dn 50, 75, și 160 mm, pozate subteran sub adâncimea de îngheț a solului.

2.6.2. Canalizarea menajeră și pluvială.

CANALIZAREA MENAJERĂ

Apele uzate menajere de la obiectele sanitare cu care sunt dotate clădirile sunt colectate prin instalațiile interioare de canalizare, racordate la canalizarea de incintă care este realizată din tuburi PVC pentru canalizări exterioare, D = 250 mm, și D = 315 mm pozate subteran sub adâncimea de îngheț a solului, cu pante de montaj de 0,003-0,005, pentru asigurarea scurgerii gravitaționale a apei.

Pe traseul canalizării de incintă, în punctele de racordare a instalațiilor interioare de canalizare, la schimbările de direcție și la distanțe de maxim 50 m sunt prevăzute cămine de vizitare din tuburi de beton simplu, circulare cu cep și buză, cu plăci de acoperire din beton armat, cu rame și capace pentru cămine de tip carosabil sau necarosabil funcție de pozițiile acestora.

Din colectorul existent apa se descărca în Stația de pompare a Zonei Industriale

Debitul maxim de apă uzată ce rezultă de la obiectele sanitare din dotarea unității va fi de 1,25 mc/ora.

CANALIZAREA PLUVIALĂ

Apele meteorice de pe suprafața incintei obiectivului au fost canalizate la canalizarea pluvială a Zonei Industriale Vest aflat la nord de obiectiv, fiind realizate în acest scop colectoare de canal pluvial de incintă, bazine de colectare (de retenție), din care apa prin intermediul unei conducte de refulare din țevă de polietilenă De 250 mm, să fie pompată spre canalul pluvial existent.

Pentru canalizarea pluvială a fost propusă și realizată o canalizare subterană cu receptori de apă concentrate, respectiv, jgheaburi și burlane pentru acoperișuri și guri de scurgere pentru drumurile de acces și platforme.

Canalizarea pluvială de incintă este realizată din tuburi PVC pentru canalizări exterioare, D = 200, 250, 315, 400 și 500 mm, pozate subteran sub adâncimea de îngheț a solului, cu pante de montaj de 0,003-0,005, pentru asigurarea scurgerii gravitaționale a apei.

Pe traseul canalizării de incintă, în punctele de racordare a receptoarelor de canalizare, la schimbările de direcție și la distanțe de maxim 50 m au fost prevăzute cămine de vizitare din tuburi de beton simplu, circulare cu cep și buză, cu plăci de acoperire din beton armat, cu rame și capace pentru cămine de tip carosabil sau necarosabil funcție de pozițiile acestora.

Debitul maxim de apă pluvială de pe suprafața unității este de 0,752 mc/sec.

2.6.3. Alimentarea cu energie electrică.

Alimentarea cu energie electrică a obiectivului, luând în considerare o putere maximă simultan absorbită de 5.010 kW, a fost posibilă prin realizarea unei linii electrice subterane cu cablu 3x (1x A2XS(F)2Y 240) mm² direct din stațiile 110/20 kV BUJAC și GAI, cu o lungime totală de 8,5 km. Din stația 110/20kV BUJAC prin subtraversarea liniei de cale ferată Arad – Pecica și paralela cu drumul național DN7 până la Posturile de transformare 20/0,4 kV ale obiectivului. Din stația 110/20kV GAI prin subtraversarea DN7, până la postul de transformare 20/0,4kV – 800kVA BRICOSTORE.

Subtraversarea căii ferate și a DN7 s-a făcut prin forare, asigurând protecția cablurilor în tub de protecție PVC-G, la o adâncime minimă de 1.5m, și cu avizele necesare de la Direcția de Căi Ferate.

În incintă există patru posturi de transformare 20/0,4kV cu următoarele puteri: 630kVA buc.2; 2.000kVA buc. 1 și 2x1600kVA buc.1, care ar putea prelua puterea necesară investiției.

Pentru asigurarea energiei la o putere instalată de 4000 kW, este necesar un post de transformare echipat cu 3 transformatoare 20/04 kV de 1600 kVA fiecare.

Distribuția de energie la obiectele ce constituie obiectivul investiției sunt realizate de la postul de transformare propus mai sus, prin rețea de 0.4 kV, la câte un tablou general de distribuție al fiecărui obiect în parte, ceea ce va fi cuprins în proiectul de instalații electrice interioare a întregii investiții.

Elaborarea Studiului de soluție, a fost solicitat la S.C. ENEL DISTRIBUȚIE BANAT S.A.

Pentru realizarea alimentării obiectivului, beneficiarul a solicitat AVIZ de RACORDARE de la S.C. ENEL DISTRIBUȚIE BANAT S.A. Intocmirea documentației tehnice și executarea lucrărilor necesare pentru realizarea liniei de alimentare LES 20 kV, au fost făcute de firme atestate de către ANRE pentru acest domeniu, cu respectarea normativelor în vigoare și a normelor de securitate și sănătate în muncă specifice.

Telecomunicații

Asigurarea racordului de telecomunicații a fost realizat de la rețeaua de telecomunicații existentă (fibră optică) în baza unei documentații întocmite de Romtelecom la cererea beneficiarului.

2.6.4. Alimentarea cu gaz.

Pentru asigurarea energiei termice necesare încălzirii spațiilor pe timp de iarnă respectiv pentru prepararea apei calde de consum se utilizează ca și combustibilul gazul natural.

Prepararea agentului termic necesar încălzirii spațiilor și pentru prepararea apei calde menajere se realizează cu mai multe centrale termice dispuse la parterul fiecărui corp de clădire respectiv cu aparate tip rooftop amplasate pe terasa vizibilă a spațiilor comerciale.

Asigurarea gazelor naturale la acești consumatori se face printr-o rețea de incintă de medie presiune, conform planului coordonator. Din această rețea fiecare obiectiv este alimentat individual printr-un branșament propriu și un post de reglare – măsurare. Centralele termice și rooftopurile sunt alimentate de la postul de reglare – măsurare prin intermediul unor instalații de utilizare în regim de presiune joasă sau redusă în funcție de necesități.

2.7. Probleme de mediu.

În zona studiată nu sunt probleme de mediu și nu sunt amplasate unități care să polueze zona prin activitățile pe care le desfășoară.

Având în vedere că perimetrul studiat nu a fost inclus în zonele cu valoare peisagistică deosebită, se poate concluziona faptul că impactul asupra peisajului poate fi considerat în limite acceptabile, mai ales că amplasamentul se situează la limita intravilanului Municipiului Arad, unde această activitate nu este considerată una deosebită, ieșită din comun.

Zona studiată nu are fond construit care ar putea polua și influența calitatea factorilor de mediu – sol, aer, apă, vegetație.

Din punct de vedere al relației dintre cadrul natural și cadrul construit, nu sunt disfuncționalități.

În zonă nu există riscuri naturale și antropice, nu sunt pericole de inundații sau alunecări de teren.

Ca urmare, în timpul realizării lucrărilor de reconversie propuse prin P.U.Z., se impune cu necesitate izolarea zonelor în care se lucrează. În cazul aerului, impactul va fi determinat de emisia gazelor de eșapament și de antrenarea potențială a pulberilor prin acțiunea curenților de aer.

Elaborarea prezentului P.U.Z. este determinată de intenția de a crea o zonă funcțională în acord cu cerințele socio-economice prin activități în concordanță cu tendințele de dezvoltare actuală. Mobilarea de tip urban propusă creează premise pentru protecția mediului cu condiția respectării prevederilor P.U.Z. referitoare la sistemul de canalizare a apelor uzate menajere, la colectarea și transportul deșeurilor precum și factori de stres ambiental, zgomot, noxe din traficul rutier.

Prezentul plan este corelat cu funcțiunea inițială a zonei având în vedere faptul că parțial terenul este situat în U.T.R. 70 cu funcțiune dominantă de depozitare și producție, prestări servicii, spații comerciale.

Raportul mediu natural – mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă, astfel ca prin P.U.Z. se prevede asigurarea spațiilor verzi amenajate și plantării de aliniament, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea facilităților necesare desfășurării activităților propuse, normalizarea traficului ce va asigura funcționalizarea zonei studiate.

Implementarea planului ar rezolva atât cerințele socio-economice cât și funcționale, armonizând cerințele cu potențialul redus.

Lucrările proiectate nu influențează negativ așezările umane, de asemenea în zona nu există obiective de interes public care ar trebui să fie protejate.

În conformitate cu planul de amenajare a teritoriului nu există zone ecologice de interes desemnate în vecinătatea amplasamentului.

În apropierea amplasamentului studiat nu se află nici o arie de protecție avifaunistică cu arii speciale de conservare.

2.8. Opțiuni ale populației.

În vederea întocmirii lucrării au fost consultate documentații de cadastru și de sistematizare întocmite anterior, s-a realizat un plan topografic.

Referitor la informarea și consultarea publicului interesat privind anunțarea elaborării prezentului Plan Urbanistic Zonal și a Regulamentului aferent – aceasta a avut loc prin:

1. Înregistrarea cererii beneficiarului însoțită de Certificatul de Urbanism emis de către Primăria Municipiului Arad.
2. Identificarea proprietarilor terenurilor învecinate

Aflat în apropierea unei zone industriale, investiția propusă aduce un ajutor efectiv pentru exploatarea optimă a terenurilor.

3. PROPUNERI DE REZOLVARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare.

Nu s-au întocmit studii de fundamentare nici anterior, nici concomitent cu elaborarea acestui P.U.Z., care să aprofundeze funcțiunile și reglementările urbanistice ale zonei studiate.

Premergător elaborării prezentului P.U.Z și a obținerii Certificatului de Urbanism s-a întocmit un studiu de oportunitate care a fost aprobat de către Primăria Municipiului Arad cu Avizul de Oportunitate nr. 19/15 octombrie 2014.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Din studierea documentației Plan Urbanistic General al Municipiului Arad, rezultă că amplasamentul propus pentru obiectivul de investiție, precum și alte amplasamente învecinate acestuia sunt cuprinse în unitatea teritorială de referință U.T.R. nr. 70, având funcțiunea principală de spații pentru logistică, depozitare și industrie nepoluantă și dotări aferente, construcțiile edificate pe teren sunt în concordanță cu P.U.D. – Plan Urbanistic de Detaliu – „Centru Comercial Arad”, aprobat prin H.C.L.M. Arad Nr. 281 din 27.09.2006, P.U.D. – Plan Urbanistic de Detaliu – „Extindere Centru Comercial Arad”, aprobat prin H.C.L.M. Arad Nr. 378 din 27.12.2006 și Autorizația de Construire Nr. 1223 / 15.08.2007, respectiv spații comerciale, spații de depozitare, servicii, circulații carosabile, circulații pietonale, platforme de parcare, spații verzi, plantații, având **P.O.T. maxim = 65% și C.U.T. maxim = 1,00 și un regim de înălțime maxim admis de S + P + 1E.**

3.3. Valorificarea cadrului natural

Amplasamentul pe care urmează a fi realizată noua investiție se află situat în intravilanul municipiului Arad, în partea de vest a acestuia, pe Calea Aurel Vlaicu Nr. 299/6-299/7.

În zona studiată, actualmente curți construcții, nu există spații verzi sau elemente valoroase din punct de vedere al cadrului natural.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal s-a ținut cont de gradul de dotare al localității cu unități de producție și de forță de muncă existentă.

3.4. Modernizarea circulației

Amplasamentul ce face obiectul prezentului PUZ are o suprafață de 110.936,00 mp, este compus din 2 parcele și este înscris în - c.f. nr. 343787 cad. 343787 – C1, 343787 – C2 – ARAD (109.612,00 mp), respectiv c.f. nr. 343788 cad. 343788 – ARAD (1.324,00 mp) cu destinația de curți construcții în intravilanul Municipiului Arad, fiind învecinat cu:

- **la nord** DN 7 – Centura de Nord a Municipiului Arad
Calea Aurel Vlaicu, respectiv stația de distribuție carburanți „Lukoil”
- **la sud** teren liber de construcții – neconstruibil (baltă)
Calea ferata Arad – Nădlac
- **la est** teren liber de construcții
- teren arabil, proprietatea unor persoane juridice
- **la vest** teren liber de construcții
- teren construibil, proprietatea unor persoane juridice

Obiectivul este amplasat în zona de intrare în municipiul Arad dinspre Nădlac, respectiv Ungaria, pe partea stânga a drumului național DN7, la cca. 100 m de centura de nord a municipiului.

Incinta complexului comercial este delimitată pe latura de nord de traseul drumului național DN7, la vest și est de teren arabil neconstruit, iar la sud teren liber de construcții – baltă, respectiv calea ferată Arad – Nădlac.

Construcțiile edificate pe teren sunt în concordanță cu P.U.D. – Plan Urbanistic de Detaliu – „Centru Comercial Arad”, aprobat prin H.C.L.M. Arad Nr. 281 din 27.09.2006, P.U.D. – Plan Urbanistic de Detaliu – „Extindere Centru Comercial Arad”, aprobat prin H.C.L.M. Arad Nr. 378 din 27.12.2006 și Autorizația de Construire Nr. 1223 / 15.08.2007, respectiv spații comerciale, spații de depozitare, servicii, circulații carosabile, circulații pietonale, platforme de parcare, spații verzi, plantații.

Pentru asigurarea deservirii rutiere a complexului comercial au fost executate următoarele lucrări :

- reamenajarea intersecției existente dintre DN7 și centura nord Arad de tip sens giratoriu, pentru asigurarea posibilității racordării în intersecție și a accesului rutier în incintă.
- sensul giratoriu are o rază interioară de 25 m, două benzi de circulație cu o lățime carosabilă de 5,50 m fiecare și accese în și din sensul giratoriu pentru traseul drumului național DN7 de câte 7,00 m lățime fiecare (două benzi de circulație pe sens)
- amenajarea pentru vehiculele de aprovizionare (vehicule de marfă) înainte și după sensul giratoriu, a unor bretele rutiere (amplasate pe laturile de est și vest ale incintei) racordate la drumul național numai cu relația de viraj dreaptă. Accesul din drumul național pe bretelele cu caracter de aprovizionare se realizează cu benzi de decelerare respectiv de accelerare, amenajate prin lărgirea părții carosabile a drumului național.
- lucrări de semnalizare rutieră (marcaje și indicatoare de circulație) atât pentru intersecția „sens giratoriu” cât și pentru lucrările rutiere din incintă (platforme parcare, accese etc.)
- amenajarea în incinta complexului a unei platforme de parcare pentru cca. 800 autoturisme, bretele rutiere de aprovizionare, platforme de întoarcere și staționare vehicule de marfă, trotuare și alei pietonale.
- apele meteorice din incintă vor fi colectate de o rețea de canalizare proprie racordate la rețeaua de canalizare a municipiului Arad.

Lucrările rutiere au fost executate dintr-o structură rutieră nerigidă, alcatuită dintr-o fundație de balast și piatră spartă și o îmbrăcăminte din mixturi bituminoase.

Accesul rutier în /din DN7 se va face prin accesul existent avizat C.N.A.D.N.R. care permite toate relațiile de circulație.

3.5. Zonificare funcțională – Reglementari.

Bilanț teritorial, indici urbanistici

Prezenta documentație tehnică s-a întocmit în vederea stabilirii condițiilor necesare executării lucrărilor de construcții pentru edificarea unei construcții „Reconversie Spații Comerciale în Spații pentru Logistică, Depozitare și Industrie nepoluantă – LOG CENTER ARAD” - c.f. nr. 343787 cad. 343787 – C1, 343787 –C2 – ARAD, respectiv c.f. nr. 343788

cad. 343788 – ARAD – Calea Aurel Vlaicu Nr. 299/6-299/7 - Arad - jud. Arad – în regim de înălțime parter, parțial P + 1.

Prezenta documentație a avut la baza Certificatul de Urbanism nr. 1996 / 08 decembrie 2014, eliberat de către Primăria Municipiului Arad. Certificatul de Urbanism specifică la regimul juridic că amplasamentul este intravilan, curți construcții, proprietatea beneficiarului.

În cadrul investiției se propune reconversia Centrului Comercial Armonia din Spații Comerciale, Depozitare și Servicii în Spații pentru Logistica, Depozitare și Industrie nepoluantă – „LOG CENTER ARAD”. Lucrările propuse pentru realizarea spațiilor pentru Logistica, Depozitare și Industrie nepoluantă nu vor modifica structura de rezistență a clădirilor existente.

Prin prezentul proiect se dorește schimbarea funcțiunii din Spații Comerciale, Depozitare și Servicii în Spații pentru Logistica, Depozitare și Industrie nepoluantă – „LOG CENTER ARAD”, pentru spațiile existente în Complexul Comercial Armonia, clădirea care adaposteste în prezent Bricostore, rămânând în continuare cu funcțiunea de comerț.

Accesul la amplasament, atât pentru pietoni cât și pentru autoturismele de trafic ușor cât și de trafic greu se va face din sensul giratoriu existent la intersecția lui DN7 – Arad – Nadlac cu drumul de centură – Str. Stefan Tenetchi.

Obiectivul de investiție existent beneficiază de rețele de apă, rețele de canalizare menajeră, rețele de canalizare pluvială, care în măsura în care este necesar se vor modifica conform spațiilor nou create. De asemenea incinta existentă beneficiază de rețele de alimentare cu energie electrică și de rețele de alimentare cu gaz.

Urmează ca la proiectele de execuție în funcție de compartimentările noi propuse să se modifice și acestea pentru a satisface nevoile noilor beneficiari.

De menționat faptul că suprafețele construite și desfășurate ale obiectivului supus reconversiei nu se vor modifica, indicatorii existenți rămânând aceiași.

Obiectivele de investiție existente în incinta, clădiri, utilități, drumuri, platforme, parcuri, trotuare, împrejmuiri incinta, plantații, zone verzi și de protecție, zona rezervată utilitatilor, etc. sunt realizate de către beneficiar și vor deserveți și noile servicii ce se vor desfășura în incinta existentă.

Dacă noile servicii propuse să se desfășure în clădirile existente necesită modificări sau repositionări de utilități sau alte investiții, acestea se vor realiza prin grija beneficiarului, conform legislației în vigoare.

În incinta există drumuri pentru trafic greu, trafic ușor, platforme de parcare, trotuare pietonale care au deserveți Centru Comercial până la închiderea activității. Acestea vor deserveți și noile funcțiuni ce se vor desfășura în viitor.

Capacitățile de depozitare, activitățile ce se vor desfășura în aceste spații de depozitare, precum și activitățile conexe ce rezultă din acestea prevăzute prin prezentul proiect, vor fi mai mici decât cele care au existat până la închiderea activității și nu vor înregistra emisii de noxe și poluanți pentru mediu.

Clădirile edificate pe teren sunt următoarele:

- Complex Comercial	
- suprafața construită la sol	46.175,00mp
din care:	
- Centru Comercial ARMONIA	36.412,00mp
- Anexe	140,00mp
- BRICOSTORE	9.623,00mp
- suprafața desfășurată	51.371,00mp
- Magazin Bricostore	
- suprafața construită la sol	9.623,00mp
- Suprafața etaj	320,00mp
- suprafața desfășurată	9.943,00mp

Prin realizarea acestor investitii s-au realizat urmatoorii indicatori:

P.O.T. 43,19%
C.U.T. 0,63

Total limită zonă studiată - 170.165,00 mp
Total limită aferentă investiției - 110.936,00 mp

Prin realizarea noului obiectiv de investiție se vor realiza următorii indici caracteristici :

Bilanț teritorial zona studiată –

FUNCTIUNI	EXISTENT SUPR.	EXISTENT %	PROPUS SUPR.	PROPUS %
ZONA COMERT / PRESTARI SERVICII	46.254,607	27,18%	9.760,418	5,74%
ZONA UNITATI INDUSTRIALE / LOGISTICA / DEPOZITARE	11.797,838	6,94%	48.289,787	28,39%
RIGOLE / CANAL	561,771	0,33%	561,771	0,33%
<u>SPATII VERZI</u>	<u>22.495,923</u>	<u>13,22%</u>	<u>26.219,190</u>	<u>15,40%</u>
NEAMENAJATE	7.060,508	4,15%	7.060,508	4,15%
AMENAJATE	15.435,415	9,07%	19.158,682	11,25%
<u>CAI DE COMUNICATII</u>	<u>65.954,981</u>	<u>38,76%</u>	<u>62.233,950</u>	<u>36,57%</u>
DRUM NATIONAL	9.790,297	5,75%	9.790,297	5,75%
DRUM + PLATF. + PARCARE	52.457,989	30,83%	49.898,835	29,32%
TROTUARE PIETONALE	3.706,695	2,18%	2.544,818	1,50%
ECHIPAMENTE TEHNICO - EDILITARE	1.794,237	1,05%	1.794,237	1,05%
TEREN AGRICOL	15.063,765	8,85%	15.063,765	8,85%
TEREN VIRAN - NEPRODUCTIV	6.241,894	3,67%	6.241,894	3,67%
TOTAL ZONA STUDIATA	170.165,00	100,00%	170.165,00	100,00%

POT EXISTENT = 35,17 %
CUT EXISTENT = 0,48

POT PROPUS = 35,17 %
CUT PROPUS = 0,48

Bilanț teritorial incintă –

FUNCTIUNI	EXISTENT SUPR.	EXISTENT %	PROPUS SUPR.	PROPUS %
ZONA COMERT / PRESTARI SERVICII	46.114,451	41,57%	9.622,502	8,67%
ZONA UNITATI INDUSTRIALE / LOGISTICA / DEPOZITARE	-----	-----	36.491,949	32,90%
RIGOLE / CANAL	-----	-----	-----	-----
<u>SPATII VERZI</u>	<u>10.906,063</u>	<u>9,83%</u>	<u>16.044.665</u>	<u>14,46%</u>
NEAMENAJATE	-----	-----	-----	-----
AMENAJATE	10.906,063	9,83%	16.044,665	14,46%
<u>CAI DE COMUNICATII</u>	<u>52.121,265</u>	<u>46,98%</u>	<u>46.982,647</u>	<u>42,35%</u>
DRUM NATIONAL	-----	-----	-----	-----
DRUM + PLATF. + PARCARE	48.414,570	43,64%	44.437,829	40,06%
TROTUARE PIETONALE	3.706,695	3,34%	2.544,818	2,29%
ECHIPAMENTE TEHNICO - EDILITARE	1.794,237	1,62%	1.794,237	1,62%
TEREN AGRICOL	-----	-----	-----	-----
TEREN VIRAN – NEPRODUCTIV	-----	-----	-----	-----
TOTAL INCINTA	110.936,00	100,00%	110.936,00	100,00%

POT EXISTENT = 43,19 %
CUT EXISTENT = 0,63

POT PROPUS = 43,19 %
CUT PROPUS = 0,63

Bilanț teritorial incintă – Subzone:

FUNCTIUNI	PROPUS SUPR.	PROPUS %
<u>SUBZONA 1 – CAI DE COMUNICATII</u>	<u>7.516,23</u>	<u>100,00%</u>
DRUM DE SERVICIU	7.516,23	100,00%
<u>SUBZONA 2 – INSTITUTII SI SERVICII</u>	<u>36.519,11</u>	<u>100,00%</u>
ZONA COMERT/PREST. SERV.	9.622,502	26,35%
SPATII VERZI AMENAJATE	4.654,425	12,75%
TROTUARE PIETONALE	1.940,632	5,31%
DRUM, PLATFORME, PARCARI	18.772,475	51,40%
ECHIPAMENT TEHN-EDIL.	1.529,076	4,19%
<u>SUBZONA 3 – PRODUCTIE SI DEPOZITARE</u>	<u>66.900,66</u>	<u>100,00%</u>
ZONA UNIT IND./LOG./DEP.	36.491,949	54,55%
SPATII VERZI AMENAJATE	11.390,240	17,21%
TROTUARE PIETONALE	604,186	0,90%
DRUM, PLATFORME, PARCARI	18.149,124	26,94%
ECHIPAMENT TEHN-EDIL.	265,161	0,40%
TOTAL INCINTA	110.936,00	100,00%

- Subzona 1 – CC1 – Cai de comunicatie rutiera
 - o **POT - în subzona cai de comunicatie rutiera**
- max. 100,00 %
 - o **CUT - în subzona cai de comunicatie rutiera**
- max. 1,00

- Subzona 2 – ISP2 – Institutii si servicii de interes public, existente, situate in exteriorul limitei construite protejate
 - o **POT - în subzona institutii si servicii**
30,54 %
- max. 45,00 %
 - o **CUT - în subzona institutii si servicii**
0,31
- max. 0,50

- Subzona 3 – UID2 – Unitati de productie industriale si de depozitare propuse
 - o **POT - în subzona unitati de productie industriale**
54,94 %
- max. 65,00 %
 - o **CUT - în subzona unitati de productie industriale**
0,60
- max. 1,00

Pe amplasament există edificate două clădiri: Complex comercial Armonia și Bricostore, ambele realizate în regim de înălțime: parter, parțial parter + 1.

În cadrul investiției se propune reconversia Centrului Comercial Armonia din Spații Comerciale, Depozitare și Servicii, în Spații pentru Logistică, Depozitare și Industrie nepoluantă – „LOG CENTER ARAD”. Lucrările propuse pentru realizarea spațiilor pentru Logistică, Depozitare și Industrie nepoluantă nu vor modifica structura de rezistență a clădirii.

De menționat faptul că suprafețele construite și desfășurate ale obiectivului supus reconversiei nu se vor modifica, indicatorii rămânând aceleași, funcțiunile dominante propuse fiind cea de industrie nepoluantă, industrie cablaje auto, semiprefabricate auto, respectiv parc logistic, depozit produse finite, respectiv marfa ambalată.

3.6. Echiparea edilitară.

3.6.1. Alimentarea cu apă.

În incinta există realizate rețele de apă potabilă de la rețeaua majoră a municipiului Arad.

La conductele de alimentare cu apă de incintă și la instalațiile interioare de alimentare cu apă existente vor putea fi racordate noile obiecte consumatoare de apă cu care se vor dota clădirile obiectivului.

Având în vedere că în incinta obiectivului se propune realizarea de docuri cu rampe egalizatoare pentru camioane, se vor lua măsuri de protecție și/sau de deviere ale rețelilor de alimentare cu apă existente sub amplasamentul acestor rampe.

3.6.2. Canalizare menajeră.

În incinta există realizate rețele de canalizare menajeră, care se racordează la rețeaua majoră de canalizare a municipiului Arad.

La conductele de canalizare menajeră de incintă existente vor putea fi racordate noile obiecte furnizoare de apă uzată cu care se vor dota clădirile obiectivului.

Având în vedere că în incinta obiectivului se propune realizarea de docuri cu rampe egalizatoare pentru camioane, se vor lua măsuri de protecție și/sau de deviere ale rețelilor de canalizare menajeră existente sub amplasamentul acestor rampe.

3.6.3. Canalizare pluvială.

În incinta există realizată rețeaua de apă pluvială, care se deversează în Canalul Ier, amplasat la nord de Zona Industrială N-V.

La conductele de canalizare pluvială de incintă existente vor putea fi racordate noile receptoare de apă pluvială cu care se vor dota clădirile și suprafețele obiectivului.

Având în vedere că în incinta obiectivului se propune realizarea de docuri cu rampe egalizatoare pentru camioane, se vor lua măsuri de protecție și/sau de deviere ale rețelilor de canalizare pluvială existente sub amplasamentul acestor rampe.

Pentru colectarea apei meteorice de pe suprafețele docurilor, la bazele rampelor egalizatoare se vor realiza rigole de colectare ape pluviale, care se vor racorda la canalele pluviale din apropiere.

3.6.4. Alimentarea cu energie electrică.

În incinta există rețeaua de energie electrică, amplasamentul dispunând de 2 racorduri, respectiv de la stația 110 kW Bujac, respectiv stația de 110kW Strada Poetului.

3.6.5. Rețele de telecomunicații.

Există rețeaua de telecomunicații în incinta de la rețeaua de telecomunicații a Romtelecom, care trece la limita de nord a amplasamentului.

3.6.6. Alimentarea cu gaz.

Recompartimentarea clădirilor nu necesită schimbări majore în modul de alimentare cu gaz al acestora, instalațiile fiind amplasate în exterior.

În cazul suplimentării debitului de gaz aceasta se poate face prin extinderea instalațiilor de utilizare sau, dacă este cazul, prin realizarea de noi branșamente din rețeaua de presiune medie de incintă care are capacitatea necesară.

3.7. Protecția mediului.

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate a problematicei mediului.

Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit

- raportul mediu natural – mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă, astfel ca prin PUZ se prevede asigurarea spațiilor verzi amenajate și plantării de aliniament, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea facilităților necesare desfășurării activităților propuse, nominalizarea traficului ce va asigura funcționalizarea zonei studiate. Implementarea planului ar rezolva atât cerințe socio-economice cât și funcționale, armonizând cerințele cu potențial redus.
- se vor asigura spații verzi respectându-se condițiile impuse de Avizul de Mediu
- aceste spații verzi vor fi asigurate sub forma de spații verzi amenajate și de plantării de protecție.
- odată cu realizarea urbanizării zonei propuse a fost necesară asigurarea utilităților aferente acestora, respectiv alimentarea cu apă și canalizarea.

Din aceste considerente generale și specifice legislației de mediu, cunoscând în detaliu caracterul activității din zonă – agricole, industriale și terenuri agricole, luând în considerare situațiile cu investiții similare; apreciem că investiția este cu risc redus, nesemnificativ asupra mediului.

Conform temei de proiectare, suprafața de teren care face obiectul prezentului P.U.Z, va fi destinată autorizării de construcții de spații pentru logistică, depozitare și industrie nepoluantă.

Modernizarea drumurilor existente, precum și realizarea acceselor interioare se face cu prevederea de zone verzi și plantații de aliniament. În vederea satisfacerii cerințelor impuse de legislația în vigoare în ceea ce privește procentul de spații verzi, prin prezentul proiect s-a propus reducerea suprafeței aferente locurilor de parcare din zona fostului complex comercial și transformarea unei mari părți din această suprafață în spații verzi plantate, restul platformei urmând a se reconfigura în docuri cu rampe egalizatoare pentru camioane. De asemenea și alte zone destinate parcarilor și locurilor de manevră pentru autovehiculele de aprovizionare au fost reduse ca și suprafața, conform noilor cerințe impuse de proiect, iar restul suprafeței devenind astfel spațiu verde.

Spații verzi – terenul liber din zona construcțiilor propuse, care nu s-a amenajat ca platforme betonate sau asfaltate, drumuri, parcaje, s-a amenajat ca spațiu verde cu rol de protecție și ambiantare.

Arborii și arbuștii sunt în majoritate pereni, culorile și tipul de plantație fiind astfel ales încât să creeze o imagine diferită colorată în funcție de anotimp.

Prevenirea producerii riscurilor naturale – având în vedere amplasamentul cât și planeitatea acestuia nu sunt premise a se produce riscuri naturale.

Depozitarea controlată a deșeurilor – conform fluxului tehnologic cât și specificului producției, deșeurile menajere se vor colecta centralizat prin firme specializate, iar deșeurile tehnologice de asemenea prin firme specializate.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi, etc. - nu este cazul.

Organizarea sistemelor de spații verzi – în incintă se vor amenaja spații verzi și plantate, precum și plantarea de pomi și arbuști în special pe perimetrul incintei.

Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate – nu este cazul.

Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană – prin realizarea acestei investiții zona va da amplasamentului un nou aspect urbanistic.

Valorificarea potențialului turistic și balnear – nu este cazul.

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor – toate utilajele funcționale, tehnologice și dotările din spațiile de depozitare și birouri sunt silențioase.

Protecția solului și subsolului – toate spațiile din incintă sunt amenajate ca platforme, drumuri asfaltate, care sunt prevăzute cu sistem de colectare a apelor pluviale în condițiile descrise la capitolele anterioare, prin urmare nu există riscul poluării solului și subsolului.

3.8. Obiective de utilitate publica.

Terenul aferent zonei studiate se compune din următoarele forme de proprietate:

- Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice;
- Terenuri proprietate publică de interes local sau național (drumuri) – domeniu public.

Pentru a facilita prevederea și urmărirea realizării obiectivelor de utilitate publică sunt necesare următoarele operațiuni:

Obiectivul este amplasat în zona de intrare în municipiul Arad dinspre Nadlac, respectiv Ungaria, pe partea stângă a drumului național DN7, la cca. 100 m de centura de nord a municipiului.

Incinta complexului comercial este delimitată pe latura de nord de traseul drumului național DN7, la vest și est de teren arabil neconstruit, iar la sud teren liber de construcții – balta, respectiv calea ferată Arad – Nadlac.

Construcțiile edificate pe teren sunt în concordanță cu P.U.D. – Plan Urbanistic de Detaliu – „Centru Comercial Arad”, aprobat prin H.C.L.M. Arad Nr. 281 din 27.09.2006, P.U.D. – Plan Urbanistic de Detaliu – „Extindere Centru Comercial Arad”, aprobat prin H.C.L.M. Arad Nr. 378 din 27.12.2006 și Autorizația de Construire Nr. 1223 / 15.08.2007, respectiv spații comerciale, spații de depozitare, servicii, circulații carosabile, circulații pietonale, platforme de parcare, spații verzi, plantații.

Pentru asigurarea deservirii rutiere a complexului comercial au fost executate următoarele lucrări :

- reamenajarea intersecției existente dintre DN7 și centura nord Arad de tip sens giratoriu, pentru asigurarea posibilității racordării în intersecție și a accesului rutier în incintă.
- sensul giratoriu are o rază interioară de 25 m, două benzi de circulație cu o lățime carosabilă de 5,50 m fiecare și accese în și din sensul giratoriu pentru traseul drumului național DN7 de câte 7,00 m lățime fiecare (două benzi de circulație pe sens)
- amenajarea pentru vehiculele de aprovizionare (vehicule de marfă) înainte și după sensul giratoriu, a unor bretele rutiere (amplasate pe laturile de est și vest ale incintei) racordate la drumul național numai cu relația de viraj dreaptă. Accesul din drumul național pe bretelele cu caracter de aprovizionare se realizează cu benzi de decelerare respectiv de accelerare, amenajate prin lărgirea părții carosabile a drumului național.
- lucrări de semnalizare rutieră (marcaje și indicatoare de circulație) atât pentru intersecția „sens giratoriu” cât și pentru lucrările rutiere din incintă (platforme parcare, accese etc.)
- amenajarea în incinta complexului a unei platforme de parcare pentru cca. 800 autoturisme, bretele rutiere de aprovizionare, platforme de întoarcere și staționare vehicule de marfă, trotuare și alei pietonale.
- apele meteorice din incintă vor fi colectate de o rețea de canalizare proprie racordate la rețeaua de canalizare a municipiului Arad.

Lucrările rutiere au fost executate dintr-o structură rutieră nerigidă, alcătuită dintr-o fundație de balast și piatră spartă și o îmbrăcăminte din mixturi bituminoase.

Accesul rutier în /din DN7 se va face prin accesul existent avizat C.N.A.D.N.R. care permite toate relațiile de circulație.

4. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE

În urma aprobării prezentului Plan Urbanistic Zonal se va trece la reconversia obiectivelor propriu - zise mai sus amintite. Toate aceste lucrări intră în sarcina exclusivă a beneficiarilor

„ARMONIA CENTER ARAD” S.R.L.
Soseaua Bucuresti – Ploiesti Nr. 73-81
Cladirea 3, Parter, Camera 29
Sector 1 – BUCURESTI

De asemenea se va avea în vedere înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse prin prezentul proiect în prevederile PUG -ului Municipiului Arad.

5. REGLEMENTARI

Propunerile prezentului P.U.Z. se înscriu în prevederile P.U.G. al Municipiului Arad, precum și în propunerile de utilizare funcțională a prevederilor Regulamentului P.U.G.

Elaborarea prezentului P.U.Z. apreciază că realizarea acestei investiții va duce la dezvoltarea municipiului Arad, atât economic cât și urbanistic, și va elimina o serie de disfuncționalități existente în zonă.

6. ANEXE

- Certificat de Urbanism nr.1996 din 08 decembrie 2014
- Aviz Studiu de Oportunitate nr.19/15 octombrie 2014
- Extrase de Carte Funciară – - c.f. nr. 343787 cad. 343787 – C1, 343787 –C2 – ARAD, respectiv c.f. nr. 343788 cad. 343788 – ARAD

Sef proiect,

dipl. arh. Dinulescu Marian

Proiectant de specialitate,

dipl. arh. Dinulescu Sandra
dipl. arh. Dinulescu Marian

Arad, iulie 2015





„D & D DESIGN PROIECT” S.R.L.
C.U.I RO 15766864
J02 / 1214 / 2003
Str. Nicolae Grigorescu Nr.7 – ARAD –
E-mail : d_d_designproiect@yahoo.com
Tel. : 0722912582
Fax. : 0372879253

Pr. nr. 09 / 2014
Denumire Proiect :
PLAN URBANISTIC ZONAL
REGULAMENT DE URBANISM
„Reconversie Spatii Comerciale in Spatii pentru
Logistica, Depozitare si Industrie nepoluanta”
- „LOG CENTER ARAD”-
Calea Aurel Vlaicu nr. 299/6 – 299/7
- Arad -
Beneficiar :
„ARMONIA CENTER ARAD” S.R.L.
Șoseaua București – Ploiești Nr. 73-81
Clădirea 3, Parter, Camera 29
Sector 1 - București -

BENEFICIAR :

„Armonia Center Arad” S.R.L.
Șoseaua București – Ploiești Nr. 73-81
Clădirea 3, Parter, Camera 29
Sector 1 – BUCUREȘTI -

„D & D DESIGN PROIECT” S.R.L.
 C.U.I RO 15766864
 J02 / 1214 / 2003
 Str. Nicolae Grigorescu Nr.7 – ARAD –
 E-mail : d_d_designproiect@yahoo.com
 Tel. : 0722912582
 Fax. : 0372879253

Denumirea lucrării	PLAN URBANISTIC ZONAL REGULAMENT DE URBANISM Reconversie Spatii Comerciale in Spatii pentru Logistica, Depozitare si Industrie nepoluanta „LOG CENTER ARAD” Calea Aurel Vlaicu nr.299/6 – 299/7 – ARAD -
Amplasament	Calea Aurel Vlaicu nr.299/6 – 299/7 – ARAD - c.f. nr. 343787 nr.cad. 343787 - C1; 343787 - C2 - Arad c.f. nr. 343788 nr. cad. 343788 - Arad
Beneficiar	„Armonia Center Arad” S.R.L. Șoseaua București – Ploiești Nr. 73-81 Clădirea 3, Parter, Camera 29 Sector 1 – BUCURESTI -
Proiectant general	„ATELIER 3” S.R.L. Str. Sf. Constantin Nr.4 Sector 1 – București -
Proiectant P.U.Z.	„D & D DESIGN PROIECT” S.R.L. - Arad
Proiectanți de specialitate	<ul style="list-style-type: none">  „GEOMETRIC PLUS ” S.R.L. – Arad  UNIVERSITATEA TEHNICA DE CONSTRUCTII BUCURESTI  „PATH’S ROUT” S.R.L. – Arad  P.F.A. „FORGACS GYORGY” – Arad  „ELECTRICA” S.R.L. – Arad  „INSTAL 5F CONSTRUCT” S.R.L. - ARAD
Număr contract	09/ 2014
Faza	P.U.Z. – PLAN URBANISTIC ZONAL
Volumul	PIESE SCRISE SI DESENATE – PLAN URBANISTIC ZONAL REGULAMENT DE URBANISM

Director „D & D DESIGN PROIECT” S.R.L. - Arad	arh. Dinulescu Marian
--	-----------------------

Nota: toate drepturile de autor privind prezenta documentație aparțin în exclusivitate „D & D DESIGN PROIECT” S.R.L. – ARAD. Nici un fragment al acestei documentații nu va putea fi reprodus s-au refolosit la alte documentații similare, sub nici o formă de reproducere, fără acordul autorului.

Arad, iulie 2015

„D & D DESIGN PROIECT” S.R.L.
C.U.I RO 15766864
J02 / 1214 / 2003
Str. Nicolae Grigorescu Nr.7 – ARAD –
E-mail : d_d_designproiect@yahoo.com
Tel. : 0722912582
Fax. : 0372879253

**COLECTIV TEHNIC DE COORDONARE GENERALA A
PROIECTULUI.**

SEF PROIECT : Arh. Dinulescu Marian

ARHITECTURA.

„D & D DESIGN PROIECT” S.R.L. Arad : Arh. Dinulescu Marian
Arh. Dinulescu Sandra

INSTALATII.

INSTALATII APA, CANALIZARE MENAJERA, CANALIZARE PLUVIALA:
P.F.A. „FORGACS GYORGY” Arad : Ing. Forgacs Gyorgy

INSTALATII ELECTRICE

„ELECTRICA” S.R.L. Arad : Ing. Csernok Francisc

INSTALATII GAZE

„INSTAL 5F CONSTRUCT”S.R.L. : Ing. Veres Teofil

**DRUMURI, SISTEMATIZARE VERTICALA SI AMENAJARI
EXTERIOARE.**

„PATH’S ROUT” S.R.L. Timișoara : Ing. Tamas Sergiu

RIDICARE TOPOGRAFICA.

„GEOMETRIC PLUS” S.R.L. – Arad : Ing. Andrei Isabela

STUDIU GEOTEHNIC.

UNIVERSITATEA TEHNICA DE CONSTRUCTII BUCURESTI
: Ing. Olteanu Andrei Constantin

„D & D DESIGN PROIECT” S.R.L.
C.U.I RO 15766864
J02 / 1214 / 2003
Str. Nicolae Grigorescu Nr.7 – ARAD –
E-mail : d_d_designproiect@yahoo.com
Tel. : 0722912582
Fax. : 0372879253

Pr. nr. 09 / 2014
Denumire Proiect :
PLAN URBANISTIC ZONAL
REGULAMENT DE URBANISM
„Reconversie Spatii Comerciale in Spatii pentru
Logistica, Depozitare si Industrie nepoluanta”
- „LOG CENTER ARAD”-
Calea Aurel Vlaicu nr. 299/6 – 299/7
- Arad -
Beneficiar :
„ARMONIA CENTER ARAD” S.R.L.
Șoseaua București – Ploiești Nr. 73-81
Clădirea 3, Parter, Camera 29
Sector 1 - București -

BORDEROUL VOLUMULUI

PIESE SCRISE SI PIESE DESENATE

- FOAIE DE CAPAT
- BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE
- DISPOZITII GENERALE – AFERENTE PLANULUI URBANISTIC ZONAL –
„ Reconversie Spatii Comerciale in Spatii pentru Logistica, Depozitare si
Industria nepoluanta” – „LOG CENTER ARAD”
c.f. nr. 343787 nr. cad. 343787 – C1, 343787 – C2 – Arad
c.f. nr. 343788 nr. cad. 343788 – Arad
- FISA DE REGULAMENT
- EXTRAS DIN PUG – ARAD – UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA
NR. 70
 - Subzona 1 – CC1 – Cai de comunicație rutiera
 - Subzona 2 – ISP2 – Instituții si servicii de interes public existente
situate in exteriorul limitei construite protejate
 - Subzona 3 – UID2 – Unități de producție industriale si de
depozitare propuse

Intocmit :
arh. Sandra Dinulescu

„D & D DESIGN PROIECT” S.R.L.
C.U.I RO 15766864
J02 / 1214 / 2003
Str. Nicolae Grigorescu Nr.7 – ARAD –
E-mail : d_d_designproiect@yahoo.com
Tel. : 0722912582
Fax. : 0372879253

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

U.T.R. NR. : 70

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulile generale de urbanism constituie un ansamblu de principii urbanistice cu un caracter de largă generalitate, prin care se stabilește modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor și a amenajărilor, în acord cu prevederile legale.

Regulamentul local de urbanism se sprijină pe o baza legală formată din:

- Legi și acte normative privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor;
- Norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și siguranței în exploatarea acestora;
- Reguli proprii domeniului urbanismului și a amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile de dezvoltare durabilă;
- Configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor, etc.

Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent Planului Urbanistic Zonal (PUZ) reprezintă piesa de bază în aplicarea PUZ, el detaliind reglementările acestuia. Prescripțiile cuprinse în RLU sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ. RLU și PUZ aprobate devin acte de autoritate ale administrației publice locale, pentru probleme legate de dezvoltarea urbanistică a zonei.

Regulamentul local de urbanism se aplică, în cazul de față, la zona cu o suprafață de 110936,00 mp, identificată prin CF nr. 343787 cad. 343787-C1, cad. 343797-C2 – Arad, și CF nr. 343788 cad. 343788 – Arad, situată în teritoriul intravilan al municipiului Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 299/6 – 299/7.

2. Baza legală a elaborării

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. a fost elaborat având ca bază:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM – 010 – 2000 aprobat cu Ordinul MLPAT Nr.13/N/10.03.1999
- Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului, cu modificările și completările ulterioare

- Legea nr. 50/1991 privind Autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu modificările și completările ulterioare
- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările și completările ulterioare și Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000
- Reglementările cuprinse în P.U.G. și în prescripțiile regulamentului local de urbanism aferente P.U.G. pentru zona ce face obiectul P.U.Z.
- Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajării teritoriului.

În cadrul regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism și amenajare a teritoriului aprobate conform legii, în cazul de față:

PUG – Planul Urbanistic General al Municipiului Arad

Regulamentul Local de Urbanism anexă la Planul Urbanistic Zonal „Reconversie Spații Comerciale în Spații pentru Logistică, Depozitare și Industrie nepoluantă” – „LOG CENTER ARAD” – Str. Calea Aurel Vlaicu, Nr. 299/6 – 299/7 - Arad - CF nr. 343787 cad. 343787-C1, cad. 343797-C2 – Arad, și CF nr. 343788 cad. 343788 – Arad se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate al administrației publice locale.

3. Domeniul de aplicare.

Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe categoriile de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan.

Zonificarea funcțională propusă prin PUZ va asigura compatibilitatea dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei și este prezentată în planșa de Reglementări urbanistice. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale.

Această zonificare este în concordanță cu prevederile PUG și a Regulamentului de Urbanism aferent acestuia.

Impărțirea terenului (în zone și subzone) a fost evidențiată în planșa care cuprinde delimitarea UTR-urilor.

Unitățile Teritoriale de Referință (UTR) reprezintă suportul grafic al prescripțiilor din regulament. UTR-urile sunt instrumente operaționale în sprijinul reglementărilor din PUZ, delimitate convențional, pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională; se conturează pe străzi, limite cadastrale, după caz, pe baza funcțiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de interese.

Stabilirea UTR se face în cadrul PUG, preluându-se ca atare și se detaliază pe unități și subunități funcționale în cadrul PUZ. Pentru unitățile și subunitățile cu caracteristici similare se pot formula și aplica același set de prescripții.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie, cu un coeficient de edificabilitate de 70%.

Funcțiunea principală a zonei stabilită prin prezentul PUZ este de spații pentru logistică, depozitare și industrie nepoluantă, permițându-se de asemenea și desfășurarea unor activități comerciale, servicii de interes public și alte funcțiuni conexe.

Condiția de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în anexa 1 la HG 525/1996, cu modificările și completările ulterioare.

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se referă la proiectarea și realizarea construcțiilor ce vor fi amplasate pe suprafața de teren intravilan suprafața de 110.936,00 mp, teren compus din 2 parcele și înscris în - c.f. nr. 343787 cad. 343787 – C1, 343787 –C2 – ARAD (109.612,00 mp), respectiv c.f. nr. 343788 cad. 343788 –

ARAD (1.324,00 mp) – Curți construcții, proprietatea beneficiarului „ARMONIA CENTER ARAD” S.R.L.

Se exceptează construcțiile și amenajările cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

- Terenuri agricole în extravilan

Nu este cazul

- Terenuri agricole în intravilan

Nu este cazul

- Suprafețe împădurite

Nu este cazul

- Resurse de apă și platforme meteorologice

Nu este cazul

- Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate:

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare goluri, raport gol – plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. – depreciază valoarea peisajului este interzisă.

Autorizarea se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective: valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico – edilitare, amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico – edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural (al vegetației mature și sănătoase) și a echilibrului ecologic.

În zonă nu există elemente cu valoare peisagistică sau zone naturale protejate.

- Zone construite protejate:

În prezenta Unitate Teritorială de Referință nu sunt zone care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național sau local.

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

- Siguranța în construcții:

Autorizarea construcțiilor de orice fel se va putea face numai în condițiile respectării prevederilor legale privind siguranța în construcții între care se amintesc următoarele considerente ca prioritate, fără ca enumerarea să fie limitativă:

- Legea nr. 50 / 1991 cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construire;
- Legea nr. 10 / 1995 privind calitatea în construcții; cu modificările și completările ulterioare
- H.G.R. nr. 264 / 1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții; cu modificările și completările ulterioare
- H.G.R. nr. 925 / 1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor, inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr. 77 / N / 1996, cu modificările și completările ulterioare.

Proiectele care însoțesc cererea pentru autorizarea unor lucrări de construcții vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile luate pentru asigurarea condițiilor de siguranță privind realizarea și exploatarea construcțiilor.

- **Expunerea la riscuri naturale:**

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

- **Expunerea la riscuri tehnologice:**

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, a căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură, este interzisă.

În urma nerespectării fluxului tehnologic și a Reglementărilor și Normativelor în vigoare pot exista riscuri tehnologice. În afară de zona propusă prin prezentul proiect, în prezenta Unitate Teritorială de Referință, nu sunt alte unități care prin procesele lor, fie depozitare și servicii, fie industriale, agricole sau agro-zootehnice să reprezinte riscuri tehnologice (pericol de incendii, ori de poluare a aerului, apei sau solului).

- **Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice:**

În urma nerespectării fluxului tehnologic și a Reglementărilor și Normativelor în vigoare pot exista riscuri tehnologice. În afara de zonele propuse prin prezentul proiect, în prezenta Unitate Teritorială de Referință nu sunt construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice.

• **Utilizări permise:**

- Se vor autoriza lucrări de întreținere, renovare, modernizare și extindere și desființare pentru clădirile existente, și construire de clădiri noi, în condițiile Legii 50/1991 cu modificările și completările ulterioare și a Legii Nr. 10/1995 cu modificările și completările ulterioare;
- Se va autoriza execuția construcțiilor destinate obiectivelor de industrie nepoluantă, spații logistice și de depozitare, amenajări, spații de servire, cu amplasamente în terenurile aflate în intravilan și a celor nou introduse în intravilan, spații verzi și perdele de protecție;
- Se va autoriza execuția construcțiilor destinate instituțiilor de utilitate publică, amenajări, spații comerciale și de servire, cu amplasamente în terenurile aflate în intravilan și a celor nou introduse în intravilan, spații verzi și perdele de protecție;
- Accese pietonale, carosabile, spații staționare auto, parcări;
- Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei.

• **Utilizări permise cu condiții:**

- Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea mediului înconjurător;
- Construcțiile și amenajările care îndeplinesc condițiile de realizare și funcționare conform cerințelor acordului de mediu și sunt compatibile cu funcțiunea propusă prin prezentul P.U.Z.;
- Se vor obține avize conforme de la administratorul căilor și infrastructurii transportului rutier;
- Se vor obține avize conforme de la inspectoratul de protecție a mediului.

• **Interdicții temporare de construire:**

- Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică, impune ca eventualele dezmembrări și parcelări să nu se facă fără asigurarea condițiilor de rezervare a suprafețelor de teren necesare realizării acceselor pietonale și carosabile;

• **Interdicții permanente de construire:**

Construcțiile și amenajările generatoare de nocivități, incompatibile cu funcțiunea dominantă stabilită pentru această zonă – RECONVERSIE SPAȚII COMERCIALE ÎN SPAȚII PENTRU LOGISTICA, DEPOZITARE ȘI INDUSTRIE NEPOLUANTĂ - „LOG CENTER ARAD”

Sunt interzise următoarele activități:

- Activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- Ferme agro-zootehnice, abatoare;
- Anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- Depozite de deșeuri;
- Construcții și amenajări generatoare de nocivități, incompatibile cu funcțiunea dominantă stabilită pentru această zonă;

- **Asigurarea echipării edilitare:**

Autorizarea executării construcțiilor se va face doar în cazul existenței posibilității de racordare la rețele de apă, canalizare și energie electrică, în sistem local, colectiv sau centralizat.

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

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

Echiparea edilitară este ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură în teritoriul localităților, funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier sau feroviar, cu respectarea protecției mediului ambiant.

Cheltuieli de echipare edilitară sunt cheltuielile pentru realizarea infrastructurii de gospodărire comunală și pentru exploatarea, modernizarea și dezvoltarea acesteia (alimentare cu apă, canalizare, străzi, transport în comun, salubritate, etc.), care se asigură de regula prin bugetele locale.

Extinderea rețelelor edilitare existente sau a capacității acestora se va putea realiza prin finanțarea totală sau parțială de către investitorii interesați.

În cazul unor investiții (parcelări, construcții de mari dimensiuni, etc.) ce pot antrena după sine cheltuieli importante pentru echiparea edilitară, pe care autoritatea publică locală sau investitorul nu le pot acoperi din bugetul lor, iar lucrările nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat sau de alte surse de finanțare, autorizarea executării construcției nu se va face decât după asigurarea surselor de finanțare necesare.

Autorizarea executării construcțiilor în corelare cu posibilitățile de realizare a echipării edilitare se va face în următoarele condiții:

 **Alimentarea cu apă.**

În incinta există realizate rețele de apă potabilă de la rețeaua majoră a municipiului Arad.

La conductele de alimentare cu apă de incintă și la instalațiile interioare de alimentare cu apă existente vor putea fi racordate noile obiecte consumatoare de apă cu care se vor dota clădirile obiectivului.

Având în vedere că în incinta obiectivului se propune realizarea de docuri cu rampe egalizatoare pentru camioane, se vor lua măsuri de protecție și/sau de deviere ale rețelelor de alimentare cu apă existente sub amplasamentul acestor rampe.

 **Canalizare menajeră.**

În incinta există realizate rețele de canalizare menajeră, care se racordează la rețeaua majoră de canalizare a municipiului Arad.

La conductele de canalizare menajeră de incintă existente vor putea fi racordate noile obiecte furnizoare de apă uzată cu care se vor dota clădirile obiectivului.

Având în vedere că în incinta obiectivului se propune realizarea de docuri cu rampe egalizatoare pentru camioane, se vor lua măsuri de protecție și/sau de deviere ale rețelelor de canalizare menajeră existente sub amplasamentul acestor rampe.

Canalizare pluviala.

În incinta există realizată rețeaua de apă pluvială, care se deversează în Canalul Ier, amplasat la nord de Zona Industrială N-V.

La conductele de canalizare pluvială de incinta existente vor putea fi racordate noile receptoare de apă pluvială cu care se vor dota clădirile și suprafețele obiectivului.

Având în vedere că în incinta obiectivului se propune realizarea de docuri cu rampe egalizatoare pentru camioane, se vor lua măsuri de protecție și/sau de deviere ale rețelelor de canalizare pluvială existente sub amplasamentul acestor rampe.

Pentru colectarea apei meteorice de pe suprafețele docurilor, la bazele rampelor egalizatoare se vor realiza rigole de colectare ape pluviale, care se vor racorda la canalele pluviale din apropiere.

Alimentarea cu energie electrică.

În incinta există rețeaua de energie electrică, amplasamentul dispunând de 2 racorduri, respectiv de la stația 110 kW Bujac, respectiv stația de 110kW Strada Poetului.

Rețele de telecomunicații.

Există rețeaua de telecomunicații în incinta de la rețeaua de telecomunicații a Romtelecom, care trece la limita de nord a amplasamentului.

Alimentarea cu gaz.

Recompartimentarea clădirilor nu necesită schimbări majore în modul de alimentare cu gaz al acestora, instalațiile fiind amplasate în exterior.

În cazul suplimentării debitului de gaz aceasta se poate face prin extinderea instalațiilor de utilizare sau, dacă este cazul, prin realizarea de noi branșamente din rețeaua de presiune medie de incintă care are capacitatea necesară.

- **Utilizări permise:**

Orice fel de construcții și amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

- **Utilizări permise cu condiții:**

Construcțiile vor fi executate după stabilirea, prin contract prealabil, a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente (în parte sau total), de către investitorii interesați.

- **Utilizări interzise:**

Orice construcție care, prin dimensiuni, destinație și amplasare față de zonele de echipare tehnico-edilitară asigurată (acoperite sub aspect teritorial și capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați.

Autorizarea construirii în urma stabilirii condițiilor contractuale de realizare a lucrărilor edilitare de către investitorii interesați se va face numai în cazul în care, din corelarea cu celelalte reguli, rezultă că terenul este construibil și există condiții de asigurare a echipării edilitare necesare.

Subzonele: ISP2, UID2, CC1, TE2, GC.

- **Asigurarea compatibilității funcțiilor:**

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea / funcțiunile dominantă a zonei, respectiv Spații Comerciale, Depozitare și Servicii, Spații pentru Logistica, Depozitare și Industrie nepoluantă, servicii și activități conexe, funcțiuni stabilite prin prezentul regulament.

(2) Condiția de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul zonei sunt prevăzute în prezentul regulament.

Prin documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului se stabilesc la nivelul unui teritoriu sau a localității, zonele funcționale omogene, precum și funcțiunile dominante și complementare ale acestora constatate, admisibile sau propuse. De asemenea, se reglementează modalitatea de construire la nivelul fiecărei zone funcționale și se stabilesc

măsurile de eliminare a disfuncționalităților (diminuarea sau eliminarea factorilor de risc, de poluare, protecția zonelor și clădirilor valoroase, etc.)

- Identificarea capabilității dintre destinația construcției propuse (inclusiv terenul aferent) și funcțiunea dominată a zonei în care urmează a fi amplasată, se face, în situația autorizării directe pe baza prezentului Regulament, prin analiza raportului între construcția propusă și structura funcțională a zonei.
- Integrarea în zonă a construcțiilor noi se va face cu respectarea și corelarea atât a regulilor de bază privind ocuparea terenului, cât și a celor privind amplasarea și conformarea construcțiilor, în acord cu destinația acestora.

În urma analizei unității teritoriale de referință U.T.R. Nr. 70 se stabilesc:

- Funcțiunile dominante – Spații Comerciale, Depozitare și Servicii, Spații pentru Logistica, Depozitare și Industrie nepoluanta, servicii și activități conexe
- Funcțiuni complementare – servicii, activități conexe, spații verzi amenajate și de protecție, accese carosabile, pietonale, parcaje, garaje, rețele tehnico-edilitare și construcții aferente.

Pe amplasament există edificate două clădiri: Complex comercial Armonia și Bricostore, ambele realizate în regim de înălțime: parter, parțial parter + 1.

În cadrul investiției se propune reconversia Centrului Comercial Armonia din Spații Comerciale, Depozitare și Servicii, în Spații pentru Logistică, Depozitare și Industrie nepoluanta – „LOG CENTER ARAD”. Lucrările propuse pentru realizarea spațiilor pentru Logistică, Depozitare și Industrie nepoluanta nu vor modifica structura de rezistență a clădirii.

De menționat faptul că suprafețele construite și desfășurate ale obiectivului supus reconversiei nu se vor modifica, indicatorii rămânând aceiași, funcțiunile dominante propuse fiind cea de industrie nepoluanta, industrie cablaje auto, semiprefabricate auto, respectiv parc logistic, depozit produse finite, respectiv marfa ambalata.

- **Utilizări permise:**

- Toate construcțiile și lucrările pentru Spații Comerciale, Depozitare și Servicii, Spații pentru Logistica, Depozitare și Industrie nepoluanta, servicii și activități conexe

pentru care au fost rezervate terenuri.

- **Utilizări interzise:**

Orice fel de construcții și amenajări, care prin funcțiunea lor produc disconfort urban: unități de producție industrială, sau agricolă, care pot polua atmosfera sau care produc zgomot ori vibrații sunt interzise.

Subzonele: ISP2, UID2, CC1, TE2, GC, SP, SV3, A

- **Procentul de ocupare a terenului:**

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului să nu depășească limita superioară stabilită de prezentul regulament.

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprimă raportul dintre suprafața construită la sol a clădirilor și suprafața terenului considerat.

$$POT = SC/ST \times 100$$

Procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare de pe teren, stabilite prin prezentul Regulament.

Proiectul are ca obiect stabilirea condițiilor de realizare a unei investiții „Reconversie Spații Comerciale în Spații pentru Logistica, Depozitare și Industrie nepoluanta – LOG CENTER ARAD” - c.f. nr. 343787 cad. 343787 – C1, 343787 –C2 – ARAD, respectiv c.f. nr. 343788 cad. 343788 – ARAD – Calea Aurel Vlaicu Nr. 299/6-299/7 - Arad - jud. Arad – în regim de înălțime parter, parțial P + 1, de către proprietar în conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. 1996 / 08 decembrie 2014, eliberat de către Primăria Municipiului Arad.

In cadrul investitiei se propune reconversia Centrului Comercial Armonia din Spatii Comerciale, Depozitare si Servicii in Spatii pentru Logistica, Depozitare si Industrie nepoluanta – „LOG CENTER ARAD”. Lucrarile propuse pentru realizarea spatiilor pentru Logistica, Depozitare si Industrie nepoluanta nu vor modifica structura de rezistenta a cladirilor existente.

Prin prezentul proiect se doreste schimbarea functiunii din Spatii Comerciale, Depozitare si Servicii in Spatii pentru Logistica, Depozitare si Industrie nepoluanta – „LOG CENTER ARAD”, pentru spatiile existente in Complexul Comercial Armonia, cladirea care adaposteste in prezent Bricostore, ramanand in continuare cu functiunea de comert.

De mentionat faptul ca suprafetele construite si desfasurate ale obiectivului supus reconversiei nu se vor modifica, indicatorii existenti ramanand aceeasi.

Obiectivele de investitie existente in incinta, cladiri, utilitati, drumuri, platforme, parcuri, tortuare, imprejmuiiri incinta, plantatii, zone verzi si de protectie, zona rezervata utilitatilor, etc. sunt realizate de catre beneficiar si vor deservi si noile servicii ce se vor desfasura in incinta existenta.

Capacitatile de depozitare, activitatile ce se vor desfasura in aceste spatii de depozitare, precum si activitatile conexe ce rezulta din acestea prevazute prin prezentul proiect, vor fi mai mici decat cele care au existat pana la inchiderea activitatii si nu vor inregistra emisii de noxe si poluanti pentru mediu.

Total limită zonă studiată	- 170.165,00 mp
Total limită aferentă investiției	- 110.936,00 mp

Cladirile edificate pe teren sunt urmatoarele:

- **Complex Comercial**
 - suprafata construita la sol - **46.175,00mp**
 - din care:
 - Centru Comercial ARMONIA - 36.412,00mp
 - Anexe - 140,00mp
 - BRICOSTORE - 9.623,00mp
 - suprafata desfasurata - **51.371,00mp**
- **Magazin Bricostore**
 - suprafata construita la sol - **9.623,00mp**
 - Suprafata etaj - 320,00mp
 - suprafata desfasurata - **9.943,00mp**

Prin realizarea acestor investitii s-au realizat urmatorii indicatori:

P.O.T.	43,19%
C.U.T.	0,63

In urma realizarii lucrarilor de reconversie si reamenajare prezentate in prezentul proiect se propun urmatorii indicatori:

P.O.T.	43,19%
C.U.T.	0,63

Din care:

- Zona comert / prestari servicii - 8,67 %
- Zona unitati industriale / logistica / depozitare - 32,90 %
- Spatii verzi - 14,46 %

Respectiv:

- Subzona 1 – CC1 – Cai de comunicatie rutiera
 - Drumuri 7.516,23 mp - 100,00 %
- Subzona 2 – ISP2 – Institutii si servicii de interes public, existente, situate in exteriorul limitei construite protejate
 - Constructii 9.622,50 mp - 26,35 %
 - Spatii verzi 4.654,43 mp - 12,75 %
- Subzona 3 – UID2 – Unitati de productie industriale si de depozitare propuse
 - Constructii 36.491,95 mp - 54,55 %
 - Spatii verzi 11.390,24 mp - 17,21 %

Analiza condițiilor de amplasare a construcțiilor în cadrul terenului va ține seama și de alte prevederi ale Codului Civil înscrise în Cartea Funciară, cum ar fi:

- Servitutea privind picătura streșinilor
- Servitutea de a zidi pe un fond

Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) se completează cu coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), cu regimul de aliniere și înălțime și formează un ansamblu de valori obligatorii în autorizarea executării construcțiilor.

- Subzona 1 – CC1 – Cai de comunicare rutiera
 - o **POT - în subzona cai de comunicare rutiera**
- max. 100,00 %
 - o **CUT - în subzona cai de comunicare rutiera**
- max. 1,00

- Subzona 2 – ISP2 – Institutii si servicii de interes public, existente, situate in exteriorul limitei construite protejate
 - o **POT - în subzona institutii si servicii**
30,54 %
- max. 45,00 %
 - o **CUT - în subzona institutii si servicii**
0,31
- max. 0,50

- Subzona 3 – UID2 – Unitati de productie industriale si de depozitare propuse
 - o **POT - în subzona unitati de productie industriale**
54,94 %
- max. 65,00 %
 - o **CUT - în subzona unitati de productie industriale**
0,60
- max. 1,00

Subzonele – ISP2, UID 2, CC 1, TE2.

- **Lucrări de utilitate publică:**

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

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

Lucrările de utilitate publică se execută pe terenuri aflate în proprietatea statului, a comunelor și a județelor sau a persoanelor fizice ori juridice, cu schimbarea funcțiunii și afectarea valorii terenurilor, necesitând, după caz, exproprieri și instituirea după caz a unor servituți de utilitate publică.

Folosirea temporară sau definitivă și scoaterea temporară sau definitivă a terenurilor din circuitul agricol se fac în conformitate cu prevederile legale.

• **Utilizări permise:**

Toate categoriile de lucrări de utilitate publică cuprinse în documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate în condițiile legii.

• **Utilizări interzise:**

Orice fel de construcții și amenajări, cu excepția lucrărilor de utilitate publică pentru care au fost rezervate terenurile.

Subzonele: ISP2, UID2, CC1, TE2, GC, SP, SV3, A

- **Domeniul de aplicare:**

Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism este situată în intravilanul Municipiului Arad, și face parte din teritoriul administrativ al Municipiului Arad. La nivelul terenului studiat în suprafață de 110.936,00 mp, compus din 2 parcele si înscris în - c.f. nr.

343787 cad. 343787 – C1, 343787 –C2 – ARAD (109.612,00 mp), respectiv c.f. nr. 343788 cad. 343788 – ARAD (1.324,00 mp), s-au delimitat următoarele subzone funcționale: Spații Comerciale, Depozitare și Servicii, Spații pentru Logistica, Depozitare și Industrie nepoluanta, Cai de comunicație rutiera, servicii și activități conexe

- **Utilizări permise:**

Se permite amplasarea următoarelor funcțiuni pentru – zona de spații comerciale, depozitare și servicii

- Spații comerciale, depozitare și servicii - în regim de înălțime variabil, de la Parter, respectiv P – parțial P + 1
- Servicii și activități conexe
- Amenajări aferente
- Căi de acces carosabile și pietonale pavate,
- Parcaje supraterane
- Spații plantate
- Construcții pentru echipare tehnică
- Alte funcțiuni compatibile
- Imprejmuiri
- Drumuri în incintă cu acces public

Toate categoriile de lucrări de utilitate publică cuprinse în documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate în condițiile legii.

Se permite amplasarea următoarelor funcțiuni pentru – zona de spații pentru logistica, depozitare și industrie nepoluanta:

- Spații pentru logistica, depozitare și industrie nepoluanta - în regim de înălțime variabil, de la Parter, respectiv P – parțial P + 1
- Spații comerciale, depozitare și servicii - în regim de înălțime variabil, de la Parter, respectiv P – parțial P + 1
- Servicii și activități conexe
- Amenajări aferente
- Căi de acces carosabile și pietonale, drumuri în incintă cu acces public
- Parcaje la sol
- Spații plantate
- Construcții pentru echiparea tehnico – edilitară
- Alte funcțiuni compatibile
- Imprejmuiri
- Drumuri în incintă cu acces public

- **Interdicții temporare:**

Zonele afectate de rețele (electrice, canalizare, alimentare cu apă, gaze, telefonie, fibră optică, etc.) sunt supuse interdicției temporare de construire până la găsirea soluțiilor de deviere a acestora pe lângă căile majore de circulație, prin grija operatorului de rețea sau a proprietarului terenului.

Având în vedere că în incinta obiectivului se propune realizarea de docuri cu rampe egalizatoare pentru camioane, se vor lua măsuri de protecție și/sau de deviere ale rețelelor existente sub amplasamentul acestor rampe.

- **Utilizări interzise:**

Se interzice amplasarea următoarelor funcțiuni pentru – zona de spații comerciale, depozitare și servicii:

- Schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație (holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare)
- Construcții provizorii de orice natură
- Depozitări materiale re folosibile
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice
- Stații de întreținere auto

- Stații de betoane
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcții învecinate.

Se interzice amplasarea următoarelor funcțiuni pentru – zona de spatii pentru logistica, depozitare si industrie nepoluanta:

- Schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație (holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare)
- Construcții provizorii de orice natură
- Depozități materiale re folosibile
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice
- Stații de întreținere auto
- Stații de betoane
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcții învecinate.

Orice fel de construcții și amenajări, cu excepția lucrărilor de utilitate publică pentru care au fost rezervate terenurile.

- **Interdicții permanente (definitive):**

- Pe culoarele rezervate amplasării rețelei de căi de comunicații interioare (străzi majore, principale, drumuri de incintă cu acces public) prevăzute în PUZ, cu excepția construcțiilor subterane (subsol)

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii și valori maxime pentru POT și CUT

- **Orientarea față de punctele cardinale:**

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei 3 din Regulamentul general de urbanism – RGU.

Amplasarea clădirilor se va face cu respectarea reglementărilor în ceea ce privește însorirea conform normelor și recomandărilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525 / 1996 cu modificările și completările ulterioare și Ordinului Ministrului Sănătății privind normele de igienă nr. 119 / 2014.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform prezentului regulament.

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se face, în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii armatoarelor cerințe:

- asigurarea însoririi (inclusiv aport termic);
- asigurarea iluminatului natural;
- asigurarea perceperii vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic);
- asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea clădirii, la alegerea amplasamentului și stabilirea condițiilor de construire (retrageri și orientare pentru lăcașe de cult, terenuri de sport, construcții pentru învățământ și sănătate).

Se vor respecta prevederile Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525 / 1996 cu modificările și completările ulterioare și Ordinului Ministrului Sănătății 119/2014.

Confortul psihologic se realizează prin vizibilitatea unei părți a bolții cerului, neafectată de obstacole, ale căror efecte de obturare a vizibilității pot fi determinate prin calcule geometrice.

Igiena și confortul urban se realizează atât prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural (prin orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor funcționale), cât și prin amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele astfel încât să nu se umbrească reciproc și să nu împiedice vizibilitatea bolții cerești din interiorul încăperilor.

Pentru toate categoriile de construcții de Spații Comerciale, Depozitare și Servicii, Spații pentru Logistica, Depozitare și Industrie nepoluantă, servicii și activități conexe se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor. Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru și a spațiilor de preparare.

Subzonele ISP2, UID2, CC1, TE2, GC

- **Amplasarea față de drumuri publice:**

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de Spații Comerciale, Depozitare și Servicii, Spații pentru Logistica, Depozitare și Industrie nepoluantă, servicii și activități conexe este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

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

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

b) Parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante, etc.);

c) Conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigăi sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

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

3) Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de Spații Comerciale, Depozitare și Servicii, Spații pentru Logistica, Depozitare și Industrie nepoluantă, servicii și activități conexe este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

„Zona drumului public cuprinde: ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție” (O.G.R. nr. 143/97 republicată în 1998 – art. 14-17).

- Condițiile de amplasare a construcțiilor față de drumurile publice se stabilesc prin prevederile prezentului Regulament și prin planurile urbanistice și de amenajarea teritoriului, având în vedere amenajările necesare drumurilor publice, corespunzătoare traficului existent și de prognoză.

- Lucrările și construcțiile care prezintă riscuri în realizare sau exploatare (sisteme de transport, gaze, țigăi, produse petroliere, energie electrică și alte instalații de acest gen) se vor putea realiza numai cu respectarea tuturor condițiilor tehnice de siguranță astfel încât să nu afecteze securitatea circulației pe drumurile publice din vecinătate și să permită intervenția în caz de avarie, fără blocarea sau întreruperea traficului.

- **Zonele drumurilor** sunt stabilite în funcție de categoria și amplasarea acestora, după cum urmează:

- până la 22 m - în cazul drumurilor naționale.

- construcțiile se vor amplasa la minim 50 m față de îmbrăcămintea asfaltică a drumului național

- Terenurile cuprinse în zonele de protecție rămân în gospodărirea persoanelor juridice sau fizice care le au în administrare sau în proprietate cu obligația ca acestea, prin activitatea lor, să nu aducă prejudicii drumului sau derulării în siguranță a traficului.

- Ministerul Transporturilor, prin Administrația Națională a Drumurilor și Ministerul de Interne prin Inspectoratul General al Poliției emit acordul comun pentru avizarea documentațiilor de urbanism și amenajare a teritoriului, după constatarea respectării prevederilor legale.

- **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 ale 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. Accesele carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice .

- **Utilizări interzise:**

Orice construcții care prin amplasare, configurație sau exploatare impiedică asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor.

Subzonele – ISP2, UID2, CC1, TE2, GC, SP, SV3, A

- **Amplasarea față de aliniament:**

Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 / 1996 cu modificările și completările ulterioare, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

În sensul prezentului regulament, prin *aliniament* se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul semi-privat, respectiv domeniul public.

Spațiul de retragere va putea fi folosit pentru parcaje, circulații carosabile și pietonale, împrejmuiri, spații verzi.

1) Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

- retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale;

- autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

În zonele libere de construcții sau parțial construite, stabilirea configurației urbane și implicit a regimului de aliniere se va face, de regulă, pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii, PUZ în acest caz.

Retragerea construcțiilor față de aliniament se poate face din rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecția contra zgomotelor și nocivităților).

Subzona – ISP2, UID2, TE2

- **Amplasarea în interiorul parcelei:**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil - servitutea de vedere - obligația de a păstra o distanță de minimum 2,00 metri între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate, conform art.612 din Codul Civil.

b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

d) distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00 m.

f) accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri aglomerate – lăcașe de cult) precum și accesul autocisternelor la

intrările existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto).

În cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua fațadă nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățime minimă de 1,50 m și înălțime de 1,90 m)

Amplasarea clădirilor pe o parcelă în raport cu alte construcții se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Ordinul nr. 114/2014.

În cazul prezentului regulament, POT și CUT se stabilesc la:

- Subzona 1 – CC1 – Cai de comunicație rutieră
 - o **POT - în subzona cai de comunicație rutieră**
- max. 100,00 %
 - o **CUT - în subzona cai de comunicație rutieră**
- max. 1,00
- Subzona 2 – ISP2 – Instituții și servicii de interes public, existente, situate în exteriorul limitei construite protejate
 - o **POT - în subzona instituții și servicii**
30,54 %
- max. 45,00 %
 - o **CUT - în subzona instituții și servicii**
0,31
- max. 0,50
- Subzona 3 – UID2 – Unități de producție industriale și de depozitare propuse
 - o **POT - în subzona unități de producție industriale**
54,94 %
- max. 65,00 %
 - o **CUT - în subzona unități de producție industriale**
0,60
- max. 1,00

Subzona – ISP2, UID2, TE2

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- Accese carosabile

1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin.1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

3) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

- Se va urmări asigurarea acceselor carosabile directe între parcela și drumul public sau cu un minimum de servituți de trecere în condițiile specifice de amplasament, cu respectarea relațiilor și a gabaritelor funcționale.

- Construcțiile care nu beneficiază de accese directe conform alin. 2) al art.25 vor fi astfel conformate încât să respecte condițiile din avizul unității teritoriale de pompieri.

- Prin autorizația specială de construire precizată la alin 3) al prezentului articol se înțelege actul emis de administrația drumului public prin care se recunoaște îndeplinirea tuturor prevederilor legale pentru ca accesul la drumul public să poată fi autorizat, executat și utilizat ca atare.

Stabilirea condițiilor, tipurilor și a numărului de accese carosabile pentru fiecare categorie de construcții prezentate se face în raport cu:

- **destinația, structura funcțională și capacitatea construcției** corespunzător condițiilor de amplasament;

- **accesele dimensionate ca număr și capacitate în funcție de caracteristicile construcției** proiectate și a altor clădiri existente deservite în totalitate sau parțial, precum și de componența și caracterul traficului de pe drumurile publice;
- **accesele directe la rețeaua majoră de circulație urbană sau din teritoriu** – drumul național cu circulație continuă sau discontinuă;
- **condițiile de fluentă, securitate, confort și bună desfășurare a circulației generale** pentru toți participanții la trafic (trafic ușor, greu, pietonal, bicicliști, transport în comun).

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

- Construcții Spații Comerciale, Depozitare și Servicii, Spații pentru Logistica, Depozitare și Industrie nepoluanta, servicii și activități conexe - pentru construcțiile acestea se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
- platforme de depozitare și accese mașini separate de aleile carosabile ale consumatorilor.

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

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Numarul și configurația acceselor se determină în cadrul zonei studiate în funcție de destinația clădirilor, conform anexei 4 la RGU, adică:

1. accese carosabile pentru clienți,
2. accese carosabile pentru personal
3. accese carosabile pentru aprovizionare
4. acces carosabil pentru colectarea deșeurilor și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor
5. pentru asigurarea deservirii rutiere a Spațiilor Comerciale, Depozitare și Servicii, a Spațiilor pentru Logistica, Depozitare și Industrie nepoluanta, serviciilor și activităților conexe au fost executate următoarele lucrări, conform Autorizației de Construire Nr. 1223 din 15.08.2007 :
 - reamenajarea intersecției existente dintre DN7 și centura nord Arad de tip sens giratoriu, pentru asigurarea posibilității racordării în intersecție și a accesului rutier în incintă.
 - sensul giratoriu are o rază interioară de 25 m, două benzi de circulație cu o lățime carosabilă de 5,50 m fiecare și accese în și din sensul giratoriu pentru traseul drumului național DN7 de câte 7,00 m lățime fiecare (două benzi de circulație pe sens)
 - amenajarea pentru vehiculele de aprovizionare (vehicule de marfă) înainte și după sensul giratoriu, a unor bretele rutiere (amplasate pe laturile de est și vest ale incintei) racordate la drumul național numai cu relația de viraj dreapta. Accesul din drumul național pe bretelele cu caracter de aprovizionare se realizează cu benzi de decelerare respectiv de accelerare, amenajate prin lărgirea părții carosabile a drumului național.
 - lucrări de semnalizare rutieră (marcaje și indicatoare de circulație) atât pentru intersecția "sens giratoriu" cât și pentru lucrările rutiere din incintă (platforme parcare, accese etc.)
 - amenajarea în incinta complexului a unei platforme de parcare pentru cca. 800 autoturisme, bretele rutiere de aprovizionare, platforme de întoarcere și staționare vehicule de marfă, trotuare și alei pietonale.
 - apele meteorice din incintă vor fi colectate de o rețea de canalizare proprie racordate la rețeaua de canalizare a municipiului Arad.

Lucrarile rutiere au fost executate dintr-o structura rutiera nerigida, alcatuita dintr-o fundatie de balast si piatra sparta si o imbracaminte din mixturi bituminoase.

Accesul rutier în /din DN7 se va face prin accesul existent avizat C.N.A.D.N.R. care permite toate relațiile de circulație.

6. structura rutieră propusă pentru străzile de deservire a fost alcătuită dintr-o fundatie de balast si piatra sparta si o imbracaminte din mixturi bituminoase.
7. apele meteorice de suprafață vor fi colectate centralizat și se vor evacua în rețeaua de canale existentă în zonă.

- **Utilizari permise:**

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

1. Utilizari admise cu conditii:

Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri, conform prevederilor alin.(2) al prezentului articol.

2. Utilizari interzise:

Se interzice autorizarea constructiilor la care nu sunt asigurate accesese carosabile corespunzatoare, în conformitate cu prevederile legii.

Subzonele – ISP2, UID2, CC1, TE2, GC, SP, SV3, A

- **Accesele pietonale:**

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

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

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

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Rampele de acces auto nu trebuie sa aduca modificari la nivelul trotuarelor, se vor respecta, in toate situatiile, prevederile N 051 / 2001, cu modificarile si completarile ulterioare, privind accesul persoanelor cu handicap.

• **Utilizari permise**

Construcții și amenajări la care se asigură accese pietonale, precum și construcții de accese și căi pietonale ce reprezintă lucrări independente, amenajate și echipate în funcție de mărimea fluxului de pietoni care asigură deplasarea acestora în condiții de confort și de siguranță. Se vor avea în vedere și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap.

• **Utilizari admise cu conditii:**

Tipurile de accese pietonale existente sau propuse cu sau fără servituți de utilitate publică cum sunt:

- accese pietonale prin zone (terenuri) proprietăți private (servitute de trecere);

• **Utilizari interzise:**

Se interzice autorizarea construcțiilor pe terenul pentru care nu sunt prevăzute accesese pietonale. Zonarea funcțională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale și parcaje, corespunzător funcțiilor și caracterului urbanistic al zonei.

Subzonele – ISP2, UID2, CC1, TE2, GC, SP, SV3, A

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

- Racordarea la rețelele publice de echipare edilitara existente:

1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

2) De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga cu avizul organelor administrației publice locale, pentru construcția Spațiilor Comerciale, Depozitare și Servicii, a Spațiilor pentru Logistica, Depozitare și Industrie nepoluanta, serviciilor și activităților conexe, în următoarele condiții:

a. realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului.

b. beneficiarul se obligă să racordeze construcțiile, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

3) Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin.1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

4) Prevederile alin. 2) și 3) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă și de canalizare.

Prevederile Regulamentului local de urbanism, elaborate în conformitate cu normele în vigoare au ca scop, prin obligația asigurării echipării tehnico - edilitare a noilor construcții, creșterea confortului urban în localitate.

Conform prevederilor prezentului articol, autorizarea executării construcțiilor este condiționată de posibilitățile de racordare de noi consumatori la rețelele existente, în următoarele condiții:

- Când beneficiarul **construcției** se obligă, pe bază de contract, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate, să prelungească rețeaua existentă (dacă aceasta are capacitatea necesară), să mărească dacă e necesar capacitatea rețelelor publice existente sau să construiască noi rețele, autorizația de construire este acordată în condițiile în care sunt respectate prevederile celorlalte articole ale Regulamentului General de Urbanism.

- Când subzona pe teritoriul căreia urmează a fi amplasată construcția **nu dispune de rețele publice de apă și canalizare**, autorizarea construcțiilor (indiferent de destinație) se face în următoarele condiții:

- realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului precum și prevederile Codului Civil (art.610);

- în momentul realizării rețelei centralizate publice a localității, beneficiarul construcției, indiferent de destinația acesteia, se obligă să o racordeze la noua rețea, potrivit regulilor impuse de consiliul local.

Subzonele – ISP2, UID2, CC1, TE2, GC, SP, SV3, A

🚰 Alimentarea cu apă.

În incinta există realizate rețele de apă potabilă de la rețeaua majoră a municipiului Arad.

La conductele de alimentare cu apă de incintă și la instalațiile interioare de alimentare cu apă existente vor putea fi racordate noile obiecte consumatoare de apă cu care se vor dota clădirile obiectivului.

Având în vedere că în incinta obiectivului se propune realizarea de docuri cu rampe egalizatoare pentru camioane, se vor lua măsuri de protecție și/sau de deviere ale rețelelor de alimentare cu apă existente sub amplasamentul acestor rampe.

🚰 Canalizare menajera.

În incinta există realizate rețele de canalizare menajera, care se racordează la rețeaua majoră de canalizare a municipiului Arad.

La conductele de canalizare menajera de incinta existente vor putea fi racordati noile obiecte furnizoare de apa uzata cu care se vor dota cladirile obiectivului.

Avand in vedere ca in incinta obiectivului se propune realizarea de docuri cu rampe egalizatoare pentru camioane, se vor lua masuri de protejare si/sau de deviere ale retelelor de canalizare menajera existente sub amplasamentul acestor rampe.

Canalizare pluviala.

In incinta exista realizata retea de apa pluviala, care se deverseaza in Canalul Ier, amplasat la nord de Zona Industriala N-V.

La conductele de canalizare pluviala de incinta existente vor putea fi racordati noile receptoare de apa pluviala cu care se vor dota cladirile si suprafetele obiectivului.

Avand in vedere ca in incinta obiectivului se propune realizarea de docuri cu rampe egalizatoare pentru camioane, se vor lua masuri de protejare si/sau de deviere ale retelelor de canalizare pluviala existente sub amplasamentul acestor rampe.

Pentru colectarea apei meteorice de pe suprafetele docurilor, la bazele rampelor egalizatoare se vor realiza rigole de colectare ape pluviale, care se vor racorda la canalele pluviale din apropiere.

Alimentarea cu energie electrica.

In incinta exista retea de energie electrica, amplasamentul dispunand de 2 racorduri, respectiv de la statia 110 kW Bujac, respectiv statia de 110kW Strada Poetului.

Rețele de telecomunicatii.

Exista retea de telecomunicatii in incinta de la rețeaua de telecomunicatii a Romtelecom, care trece la limita de nord a amplasamentului.

Alimentarea cu gaz.

Recompartimentarea clădirilor nu necesită schimbări majore în modul de alimentare cu gaz al acestora, instalațiile fiind amplasate în exterior.

În cazul suplimentării debitului de gaz aceasta se poate face prin extinderea instalațiilor de utilizare sau, dacă este cazul, prin realizarea de noi branșamente din rețeaua de presiune medie de incintă care are capacitatea necesară.

- **Realizarea de rețele edilitare:**

1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

2) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

- In urma examinării posibilităților de mărire a capacitații rețelelor edilitare publice existente, precum și a oportunității extinderii acestora în zonele din intravilanul existent sau pe terenuri ce urmează a fi înglobate ulterior în intravilan, autoritățile publice locale pot decide, în conformitate cu atribuțiile ce le revin conform legii, modul în care vor fi realizate noile lucrări.

- Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice **aparțin domeniului public național sau local** după caz.

- Lucrările de extindere sau de mărire a capacitații rețelelor edilitare publice se pot finanța și de către un investitor sau beneficiar interesat, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale; lucrările edilitare astfel realizate aparțin domeniului public și se administrează potrivit legii.

- 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.

- Indiferent de forma de finanțare și de executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr.10/ 1995, cu modificările și completările ulterioare, privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

- Realizarea extinderilor sau a măririlor de capacitate ale rețelelor edilitare publice se autorizează după obținerea de către investitor sau beneficiar a avizelor autoritarilor administrației publice centrale de specialitate și a serviciilor publice descentralizate în județ, precum și de către regiile de specialitate subordonate consiliilor locale (în funcție de importanța lucrărilor și de condițiile de realizare sub aspect juridic și financiar).

Lucrările de racordare și branșare la rețeaua edilitară se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

Subzonele – ISP2, UID2, CC1, TE2, GC, SP, SV3, A

- **Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare:**

1) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate la serviciul public sunt proprietatea publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

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

3) Lucrările prevăzute la alin.1) și 2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

- Rețelele edilitare fac parte, alături de rețeaua de drumuri și străzi (cu traseele cărora sunt asociate) din categoria utilitatilor aflate **în serviciul public**. Terenul pe care sunt amplasate aparține, de regulă, **domeniului public**, iar construirea și întreținerea rețelelor și instalațiilor edilitare publice constituie **lucrări de utilitate publică. Instalațiile și rețelele publice sunt, după caz, în proprietatea statului sau a unităților administrativ-teritoriale.**

- Rețelele de alimentare cu energie electrică, gaze, telecomunicații, fac parte din sistemul național și sunt proprietatea publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

- Rețelele de apă, canalizare, alimentare cu energie termică, alături de drumuri și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a comunei sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

- Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice (apă, canalizare, gaze, termice, energie electrică și telefonie) se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.

- Lucrările de extindere sau de mărire a capacității rețelelor edilitare publice existente, precum și executarea drumurilor de acces se realizează de către investitor sau beneficiar parțial sau în întregime, după caz în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale. Prevederile prezentului articol al Regulamentului General de Urbanism privind proprietatea publică asupra rețelelor edilitare, indiferent de modul de finanțare, vor face obiectul unor clauze contractuale privind obligațiile părților.

Lucrările edilitare (drumuri, rețele și instalații) astfel realizate trec în proprietatea publică și se administrează potrivit legii, urmând a fi luate în evidența cadastrală.

- Fac excepție de la prevederile alin.1) al prezentului articol rețelele edilitare și drumurile situate pe parcele proprietate privată a unor persoane fizice sau juridice, aflate în serviciul exclusiv al acestora, asigurând legătura de la punctul de racordare cu rețelele și drumurile publice și până la branșamentele și racordurile la clădirile situate pe parcele respective. Ele pot constitui proprietate privată dacă sunt finanțate în totalitate de investitori privați interesați, iar autoritatea administrației publice locale stabilește că nu se justifică utilizarea publică menționată.

Subzonele – ISP2, UID2, CC1, TE2, GC, SP, SV3, A

9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii.
Terenul se va utiliza conform **bilanțului teritorial**:

Bilanț teritorial incintă –

FUNCTIUNI	EXISTENT SUPR.	EXISTENT %	PROPUS SUPR.	PROPUS %
ZONA COMERT / PRESTARI SERVICII	46.114,451	41,57%	9.622,502	8,67%
ZONA UNITATI INDUSTRIALE / LOGISTICA / DEPOZITARE	-----	-----	36.491,949	32,90%
RIGOLE / CANAL	-----	-----	-----	-----
<u>SPATII VERZI</u> NEAMENAJATE	<u>10.906,063</u>	<u>9,83%</u>	<u>16.044.665</u>	<u>14,46%</u>
AMENAJATE	10.906,063	9,83%	16.044,665	14,46%
<u>CAI DE COMUNICATII</u> DRUM NATIONAL	<u>52.121,265</u>	<u>46,98%</u>	<u>46.982,647</u>	<u>42,35%</u>
DRUM + PLATF. + PARCARE	48.414,570	43,64%	44.437,829	40,06%
TROTUARE PIETONALE	3.706,695	3,34%	2.544,818	2,29%
ECHIPAMENTE TEHNICO - EDILITARE	1.794,237	1,62%	1.794,237	1,62%
TEREN AGRICOL	-----	-----	-----	-----
TEREN VIRAN – NEPRODUCTIV	-----	-----	-----	-----
TOTAL INCINTA	110.936,00	100,00%	110.936,00	100,00%

POT EXISTENT = 43,19 %
CUT EXISTENT = 0,63

POT PROPUS = 43,19 %
CUT PROPUS = 0,63

Bilanț teritorial incintă – Subzone:

FUNCTIUNI	PROPUS SUPR.	PROPUS %
<u>SUBZONA 1 – CAI DE COMUNICATII</u> DRUM DE SERVICIU	<u>7.516,23</u> 7.516,23	<u>100,00%</u> 100,00%
<u>SUBZONA 2 – INSTITUTII SI SERVICII</u> ZONA COMERT/PREST. SERV. SPATII VERZI AMENAJATE TROTUARE PIETONALE DRUM, PLATFORME, PARCARI ECHIPAMENT TEHN-EDIL.	<u>36.519,11</u> 9.622,502 4.654,425 1.940,632 18.772,475 1.529,076	<u>100,00%</u> 26,35% 12,75% 5,31% 51,40% 4,19%
<u>SUBZONA 3 – PRODUCTIE SI DEPOZITARE</u> ZONA UNIT IND./LOG./DEP. SPATII VERZI AMENAJATE TROTUARE PIETONALE DRUM, PLATFORME, PARCARI ECHIPAMENT TEHN-EDIL.	<u>66.900,66</u> 36.491,949 11.390,240 604,186 18.149,124 265,161	<u>100,00%</u> 54,55% 17,21% 0,90% 26,94% 0,40%
TOTAL INCINTA	110.936,00	100,00%

- Subzona 1 – CC1 – Cai de comunicatie rutiera
 - o **POT - în subzona cai de comunicatie rutiera**
- max. 100,00 %
 - o **CUT - în subzona cai de comunicatie rutiera**
- max. 1,00
- Subzona 2 – ISP2 – Institutii si servicii de interes public, existente, situate in exteriorul limitei construite protejate
 - o **POT - în subzona institutii si servicii**
30,54 %
- max. 45,00 %

- **CUT - în subzona institutii si servicii**
 - 0,31**
 - max. **0,50**
- Subzona 3 – UID2 – Unitati de productie industriale si de depozitare propuse
 - **POT - în subzona unitati de productie industriale**
 - 54,94 %**
 - max. **65,00 %**
 - **CUT - în subzona unitati de productie industriale**
 - 0,60**
 - max. **1,00**
- **Parcelarea:**
 - Realizarea unei parcelări cu referire directă la funcțiunea de Spatii Comerciale, Depozitare si Servicii, Spatii pentru Logistica, Depozitare si Industrie nepoluanta, servicii si activitati conexe.
 - Pentru realizarea unor parcelări necesare amplasării și/sau unor construcții cu alte destinații decât cele de Spatii Comerciale, Depozitare si Servicii, Spatii pentru Logistica, Depozitare si Industrie nepoluanta, servicii si activitati conexe se recomandă întocmirea unor documentații de urbanism, având în vedere complexitatea funcțională a acestor construcții.
 - Pentru a fi construibile, terenurile dintr-o zonă parcelată trebuie să îndeplinească următoarele condiții:
 - asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute);
 - asigurarea echipării tehnico - edilitare necesare;
 - forme și dimensiuni ale loturilor care să permită amplasarea unor construcții pe suprafața lor, cu respectarea regulilor de amplasare și conformare din prezentul Regulament. Un teren este construibil atunci când prin forma și dimensiunile sale, precum și în urma respectării retragerilor față de aliniament și limitele laterale și posterioare (în conformitate cu prevederile Codului Civil, cu regulile ce derivă din necesitățile de prevenire și stingere a incendiilor, precum și cu prevederile documentației de urbanism), este apt să primească o construcție cu o configurație în acord cu destinația sa.
 - Principalii factori care influențează dimensiunile parcelelor sunt:
 - condițiile cadrului natural;
 - funcțiunea principală a zonei în care sunt amplasate;
 - folosința terenului parcelelor;
 - regimul de amplasare a construcțiilor pe teren, caracteristic țesutului urban existent (specificități datorate tipologiei localității în ceea ce privește mărimea, modul de dezvoltare istorică, funcțiunile economice dominante etc.)
 - accesul la parcele (persoane, autoturisme, autovehicule speciale pentru servicii și intervenții) și poziția loturilor și construcțiilor față de drumuri.
 - posibilitățile de realizare a echipării edilitare.
 - Lipsa echipării cu rețele de apă și canalizare conduce la obligativitatea adoptării unor soluții locale (puțuri pentru alimentare cu apă și fose septice ecologice pentru preluarea apelor uzate etc.) cu caracter temporar până la realizarea rețelelor edilitare publice.

Subzona – ISP2, UID2

- **Înălțimea construcțiilor:**
 - 1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.
 - 2) În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate la limita intravilanului existent, de aceeași parte a străzii.
 - 3) Fac excepție de la prevederile alin.(1) construcțiile care au fost cuprinse într-un Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii.

- Stabilirea înălțimii construcțiilor se poate face pe baza analizei situațiilor distincte, în corelare cu ceilalți parametri care definesc condițiile de constructibilitate ale terenurilor pe care acestea vor fi amplasate, după cum urmează:

- protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent;
- respectarea regulilor de compoziție arhitectural – urbanistică a zonei sau ansamblul urban;
- asigurarea funcționalității construcțiilor în concordanță cu destinația lor (programe de arhitectură);
- asigurarea compatibilității funcționale a construcțiilor cu funcțiunea dominantă din subzonele în care sunt amplasate, prin analizarea impactului asupra sistemelor de circulație și staționare și asupra capacității rețelelor tehnico-edilitare din zonă.
- respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare, în conformitate cu prevederile legii, pentru construcția respectivă, cât și pentru construcțiile din zona învecinată.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei.

Regimul de înălțime stabilit de prezentul regulament este

P, P+1, respectiv 7,00 m sub grinda și 9,00 m înălțimea la atic.

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- Protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- Respectarea normativelor legate de asigurarea însoțirii construcțiilor (conform Ordinului nr.119 / 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoțirii acestora.
- Regimul de înălțime general impus construcțiilor este de la **Parter**, până la max. **P + 1E**, respectiv 7,00 m sub grinda și 9,00 m înălțimea la atic.
- Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.
- În sensul prezentului regulament, clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

În cadrul investiției se propune reconversia Centrului Comercial Armonia din Spații Comerciale, Depozitare și Servicii în Spații pentru Logistica, Depozitare și Industrie nepoluantă – „LOG CENTER ARAD”. Lucrările propuse pentru realizarea spațiilor pentru Logistica, Depozitare și Industrie nepoluantă nu vor modifica structura de rezistență a clădirilor existente.

Prin prezentul proiect se dorește schimbarea funcțiunii din Spații Comerciale, Depozitare și Servicii în Spații pentru Logistica, Depozitare și Industrie nepoluantă – „LOG CENTER ARAD”, pentru spațiile existente în Complexul Comercial Armonia, clădirea care adaposteste în prezent Bricostore, rămânând în continuare cu funcțiunea de comerț.

De menționat faptul că suprafețele construite și desfășurate ale obiectivului supus reconversiei nu se vor modifica, indicatorii existenți rămânând aceiași.

Subzonele – ISP2, UID2

- **Aspectul exterior al clădirilor:**

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii este interzisă.

Se vor folosi :

- materiale de construcții durabile;
- învelitori tip terasă;
- finisaje exterioare adecvate funcțiunii;
- culorile în concordanță cu ansamblul urban;
- fațadele și amplasarea golurilor va trebui să fie în concordanță și armonie cu clădirile din zonă.

Fațadele laterale și posterioare se vor trata în mod obligatoriu la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează. Poziția și dimensiunile lor nu vor stănjeni traficul auto sau pietonal.

Subzonele – ISP2, UID2, TE2

- **Parcaje:**

- Suprafețele parcajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525 / 1996 cu modificările și completările ulterioare, a anexei 5 din Regulamentul General de urbanism RLU și a normativelor în vigoare.
- Autorizarea executării lucrărilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se poate face numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- Prin excepție de la prevederile aliniatului anterior, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor locale.
- Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.
- Amplasarea parcajelor și garajelor față de clădirile învecinate se va face avându-se în vedere asigurarea distanțelor necesare securității depline în caz de incendiu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.
- În cazul garajelor cu pardoseala sub cota terenului, panta de acces va începe după limita proprietății.
- Intrările și ieșirile la parcaje și garaje vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează. Rampele de acces la garaje nu trebuie să antreneze modificări la nivelul trotuarului, creând denivelări care ar putea provoca accidente pietonilor.
- Construcțiile de garaje vor fi realizate din aceleași materiale și în același spirit ca și clădirile (inclusiv acoperire cu șarpanta sau învelitori tip terasă).
- Căile de comunicație vor beneficia de spații de parcare aferente, în funcție de categorie, destinație și de numărul de utilizatori, pe platforme special amenajate.

Subzonele – ISP2, UID2, TE2

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

- **Spații verzi și plantate:**

- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.
- Raportul mediu natural – mediu antropoc trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă, astfel ca prin PUZ se prevede asigurarea spațiilor verzi amenajate și plantărilor de aliniament, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea facilităților necesare desfășurării activităților propuse, nominalizarea traficului ce va asigura funcționalizarea zonei studiate. Implementarea planului ar rezolva atât cerințe socio-economice cât și funcționale, armonizând cerințele cu potențial redus.

- Se vor asigura spatii verzi respectandu-se conditiile impuse de Avizul de Mediu
- Aceste spatii verzi vor fi asigurate sub forma de spatii verzi amenajate si de plantatii de protectie.
- Se va acorda atentie reconstructiei ecologice dupa incheierea lucrarilor de constructie, constand in: plantatii de aliniament, grupuri de arbori izolati, aranjamente peisagere cu arbusti, partere florale, gazon.

Subzona – SP, SV3

- **Imprejmuiri:**

1. In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

- imprejmuiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;
- imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/ sau integrarii cladirilor in carcaterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

2. Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

3. Inaltimea admisa a imprejmuirilor la drumurile publice va fi de maximum 2,00 m de la nivelul trotuarului (terenului), iar stalpii imprejmuirii nu vor depasi 2,20 m. Inaltimea maxima a soclului unei imprejmuiri, parapet plin va fi de maxim 0,60 m de la nivelul trotuarului (terenului), iar partea superioara a imprejmuirii va fi obligatoriu transparenta.

Subzonele – ISP2, UID2, TE2

CRITERII DE APRECIERE A AMPLASARII SI CONFIRMARII IMPREJMUIRILOR:

• **Configurația** împrejmuirilor este determinată de următorii **factori urbanistici:**

- poziția pe parcelă (la aliniament, laterale sau posterioare);
- funcțiunea construcției care este amplasată pe parcela;
- caracteristicile cadrului natural;
- caracteristicile cadrului construit al zonelor (zone cu țesut compact, realizate în sistemul curților închise parțial sau total, zone cu construcții înșiruite, realizate grupat la limita parcelelor, sau izolate pe suprafețele acestora.);
- modalitățile tradiționale de construire a împrejmuirilor în localități urbane cu diverse tipologii și tendințele actuale de realizare a acestora în urma interferențelor culturale dintre civilizația urbană, suburbană și rurală.

Elementele care caracterizează împrejmuirile sunt:

• Imprejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente. Excepțiile pot fi reprezentate de funcțiunea clădirilor (obiective speciale etc.)

• Imprejmuirile realizate pe limitele laterale și posterioară a clădirii vor fi de preferință opace. Înălțimea maximă considerată necesară pentru protecția proprietății este de 2 metri.

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

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

Aspectul exterior al împrejmuirilor, ca și cel al clădirilor pe care le protejează, nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul general al zonei, deprecind valorile acceptate ale arhitecturii și urbanismului.

• In vederea conservării caracterului zonelor și ansamblurilor urbanistice se recomandă împrejmuirile tradiționale, în acord cu arhitectura clădirilor.

- Porțile se vor deschide spre incintă.

Nu se recomandă construirea la aliniament a împrejurimilor opace, mai înalte de 2 m, decât în cazuri justificate, de separare a unor servicii funcționale.

Pentru punerea în valoare a construcțiilor publice, se recomandă realizarea împrejurimilor transparente sau din gard viu.

Subzonele – ISP2, UID2, CC1, TE2, GC, SP, SV3, A

- **Gestionarea deșeurilor:**

Depozitarea controlată a deșeurilor – conform funcțiunii cât și specificului zonei, deșeurile menajere se vor colecta centralizat prin firme specializate, iar deșeurile tehnologice de asemenea prin firme specializate.

Deseurile rezultate în urma lucrărilor de construire vor fi transportate de către fiecare proprietar, pe cheltuiala proprie, în zonele special amenajate ale municipiului Arad pentru depozitarea acestui fel de deseuri; nu se vor depozita nici macar temporar pe terenurile virane din jurul amplasamentului.

III. **ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

11. Unitati si subunitati functionale.

- UID1 – unitati de productie industriale si de depozitare – existente
- UID2 – unitati de productie industriale si de depozitare – propuse
- ISP2 – institutii si servicii de interes public existente, situate in exteriorul limitei construite protejate
- CC1 – cai de comunicatie rutiera
- A – terenuri agricole
- SP – perdele de protectie
- TE2 – constructii tehnico-edilitare
- SV3 – spatii verzi

UTILIZARI PERMISE:

- SPATII COMERCIALE, DEPOZITARE SI SERVICII
- RECONVERSIE SPATII COMERCIALE IN SPATII PENTRU LOGISTICA, DEPOZITARE SI INDUSTRIE NEPOLUANTA
- SERVICII SI ACTIVITATI CONEXE
- poate fi autorizată realizarea de funcțiuni complementare (echipamente, servicii, alte servicii etc.), cu condiția ca acestea să fie compatibile cu vecinătățile și cu zona în general
- parcaje
- alei carosabile de circulație aferente
- spații verzi
- utilități tehnico-edilitare

UTILIZARI PERMISE CU CONDITII:

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

INTERDICTII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

- Necesitatea realizării în zona a unor lucrări de utilitate publică, impune ca eventualele dezmembrări și parcelări să nu se facă fără asigurarea condițiilor de rezervare a suprafețelor de teren necesare realizării acceselor pietonale și carosabile.

INTERDICTII DEFINITIVE DE CONSTRUIRE

Sunt interzise urmatoarele activitati:

- Activitati industriale sau alte tipuri de activitati care genereaza noxe, vibratii, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- Ferme agro – zootehnice, abatoare;
- Anexe gospodaresti pentru cresterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- Depozite de deseuri.

AMPLASAREA construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității

1.3.1 – Comerț nealimentar

Amplasament: în zonele de interes comercial

1.3.7 - Servicii

Amplasament: în zona centrală, comercială, rezidențială sau de agrement

- se interzice amplasarea atelierelor poluante în zona de locuit
- se interzice amplasarea în zone industriale pentru alte servicii decât cele industriale

PROCENTUL de ocupare a terenurilor

Procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare în cadrul terenului, după cum urmează:

2.1.6 - Zone industriale - pentru cele existente

- nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului
- pentru cele propuse - procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește prin studiu de fezabilitate

Prin realizarea acestor investitii se propun urmatoorii indicatori:

- Subzona 1 – CC1 – Cai de comunicatie rutiera
 - **POT - în subzona cai de comunicatie rutiera**
- max. 100,00 %
 - **CUT - în subzona cai de comunicatie rutiera**
- max. 1,00
- Subzona 2 – ISP2 – Institutii si servicii de interes public, existente, situate in exteriorul limitei construite protejate
 - **POT - în subzona institutii si servicii**
30,54 %
- max. 45,00 %
 - **CUT - în subzona institutii si servicii**
0,31
- max. 0,50
- Subzona 3 – UID2 – Unitati de productie industriale si de depozitare propuse
 - **POT - în subzona unitati de productie industriale**
54,94 %
- max. 65,00 %
 - **CUT - în subzona unitati de productie industriale**
0,60
- max. 1,00

ORIENTAREA construcțiilor față de punctele cardinale

3.2 - Construcții comerciale

Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare.

ACCESE CAROSABILE

Stabilirea numărului admis de accese din străzile de categoria I și a II-a, ca și localizarea acestora se vor face astfel încât să nu afecteze fluența circulației.

4.3 - Construcții comerciale

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

4.3.2 - În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
- platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

4.12 - Toate categoriile de construcții

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

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență

Obiectivul de investiție analizat în prezentul Plan Urbanistic Zonal este amplasat în zona de intrare în municipiul Arad dinspre Nădlac, respectiv Ungaria, pe partea stânga a drumului național DN7, la cca. 100 m de centura de nord a municipiului.

Incinta complexului comercial este delimitată pe latura de nord de traseul drumului național DN7, la vest și est de teren arabil neconstruit, iar la sud teren liber de construcții – balta, respectiv calea ferată Arad – Nădlac.

Construcțiile edificate pe teren sunt în concordanță cu P.U.D. – Plan Urbanistic de Detaliu – „Centru Comercial Arad”, aprobat prin H.C.L.M. Arad Nr. 281 din 27.09.2006, P.U.D. – Plan Urbanistic de Detaliu – „Extindere Centru Comercial Arad”, aprobat prin H.C.L.M. Arad Nr. 378 din 27.12.2006 și Autorizația de Construire Nr. 1223 / 15.08.2007, respectiv spații comerciale, spații de depozitare, servicii, circulații carosabile, circulații pietonale, platforme de parcare, spații verzi, plantații.

Pentru asigurarea deservirii rutiere a complexului comercial au fost executate următoarele lucrări:

- reamenajarea intersecției existente dintre DN7 și centura nord Arad de tip sens giratoriu, pentru asigurarea posibilității racordării în intersecție și a accesului rutier în incintă.
- sensul giratoriu are o rază interioară de 25 m, două benzi de circulație cu o lățime carosabilă de 5,50 m fiecare și accese în și din sensul giratoriu pentru traseul drumului național DN7 de câte 7,00 m lățime fiecare (două benzi de circulație pe sens)
- amenajarea pentru vehiculele de aprovizionare (vehicule de marfă) înainte și după sensul giratoriu, a unor bretele rutiere (amplasate pe laturile de est și vest ale incintei) racordate la drumul național numai cu relația de viraj dreaptă. Accesul din drumul național pe bretelele cu caracter de aprovizionare se realizează cu benzi de decelerare respectiv de accelerare, amenajate prin lărgirea părții carosabile a drumului național.
- lucrări de semnalizare rutieră (marcaje și indicatoare de circulație) atât pentru intersecția „sens giratoriu” cât și pentru lucrările rutiere din incintă (platforme parcare, accese etc.)
- amenajarea în incinta complexului a unei platforme de parcare pentru cca. 800 autoturisme, bretele rutiere de aprovizionare, platforme de întoarcere și staționare vehicule de marfă, trotuare și alei pietonale.
- apele meteorice din incintă vor fi colectate de o rețea de canalizare proprie racordate la rețeaua de canalizare a municipiului Arad.

Lucrările rutiere au fost executate dintr-o structură rutieră nerigidă, alcatuită dintr-o fundație de balast și piatră spartă și o îmbrăcăminte din mixturi bituminoase.

Accesul rutier în /din DN7 se va face prin accesul existent avizat C.N.A.D.N.R. care permite toate relațiile de circulație.

PARCAJE

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93, cu modificarile si competarile ulterioare, in functie de categoria localitatii in care sunt amplasate constructiile.

5.3 - Construcții comerciale

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

- un loc de parcare la 200 m2 suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400m2;
- un loc de parcare la 100 m2 suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400 - 600m2;
- un loc de parcare la 50 m2 suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600 - 2.000 m2;
- un loc de parcare la 40 m2 suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m2.

5.3.2 - Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 - 10 locuri la masă.

5.3.3 - La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

5.12 - Construcții industriale

Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10 - 100 m2, un loc de parcare la 25 m2;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100 - 1.000 m2, un loc de parcare la 150 m2;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m2, un loc de parcare la o suprafață de 100 m2.

Pentru asigurarea deservirii rutiere a complexului comercial au fost executate următoarele lucrări:

- reamenajarea intersecției existente dintre DN7 si centura nord Arad de tip sens giratoriu, pentru asigurarea posibilității racordării in intersecție si a accesului rutier in incinta.
- amenajarea pentru vehiculele de aprovizionare (vehicule de marfa) inainte si dupa sensul giratoriu, a unor bretele rutiere (amplasate pe laturile de est si vest ale incintei) racordate la drumul national numai cu relatia de viraj dreapta. Accesul din drumul national pe bretelele cu caracter de aprovizionare se realizeaza cu benzi de decelerare respectiv de accelerare, amenajate prin largirea partii carosabile a drumului national.
- amenajarea in incinta complexului a unei platforme de parcare pentru cca. 800 autoturisme, bretele rutiere de aprovizionare, platforme de intoarcere si stationare vehicule de marfa, trotuare si alei pietonale.

Lucrarile rutiere au fost executate dintr-o structura rutiera nerigida, alcatuita dintr-o fundatie de balast si piatra sparta si o imbracaminte din mixturi bituminoase.

SPATII VERZI ȘI PLANTATE

6.2 - Construcții comerciale

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2 - 5% din suprafața totală a terenului.

Prin realizarea acestor investitii se propun urmatorii indicatori:

- Subzona 2 – ISP2 – Institutii si servicii de interes public, existente, situate in exteriorul limitei construite protejate
 - Constructii 9.622,50 mp - 26,35 %
 - Spatii verzi 4.654,43 mp - 12,75 %

6.9- Construcții industriale

Pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, respectandu-se totodata condițiile impuse de Avizul de Mediu.

Prin realizarea acestor investitii se propun urmatorii indicatori:

- Subzona 3 – UID2 – Unitati de productie industriale si de depozitare propuse
 - o Constructii 36.491,95 mp - 54,55 %
 - o Spatii verzi 11.390,24 mp - 17,21 %

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

FUNCTIONIUNEA DOMINANTA:

- Functiunea dominanta a zonei este de **Spatii Comerciale, Depozitare si Servicii, Spatii pentru Logistica, Depozitare si Industrie nepoluanta, servicii si activitati conexe**, cu un regim de inaltime **Parter, P + 1E**

FUNCTIONIUNI COMPLEMENTARE:

Functiunile complementare admise ale zonei sunt:

- SPATII COMERCIALE, DEPOZITARE SI SERVICII
- SPATII PENTRU LOGISTICA, DEPOZITARE SI INDUSTRIE NEPOLUANTA
- SERVICII SI ACTIVITATI CONEXE
- poate fi autorizată realizarea de funcțiuni complementare (echipamente, servicii, alte servicii etc.), cu condiția ca acestea să fie compatibile cu vecinătățile și cu zona în general
- parcaje
- alei carosabile de circulație aferente
- spații verzi
- utilități tehnico-edilitare

Pe amplasament există edificate două clădiri: Complex comercial Armonia și Bricostore, ambele realizate în regim de înălțime: parter, parțial parter + 1.

În cadrul investiției se propune reconversia Centrului Comercial Armonia din Spații Comerciale, Depozitare și Servicii, în Spații pentru Logistică, Depozitare și Industrie nepoluantă – „LOG CENTER ARAD”. Lucrările propuse pentru realizarea spațiilor pentru Logistică, Depozitare și Industrie nepoluantă nu vor modifica structura de rezistență a clădirii.

De menționat faptul că suprafețele construite și desfășurate ale obiectivului supus reconversiei nu se vor modifica, indicatorii rămânând aceiași, funcțiunile dominante propuse fiind cea de industrie nepoluanta, industrie cablaje auto, semiprefabricate auto, respectiv parc logistic, depozit produse finite, respectiv marfa ambalata.

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Acestea reprezinta suportul grafic al prescriptiilor din regulament.

UTR-urile reprezinta instrumentele operationale in sprijinul reglementarilor specifice din P.U.Z., se delimiteaza conventional pe baza criteriilor de omogenitate morfologica si functionala. Ele se contureaza prin strazi si limite cadastrale, pe baza functiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de interventie.

S-a stabilit o singura Unitate Teritoriala de Referinta pe zona functionala, denumita U.T.R. Nr. 70, care dupa aprobarea prezentului P.U.Z. va face parte integranta din U.T.R. Nr. 70 P.U.G.-ului avizat.

VI. CONLUZII

Trasarea strazilor si respectiv a limitelor de parcele se va face pe baza de ridicari topometrice prin coordonate, datele putand fi puse la dispozitie de proiectantul de specialitate, care va verifica si confirma corectitudinea trasarii.

Certificatele de urbanism ce se vor elibera, vor cuprinde elementele obligatorii din REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM.

Se recomanda centralizarea informatiilor referitoare la operatiile ce vor urma avizarii P.U.Z.-ului si introducerea lor in baza de date existenta, in scopul corelarii si al mentinerii la zi a situatiei din zona.

Sef proiect,

dipl. arh. Dinulescu Sandra

Proiectant de specialitate,

dipl. arh. Dinulescu Marian

Arad, iulie 2015





„D & D DESIGN PROIECT” S.R.L.
C.U.I RO 15766864
J02 / 1214 / 2003
Str. Nicolae Grigorescu Nr.7 – ARAD –
E-mail : d_d_designproiect@yahoo.com
Tel. : 0722912582
Fax. : 0372879253

Pr. nr. 09 / 2014
Denumire Proiect :
PLAN URBANISTIC ZONAL
REGULAMENT DE URBANISM
„Reconversie Spatii Comerciale in Spatii pentru
Logistica, Depozitare si Industrie nepoluanta”
- „LOG CENTER ARAD”-
Calea Aurel Vlaicu nr. 299/6 – 299/7
- Arad -
Beneficiar :
„ARMONIA CENTER ARAD” S.R.L.
Șoseaua București – Ploiești Nr. 73-81
Clădirea 3, Parter, Camera 29
Sector 1 - București -

BENEFICIAR :

„Armonia Center Arad” S.R.L.
Șoseaua București – Ploiești Nr. 73-81
Clădirea 3, Parter, Camera 29
Sector 1 – BUCUREȘTI -

„D & D DESIGN PROIECT” S.R.L.
 C.U.I RO 15766864
 J02 / 1214 / 2003
 Str. Nicolae Grigorescu Nr.7 – ARAD –
 E-mail : d_d_designproiect@yahoo.com
 Tel. : 0722912582
 Fax. : 0372879253

Denumirea lucrării	PLAN URBANISTIC ZONAL REGULAMENT DE URBANISM Reconversie Spatii Comerciale in Spatii pentru Logistica, Depozitare si Industrie nepoluanta „LOG CENTER ARAD” Calea Aurel Vlaicu nr.299/6 – 299/7 – ARAD -
Amplasament	Calea Aurel Vlaicu nr.299/6 – 299/7 – ARAD - c.f. nr. 343787 nr.cad. 343787 - C1; 343787 - C2 - Arad c.f. nr. 343788 nr. cad. 343788 - Arad
Beneficiar	„Armonia Center Arad” S.R.L. Șoseaua București – Ploiești Nr. 73-81 Clădirea 3, Parter, Camera 29 Sector 1 – BUCURESTI -
Proiectant general	„ATELIER 3” S.R.L. Str. Sf. Constantin Nr.4 Sector 1 – București -
Proiectant P.U.Z.	„D & D DESIGN PROIECT” S.R.L. - Arad
Proiectanți de specialitate	<ul style="list-style-type: none">  „GEOMETRIC PLUS ” S.R.L. – Arad  UNIVERSITATEA TEHNICA DE CONSTRUCTII BUCURESTI  „PATH’S ROUT” S.R.L. – Arad  P.F.A. „FORGACS GYORGY” – Arad  „ELECTRICA” S.R.L. – Arad  „INSTAL 5F CONSTRUCT” S.R.L. - ARAD
Număr contract	09/ 2014
Faza	P.U.Z. – PLAN URBANISTIC ZONAL
Volumul	PIESE SCRISE SI DESENATE – PLAN URBANISTIC ZONAL REGULAMENT DE URBANISM

Director „D & D DESIGN PROIECT” S.R.L. - Arad	arh. Dinulescu Marian
--	-----------------------

Nota: toate drepturile de autor privind prezenta documentație aparțin in exclusivitate „ D& D DESIGN PROIECT” S.R.L. – ARAD. Nici un fragment al acestei documentații nu va putea fi reprodus s-au refolosit la alte documentații similare, sub nici o forma de reproducere, fără acordul autorului.

Arad, iulie 2015

„D & D DESIGN PROIECT” S.R.L.
C.U.I RO 15766864
J02 / 1214 / 2003
Str. Nicolae Grigorescu Nr.7 – ARAD –
E-mail : d_d_designproiect@yahoo.com
Tel. : 0722912582
Fax. : 0372879253

**COLECTIV TEHNIC DE COORDONARE GENERALA A
PROIECTULUI.**

SEF PROIECT : Arh. Dinulescu Marian

ARHITECTURA.

„D & D DESIGN PROIECT” S.R.L. Arad : Arh. Dinulescu Marian
Arh. Dinulescu Sandra

INSTALATII.

INSTALATII APA, CANALIZARE MENAJERA, CANALIZARE PLUVIALA:
P.F.A. „FORGACS GYORGY” Arad : Ing. Forgacs Gyorgy

INSTALATII ELECTRICE

„ELECTRICA” S.R.L. Arad : Ing. Csernok Francisc

INSTALATII GAZE

„INSTAL 5F CONSTRUCT”S.R.L. : Ing. Veres Teofil

**DRUMURI, SISTEMATIZARE VERTICALA SI AMENAJARI
EXTERIOARE.**

„PATH’S ROUT” S.R.L. Timișoara : Ing. Tamas Sergiu

RIDICARE TOPOGRAFICA.

„GEOMETRIC PLUS” S.R.L. – Arad : Ing. Andrei Isabela

STUDIUL GEOTEHNIC.

UNIVERSITATEA TEHNICA DE CONSTRUCTII BUCURESTI
: Ing. Olteanu Andrei Constantin

„D & D DESIGN PROIECT” S.R.L.
C.U.I RO 15766864
J02 / 1214 / 2003
Str. Nicolae Grigorescu Nr.7 – ARAD –
E-mail : d_d_designproiect@yahoo.com
Tel. : 0722912582
Fax. : 0372879253

Pr. nr. 09 / 2014
Denumire Proiect :
PLAN URBANISTIC ZONAL
REGULAMENT DE URBANISM
„Reconversie Spatii Comerciale in Spatii pentru
Logistica, Depozitare si Industrie nepoluanta”
- „LOG CENTER ARAD”-
Calea Aurel Vlaicu nr. 299/6 – 299/7
- Arad -
Beneficiar :
„ARMONIA CENTER ARAD” S.R.L.
Șoseaua București – Ploiești Nr. 73-81
Clădirea 3, Parter, Camera 29
Sector 1 - București -

BORDEROUL VOLUMULUI

PIESE SCRISE SI PIESE DESENATE

- FOAIE DE CAPAT
- BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE
- DISPOZITII GENERALE – AFERENTE PLANULUI URBANISTIC ZONAL –
„ Reconversie Spatii Comerciale in Spatii pentru Logistica, Depozitare si
Industria nepoluanta” – „LOG CENTER ARAD”
c.f. nr. 343787 nr. cad. 343787 – C1, 343787 – C2 – Arad
c.f. nr. 343788 nr. cad. 343788 – Arad
- FISA DE REGULAMENT
- EXTRAS DIN PUG – ARAD – UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA
NR. 70
 - Subzona 1 – CC1 – Cai de comunicație rutiera
 - Subzona 2 – ISP2 – Instituții si servicii de interes public existente
situate in exteriorul limitei construite protejate
 - Subzona 3 – UID2 – Unități de producție industriale si de
depozitare propuse

Intocmit :
arh. Sandra Dinulescu

„D & D DESIGN PROIECT” S.R.L.
C.U.I RO 15766864
J02 / 1214 / 2003
Str. Nicolae Grigorescu Nr.7 – ARAD –
E-mail : d_d_designproiect@yahoo.com
Tel. : 0722912582
Fax. : 0372879253

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

U.T.R. NR. : 70

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulile generale de urbanism constituie un ansamblu de principii urbanistice cu un caracter de largă generalitate, prin care se stabilește modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor și a amenajărilor, în acord cu prevederile legale.

Regulamentul local de urbanism se sprijină pe o baza legală formată din:

- Legi și acte normative privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor;
- Norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și siguranței în exploatarea acestora;
- Reguli proprii domeniului urbanismului și a amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile de dezvoltare durabilă;
- Configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor, etc.

Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent Planului Urbanistic Zonal (PUZ) reprezintă piesa de bază în aplicarea PUZ, el detaliind reglementările acestuia. Prescripțiile cuprinse în RLU sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ. RLU și PUZ aprobate devin acte de autoritate ale administrației publice locale, pentru probleme legate de dezvoltarea urbanistică a zonei.

Regulamentul local de urbanism se aplică, în cazul de față, la zona cu o suprafață de 110936,00 mp, identificată prin CF nr. 343787 cad. 343787-C1, cad. 343797-C2 – Arad, și CF nr. 343788 cad. 343788 – Arad, situată în teritoriul intravilan al municipiului Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 299/6 – 299/7.

2. Baza legală a elaborării

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. a fost elaborat având ca bază:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM – 010 – 2000 aprobat cu Ordinul MLPAT Nr.13/N/10.03.1999
- Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului, cu modificările și completările ulterioare

- Legea nr. 50/1991 privind Autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu modificările și completările ulterioare
- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările și completările ulterioare și Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000
- Reglementările cuprinse în P.U.G. și în prescripțiile regulamentului local de urbanism aferente P.U.G. pentru zona ce face obiectul P.U.Z.
- Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajării teritoriului.

În cadrul regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism și amenajare a teritoriului aprobate conform legii, în cazul de față:

PUG – Planul Urbanistic General al Municipiului Arad

Regulamentul Local de Urbanism anexă la Planul Urbanistic Zonal „Reconversie Spații Comerciale în Spații pentru Logistică, Depozitare și Industrie nepoluantă” – „LOG CENTER ARAD” – Str. Calea Aurel Vlaicu, Nr. 299/6 – 299/7 - Arad - CF nr. 343787 cad. 343787-C1, cad. 343797-C2 – Arad, și CF nr. 343788 cad. 343788 – Arad se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate al administrației publice locale.

3. Domeniul de aplicare.

Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe categoriile de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan.

Zonificarea funcțională propusă prin PUZ va asigura compatibilitatea dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei și este prezentată în planșa de Reglementări urbanistice. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale.

Această zonificare este în concordanță cu prevederile PUG și a Regulamentului de Urbanism aferent acestuia.

Impărțirea terenului (în zone și subzone) a fost evidențiată în planșa care cuprinde delimitarea UTR-urilor.

Unitățile Teritoriale de Referință (UTR) reprezintă suportul grafic al prescripțiilor din regulament. UTR-urile sunt instrumente operaționale în sprijinul reglementărilor din PUZ, delimitate convențional, pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională; se conturează pe străzi, limite cadastrale, după caz, pe baza funcțiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de interese.

Stabilirea UTR se face în cadrul PUG, preluându-se ca atare și se detaliază pe unități și subunități funcționale în cadrul PUZ. Pentru unitățile și subunitățile cu caracteristici similare se pot formula și aplica același set de prescripții.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie, cu un coeficient de edificabilitate de 70%.

Funcțiunea principală a zonei stabilită prin prezentul PUZ este de spații pentru logistică, depozitare și industrie nepoluantă, permițându-se de asemenea și desfășurarea unor activități comerciale, servicii de interes public și alte funcțiuni conexe.

Condiția de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în anexa 1 la HG 525/1996, cu modificările și completările ulterioare.

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se referă la proiectarea și realizarea construcțiilor ce vor fi amplasate pe suprafața de teren intravilan suprafața de 110.936,00 mp, teren compus din 2 parcele și înscris în - c.f. nr. 343787 cad. 343787 – C1, 343787 –C2 – ARAD (109.612,00 mp), respectiv c.f. nr. 343788 cad. 343788 –

ARAD (1.324,00 mp) – Curți construcții, proprietatea beneficiarului „ARMONIA CENTER ARAD” S.R.L.

Se exceptează construcțiile și amenajările cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

- Terenuri agricole în extravilan

Nu este cazul

- Terenuri agricole în intravilan

Nu este cazul

- Suprafețe împădurite

Nu este cazul

- Resurse de apă și platforme meteorologice

Nu este cazul

- Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate:

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare goluri, raport gol – plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. – depreciază valoarea peisajului este interzisă.

Autorizarea se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective: valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico – edilitare, amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico – edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural (al vegetației mature și sănătoase) și a echilibrului ecologic.

În zonă nu există elemente cu valoare peisagistică sau zone naturale protejate.

- Zone construite protejate:

În prezenta Unitate Teritorială de Referință nu sunt zone care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național sau local.

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

- Siguranța în construcții:

Autorizarea construcțiilor de orice fel se va putea face numai în condițiile respectării prevederilor legale privind siguranța în construcții între care se amintesc următoarele considerente ca prioritate, fără ca enumerarea să fie limitativă:

- Legea nr. 50 / 1991 cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construire;
- Legea nr. 10 / 1995 privind calitatea în construcții; cu modificările și completările ulterioare
- H.G.R. nr. 264 / 1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții; cu modificările și completările ulterioare
- H.G.R. nr. 925 / 1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor, inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr. 77 / N / 1996, cu modificările și completările ulterioare.

Proiectele care însoțesc cererea pentru autorizarea unor lucrări de construcții vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile luate pentru asigurarea condițiilor de siguranță privind realizarea și exploatarea construcțiilor.

- **Expunerea la riscuri naturale:**

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

- **Expunerea la riscuri tehnologice:**

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, a căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură, este interzisă.

În urma nerespectării fluxului tehnologic și a Reglementărilor și Normativelor în vigoare pot exista riscuri tehnologice. În afara de zona propusă prin prezentul proiect, în prezenta Unitate Teritorială de Referință, nu sunt alte unități care prin procesele lor, fie depozitare și servicii, fie industriale, agricole sau agro-zootehnice să reprezinte riscuri tehnologice (pericol de incendii, ori de poluare a aerului, apei sau solului).

- **Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice:**

În urma nerespectării fluxului tehnologic și a Reglementărilor și Normativelor în vigoare pot exista riscuri tehnologice. În afara de zonele propuse prin prezentul proiect, în prezenta Unitate Teritorială de Referință nu sunt construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice.

• **Utilizări permise:**

- Se vor autoriza lucrări de întreținere, renovare, modernizare și extindere și desființare pentru clădirile existente, și construire de clădiri noi, în condițiile Legii 50/1991 cu modificările și completările ulterioare și a Legii Nr. 10/1995 cu modificările și completările ulterioare;
- Se va autoriza execuția construcțiilor destinate obiectivelor de industrie nepoluantă, spații logistice și de depozitare, amenajări, spații de servire, cu amplasamente în terenurile aflate în intravilan și a celor nou introduse în intravilan, spații verzi și perdele de protecție;
- Se va autoriza execuția construcțiilor destinate instituțiilor de utilitate publică, amenajări, spații comerciale și de servire, cu amplasamente în terenurile aflate în intravilan și a celor nou introduse în intravilan, spații verzi și perdele de protecție;
- Accese pietonale, carosabile, spații staționare auto, parcări;
- Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei.

• **Utilizări permise cu condiții:**

- Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea mediului înconjurător;
- Construcțiile și amenajările care îndeplinesc condițiile de realizare și funcționare conform cerințelor acordului de mediu și sunt compatibile cu funcțiunea propusă prin prezentul P.U.Z.;
- Se vor obține avize conforme de la administratorul căilor și infrastructurii transportului rutier;
- Se vor obține avize conforme de la inspectoratul de protecție a mediului.

• **Interdicții temporare de construire:**

- Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică, impune ca eventualele dezmembrări și parcelări să nu se facă fără asigurarea condițiilor de rezervare a suprafețelor de teren necesare realizării acceselor pietonale și carosabile;

• **Interdicții permanente de construire:**

Construcțiile și amenajările generatoare de nocivități, incompatibile cu funcțiunea dominantă stabilită pentru această zonă – RECONVERSIE SPATII COMERCIALE IN SPATII PENTRU LOGISTICA, DEPOZITARE SI INDUSTRIE NEPOLUANTA - „LOG CENTER ARAD”

Sunt interzise următoarele activități:

- Activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- Ferme agro-zootehnice, abatoare;
- Anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- Depozite de deșeuri;
- Construcții și amenajări generatoare de nocivități, incompatibile cu funcțiunea dominantă stabilită pentru această zonă;

- **Asigurarea echipării edilitare:**

Autorizarea executării construcțiilor se va face doar în cazul existenței posibilității de racordare la rețele de apă, canalizare și energie electrică, în sistem local, colectiv sau centralizat.

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

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

Echiparea edilitară este ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură în teritoriul localităților, funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier sau feroviar, cu respectarea protecției mediului ambiant.

Cheltuieli de echipare edilitară sunt cheltuielile pentru realizarea infrastructurii de gospodărire comunală și pentru exploatarea, modernizarea și dezvoltarea acesteia (alimentare cu apă, canalizare, străzi, transport în comun, salubritate, etc.), care se asigură de regula prin bugetele locale.

Extinderea rețelelor edilitare existente sau a capacității acestora se va putea realiza prin finanțarea totală sau parțială de către investitorii interesați.

În cazul unor investiții (parcelări, construcții de mari dimensiuni, etc.) ce pot antrena după sine cheltuieli importante pentru echiparea edilitară, pe care autoritatea publică locală sau investitorul nu le pot acoperi din bugetul lor, iar lucrările nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat sau de alte surse de finanțare, autorizarea executării construcției nu se va face decât după asigurarea surselor de finanțare necesare.

Autorizarea executării construcțiilor în corelare cu posibilitățile de realizare a echipării edilitare se va face în următoarele condiții:

 **Alimentarea cu apă.**

În incinta există realizate rețele de apă potabilă de la rețeaua majoră a municipiului Arad.

La conductele de alimentare cu apă de incintă și la instalațiile interioare de alimentare cu apă existente vor putea fi racordate noile obiecte consumatoare de apă cu care se vor dota clădirile obiectivului.

Având în vedere că în incinta obiectivului se propune realizarea de docuri cu rampe egalizatoare pentru camioane, se vor lua măsuri de protecție și/sau de deviere ale rețelelor de alimentare cu apă existente sub amplasamentul acestor rampe.

 **Canalizare menajeră.**

În incinta există realizate rețele de canalizare menajeră, care se racordează la rețeaua majoră de canalizare a municipiului Arad.

La conductele de canalizare menajeră de incintă existente vor putea fi racordate noile obiecte furnizoare de apă uzată cu care se vor dota clădirile obiectivului.

Având în vedere că în incinta obiectivului se propune realizarea de docuri cu rampe egalizatoare pentru camioane, se vor lua măsuri de protecție și/sau de deviere ale rețelelor de canalizare menajeră existente sub amplasamentul acestor rampe.

Canalizare pluviala.

În incinta există realizată rețeaua de apă pluvială, care se deversează în Canalul Ier, amplasat la nord de Zona Industrială N-V.

La conductele de canalizare pluvială de incinta existente vor putea fi racordate noile receptoare de apă pluvială cu care se vor dota clădirile și suprafețele obiectivului.

Având în vedere că în incinta obiectivului se propune realizarea de docuri cu rampe egalizatoare pentru camioane, se vor lua măsuri de protecție și/sau de deviere ale rețelelor de canalizare pluvială existente sub amplasamentul acestor rampe.

Pentru colectarea apei meteorice de pe suprafețele docurilor, la bazele rampelor egalizatoare se vor realiza rigole de colectare ape pluviale, care se vor racorda la canalele pluviale din apropiere.

Alimentarea cu energie electrică.

În incinta există rețeaua de energie electrică, amplasamentul dispunând de 2 racorduri, respectiv de la stația 110 kW Bujac, respectiv stația de 110kW Strada Poetului.

Rețele de telecomunicații.

Există rețeaua de telecomunicații în incinta de la rețeaua de telecomunicații a Romtelecom, care trece la limita de nord a amplasamentului.

Alimentarea cu gaz.

Recompartimentarea clădirilor nu necesită schimbări majore în modul de alimentare cu gaz al acestora, instalațiile fiind amplasate în exterior.

În cazul suplimentării debitului de gaz aceasta se poate face prin extinderea instalațiilor de utilizare sau, dacă este cazul, prin realizarea de noi branșamente din rețeaua de presiune medie de incintă care are capacitatea necesară.

• **Utilizări permise:**

Orice fel de construcții și amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

• **Utilizări permise cu condiții:**

Construcțiile vor fi executate după stabilirea, prin contract prealabil, a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente (în parte sau total), de către investitorii interesați.

• **Utilizări interzise:**

Orice construcție care, prin dimensiuni, destinație și amplasare față de zonele de echipare tehnico-edilitară asigurată (acoperite sub aspect teritorial și capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați.

Autorizarea construirii în urma stabilirii condițiilor contractuale de realizare a lucrărilor edilitare de către investitorii interesați se va face numai în cazul în care, din corelarea cu celelalte reguli, rezultă că terenul este construibil și există condiții de asigurare a echipării edilitare necesare.

Subzonele: ISP2, UID2, CC1, TE2, GC.

- **Asigurarea compatibilității funcțiilor:**

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea / funcțiunile dominantă a zonei, respectiv Spații Comerciale, Depozitare și Servicii, Spații pentru Logistica, Depozitare și Industrie nepoluanta, servicii și activități conexe, funcțiuni stabilite prin prezentul regulament.

(2) Condiția de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul zonei sunt prevăzute în prezentul regulament.

Prin documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului se stabilesc la nivelul unui teritoriu sau a localității, zonele funcționale omogene, precum și funcțiunile dominante și complementare ale acestora constatate, admisibile sau propuse. De asemenea, se reglementează modalitatea de construire la nivelul fiecărei zone funcționale și se stabilesc

măsurile de eliminare a disfuncționalităților (diminuarea sau eliminarea factorilor de risc, de poluare, protecția zonelor și clădirilor valoroase, etc.)

- Identificarea capabilității dintre destinația construcției propuse (inclusiv terenul aferent) și funcțiunea dominată a zonei în care urmează a fi amplasată, se face, în situația autorizării directe pe baza prezentului Regulament, prin analiza raportului între construcția propusă și structura funcțională a zonei.
- Integrarea în zonă a construcțiilor noi se va face cu respectarea și corelarea atât a regulilor de bază privind ocuparea terenului, cât și a celor privind amplasarea și conformarea construcțiilor, în acord cu destinația acestora.

În urma analizei unității teritoriale de referință U.T.R. Nr. 70 se stabilesc:

- Funcțiunile dominante – Spații Comerciale, Depozitare și Servicii, Spații pentru Logistica, Depozitare și Industrie nepoluanta, servicii și activități conexe
- Funcțiuni complementare – servicii, activități conexe, spații verzi amenajate și de protecție, accese carosabile, pietonale, parcaje, garaje, rețele tehnico-edilitare și construcții aferente.

Pe amplasament există edificate două clădiri: Complex comercial Armonia și Bricostore, ambele realizate în regim de înălțime: parter, parțial parter + 1.

În cadrul investiției se propune reconversia Centrului Comercial Armonia din Spații Comerciale, Depozitare și Servicii, în Spații pentru Logistică, Depozitare și Industrie nepoluantă – „LOG CENTER ARAD”. Lucrările propuse pentru realizarea spațiilor pentru Logistică, Depozitare și Industrie nepoluantă nu vor modifica structura de rezistență a clădirii.

De menționat faptul că suprafețele construite și desfășurate ale obiectivului supus reconversiei nu se vor modifica, indicatorii rămânând aceleași, funcțiunile dominante propuse fiind cea de industrie nepoluanta, industrie cablaje auto, semiprefabricate auto, respectiv parc logistic, depozit produse finite, respectiv marfa ambalata.

- **Utilizări permise:**

- Toate construcțiile și lucrările pentru Spații Comerciale, Depozitare și Servicii, Spații pentru Logistica, Depozitare și Industrie nepoluanta, servicii și activități conexe

pentru care au fost rezervate terenuri.

- **Utilizări interzise:**

Orice fel de construcții și amenajări, care prin funcțiunea lor produc disconfort urban: unități de producție industrială, sau agricolă, care pot polua atmosfera sau care produc zgomot ori vibrații sunt interzise.

Subzonele: ISP2, UID2, CC1, TE2, GC, SP, SV3, A

- **Procentul de ocupare a terenului:**

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului să nu depășească limita superioară stabilită de prezentul regulament.

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprimă raportul dintre suprafața construită la sol a clădirilor și suprafața terenului considerat.

$$POT = SC/ST \times 100$$

Procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare de pe teren, stabilite prin prezentul Regulament.

Proiectul are ca obiect stabilirea condițiilor de realizare a unei investiții „Reconversie Spații Comerciale în Spații pentru Logistica, Depozitare și Industrie nepoluanta – LOG CENTER ARAD” - c.f. nr. 343787 cad. 343787 – C1, 343787 –C2 – ARAD, respectiv c.f. nr. 343788 cad. 343788 – ARAD – Calea Aurel Vlaicu Nr. 299/6-299/7 - Arad - jud. Arad – în regim de înălțime parter, parțial P + 1, de către proprietar în conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. 1996 / 08 decembrie 2014, eliberat de către Primăria Municipiului Arad.

In cadrul investitiei se propune reconversia Centrului Comercial Armonia din Spatii Comerciale, Depozitare si Servicii in Spatii pentru Logistica, Depozitare si Industrie nepoluanta – „LOG CENTER ARAD”. Lucrarile propuse pentru realizarea spatiilor pentru Logistica, Depozitare si Industrie nepoluanta nu vor modifica structura de rezistenta a cladirilor existente.

Prin prezentul proiect se doreste schimbarea functiunii din Spatii Comerciale, Depozitare si Servicii in Spatii pentru Logistica, Depozitare si Industrie nepoluanta – „LOG CENTER ARAD”, pentru spatiile existente in Complexul Comercial Armonia, cladirea care adaposteste in prezent Bricostore, ramanand in continuare cu functiunea de comert.

De mentionat faptul ca suprafetele construite si desfasurate ale obiectivului supus reconversiei nu se vor modifica, indicatorii existenti ramanand aceeasi.

Obiectivele de investitie existente in incinta, cladiri, utilitati, drumuri, platforme, parcuri, tortuare, imprejmuiiri incinta, plantatii, zone verzi si de protectie, zona rezervata utilitatilor, etc. sunt realizate de catre beneficiar si vor deservi si noile servicii ce se vor desfasura in incinta existenta.

Capacitatile de depozitare, activitatile ce se vor desfasura in aceste spatii de depozitare, precum si activitatile conexe ce rezulta din acestea prevazute prin prezentul proiect, vor fi mai mici decat cele care au existat pana la inchiderea activitatii si nu vor inregistra emisii de noxe si poluanti pentru mediu.

Total limită zonă studiată	- 170.165,00 mp
Total limită aferentă investiției	- 110.936,00 mp

Cladirile edificate pe teren sunt urmatoarele:

- **Complex Comercial**
 - suprafata construita la sol - **46.175,00mp**
 - din care:
 - Centru Comercial ARMONIA - 36.412,00mp
 - Anexe - 140,00mp
 - BRICOSTORE - 9.623,00mp
 - suprafata desfasurata - **51.371,00mp**
- **Magazin Bricostore**
 - suprafata construita la sol - **9.623,00mp**
 - Suprafata etaj - 320,00mp
 - suprafata desfasurata - **9.943,00mp**

Prin realizarea acestor investitii s-au realizat urmatorii indicatori:

P.O.T.	43,19%
C.U.T.	0,63

In urma realizarii lucrarilor de reconversie si reamenajare prezentate in prezentul proiect se propun urmatorii indicatori:

P.O.T.	43,19%
C.U.T.	0,63

Din care:

- Zona comert / prestari servicii - 8,67 %
- Zona unitati industriale / logistica / depozitare - 32,90 %
- Spatii verzi - 14,46 %

Respectiv:

- Subzona 1 – CC1 – Cai de comunicatie rutiera
 - Drumuri 7.516,23 mp - 100,00 %
- Subzona 2 – ISP2 – Institutii si servicii de interes public, existente, situate in exteriorul limitei construite protejate
 - Constructii 9.622,50 mp - 26,35 %
 - Spatii verzi 4.654,43 mp - 12,75 %
- Subzona 3 – UID2 – Unitati de productie industriale si de depozitare propuse
 - Constructii 36.491,95 mp - 54,55 %
 - Spatii verzi 11.390,24 mp - 17,21 %

Analiza condițiilor de amplasare a construcțiilor în cadrul terenului va ține seama și de alte prevederi ale Codului Civil înscrise în Cartea Funciară, cum ar fi:

- Servitutea privind picătura streșinilor
- Servitutea de a zidi pe un fond

Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) se completează cu coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), cu regimul de aliniere și înălțime și formează un ansamblu de valori obligatorii în autorizarea executării construcțiilor.

- Subzona 1 – CC1 – Cai de comunicare rutiera
 - o **POT - în subzona cai de comunicare rutiera**
- max. 100,00 %
 - o **CUT - în subzona cai de comunicare rutiera**
- max. 1,00

- Subzona 2 – ISP2 – Institutii si servicii de interes public, existente, situate in exteriorul limitei construite protejate
 - o **POT - în subzona institutii si servicii**
30,54 %
- max. 45,00 %
 - o **CUT - în subzona institutii si servicii**
0,31
- max. 0,50

- Subzona 3 – UID2 – Unitati de productie industriale si de depozitare propuse
 - o **POT - în subzona unitati de productie industriale**
54,94 %
- max. 65,00 %
 - o **CUT - în subzona unitati de productie industriale**
0,60
- max. 1,00

Subzonele – ISP2, UID 2, CC 1, TE2.

- **Lucrări de utilitate publică:**

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

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

Lucrările de utilitate publică se execută pe terenuri aflate în proprietatea statului, a comunelor și a județelor sau a persoanelor fizice ori juridice, cu schimbarea funcțiunii și afectarea valorii terenurilor, necesitând, după caz, exproprieri și instituirea după caz a unor servituți de utilitate publică.

Folosirea temporară sau definitivă și scoaterea temporară sau definitivă a terenurilor din circuitul agricol se fac în conformitate cu prevederile legale.

• **Utilizări permise:**

Toate categoriile de lucrări de utilitate publică cuprinse în documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate în condițiile legii.

• **Utilizări interzise:**

Orice fel de construcții și amenajări, cu excepția lucrărilor de utilitate publică pentru care au fost rezervate terenurile.

Subzonele: ISP2, UID2, CC1, TE2, GC, SP, SV3, A

- **Domeniul de aplicare:**

Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism este situată în intravilanul Municipiului Arad, și face parte din teritoriul administrativ al Municipiului Arad. La nivelul terenului studiat în suprafață de 110.936,00 mp, compus din 2 parcele si înscris în - c.f. nr.

343787 cad. 343787 – C1, 343787 –C2 – ARAD (109.612,00 mp), respectiv c.f. nr. 343788 cad. 343788 – ARAD (1.324,00 mp), s-au delimitat următoarele subzone funcționale: Spații Comerciale, Depozitare și Servicii, Spații pentru Logistica, Depozitare și Industrie nepoluanta, Cai de comunicație rutiera, servicii și activități conexe

- **Utilizări permise:**

Se permite amplasarea următoarelor funcțiuni pentru – zona de spații comerciale, depozitare și servicii

- Spații comerciale, depozitare și servicii - în regim de înălțime variabil, de la Parter, respectiv P – parțial P + 1
- Servicii și activități conexe
- Amenajări aferente
- Căi de acces carosabile și pietonale pavate,
- Parcaje supraterane
- Spații plantate
- Construcții pentru echipare tehnică
- Alte funcțiuni compatibile
- Imprejmuiri
- Drumuri în incintă cu acces public

Toate categoriile de lucrări de utilitate publică cuprinse în documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate în condițiile legii.

Se permite amplasarea următoarelor funcțiuni pentru – zona de spații pentru logistica, depozitare și industrie nepoluanta:

- Spații pentru logistica, depozitare și industrie nepoluanta - în regim de înălțime variabil, de la Parter, respectiv P – parțial P + 1
- Spații comerciale, depozitare și servicii - în regim de înălțime variabil, de la Parter, respectiv P – parțial P + 1
- Servicii și activități conexe
- Amenajări aferente
- Căi de acces carosabile și pietonale, drumuri în incintă cu acces public
- Parcaje la sol
- Spații plantate
- Construcții pentru echiparea tehnico – edilitară
- Alte funcțiuni compatibile
- Imprejmuiri
- Drumuri în incintă cu acces public

- **Interdicții temporare:**

Zonele afectate de rețele (electrice, canalizare, alimentare cu apă, gaze, telefonie, fibră optică, etc.) sunt supuse interdicției temporare de construire până la găsirea soluțiilor de deviere a acestora pe lângă căile majore de circulație, prin grija operatorului de rețea sau a proprietarului terenului.

Având în vedere că în incinta obiectivului se propune realizarea de docuri cu rampe egalizatoare pentru camioane, se vor lua măsuri de protecție și/sau de deviere ale rețelelor existente sub amplasamentul acestor rampe.

- **Utilizări interzise:**

Se interzice amplasarea următoarelor funcțiuni pentru – zona de spații comerciale, depozitare și servicii:

- Schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație (holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare)
- Construcții provizorii de orice natură
- Depozități materiale re folosibile
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice
- Stații de întreținere auto

- Stații de betoane
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcții învecinate.

Se interzice amplasarea următoarelor funcțiuni pentru – zona de spatii pentru logistica, depozitare si industrie nepoluanta:

- Schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație (holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare)
- Construcții provizorii de orice natură
- Depozități materiale re folosibile
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice
- Stații de întreținere auto
- Stații de betoane
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcții învecinate.

Orice fel de construcții și amenajări, cu excepția lucrărilor de utilitate publică pentru care au fost rezervate terenurile.

- **Interdicții permanente (definitive):**

- Pe culoarele rezervate amplasării rețelei de căi de comunicații interioare (străzi majore, principale, drumuri de incintă cu acces public) prevăzute în PUZ, cu excepția construcțiilor subterane (subsol)

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii și valori maxime pentru POT și CUT

- **Orientarea față de punctele cardinale:**

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei 3 din Regulamentul general de urbanism – RGU.

Amplasarea clădirilor se va face cu respectarea reglementărilor în ceea ce privește însorirea conform normelor și recomandărilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525 / 1996 cu modificările și completările ulterioare și Ordinului Ministrului Sănătății privind normele de igienă nr. 119 / 2014.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform prezentului regulament.

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se face, în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii armatoarelor cerințe:

- asigurarea însoririi (inclusiv aport termic);
- asigurarea iluminatului natural;
- asigurarea perceperii vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic);
- asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea clădirii, la alegerea amplasamentului și stabilirea condițiilor de construire (retrageri și orientare pentru lăcașe de cult, terenuri de sport, construcții pentru învățământ și sănătate).

Se vor respecta prevederile Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525 / 1996 cu modificările și completările ulterioare și Ordinului Ministrului Sănătății 119/2014.

Confortul psihologic se realizează prin vizibilitatea unei părți a bolții cerului, neafectată de obstacole, ale căror efecte de obturare a vizibilității pot fi determinate prin calcule geometrice.

Igiena și confortul urban se realizează atât prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural (prin orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor funcționale), cât și prin amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele astfel încât să nu se umbrească reciproc și să nu împiedice vizibilitatea bolții cerești din interiorul încăperilor.

Pentru toate categoriile de construcții de Spații Comerciale, Depozitare și Servicii, Spații pentru Logistica, Depozitare și Industrie nepoluantă, servicii și activități conexe se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor. Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru și a spațiilor de preparare.

Subzonele ISP2, UID2, CC1, TE2, GC

- **Amplasarea față de drumuri publice:**

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de Spații Comerciale, Depozitare și Servicii, Spații pentru Logistica, Depozitare și Industrie nepoluantă, servicii și activități conexe este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

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

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

b) Parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante, etc.);

c) Conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

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

3) Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de Spații Comerciale, Depozitare și Servicii, Spații pentru Logistica, Depozitare și Industrie nepoluantă, servicii și activități conexe este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

„Zona drumului public cuprinde: ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție” (O.G.R. nr. 143/97 republicată în 1998 – art. 14-17).

- Condițiile de amplasare a construcțiilor față de drumurile publice se stabilesc prin prevederile prezentului Regulament și prin planurile urbanistice și de amenajarea teritoriului, având în vedere amenajările necesare drumurilor publice, corespunzătoare traficului existent și de prognoză.

- Lucrările și construcțiile care prezintă riscuri în realizare sau exploatare (sisteme de transport, gaze, țigeli, produse petroliere, energie electrică și alte instalații de acest gen) se vor putea realiza numai cu respectarea tuturor condițiilor tehnice de siguranță astfel încât să nu afecteze securitatea circulației pe drumurile publice din vecinătate și să permită intervenția în caz de avarie, fără blocarea sau întreruperea traficului.

- **Zonele drumurilor** sunt stabilite în funcție de categoria și amplasarea acestora, după cum urmează:

- până la 22 m - în cazul drumurilor naționale.

- construcțiile se vor amplasa la minim 50 m față de îmbrăcămintea asfaltică a drumului național

- Terenurile cuprinse în zonele de protecție rămân în gospodărirea persoanelor juridice sau fizice care le au în administrare sau în proprietate cu obligația ca acestea, prin activitatea lor, să nu aducă prejudicii drumului sau derulării în siguranță a traficului.

- Ministerul Transporturilor, prin Administrația Națională a Drumurilor și Ministerul de Interne prin Inspectoratul General al Poliției emit acordul comun pentru avizarea documentațiilor de urbanism și amenajare a teritoriului, după constatarea respectării prevederilor legale.

- **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 ale 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. Accesele carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice .

- **Utilizări interzise:**

Orice construcții care prin amplasare, configurație sau exploatare impiedică asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor.

Subzonele – ISP2, UID2, CC1, TE2, GC, SP, SV3, A

- **Amplasarea față de aliniament:**

Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 / 1996 cu modificările și completările ulterioare, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

În sensul prezentului regulament, prin *aliniament* se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul semi-privat, respectiv domeniul public.

Spațiul de retragere va putea fi folosit pentru parcaje, circulații carosabile și pietonale, împrejmuiri, spații verzi.

1) Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

- retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale;

- autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

În zonele libere de construcții sau parțial construite, stabilirea configurației urbane și implicit a regimului de aliniere se va face, de regulă, pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii, PUZ în acest caz.

Retragerea construcțiilor față de aliniament se poate face din rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecția contra zgomotelor și nocivităților).

Subzona – ISP2, UID2, TE2

- **Amplasarea în interiorul parcelei:**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil - servitutea de vedere - obligația de a păstra o distanță de minimum 2,00 metri între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate, conform art.612 din Codul Civil.

b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

d) distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00 m.

f) accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri aglomerate – lăcașe de cult) precum și accesul autocisternelor la

intrările existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto).

În cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua fațadă nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățime minimă de 1,50 m și înălțime de 1,90 m)

Amplasarea clădirilor pe o parcelă în raport cu alte construcții se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Ordinul nr. 114/2014.

În cazul prezentului regulament, POT și CUT se stabilesc la:

- Subzona 1 – CC1 – Cai de comunicație rutieră
 - o **POT - în subzona cai de comunicație rutieră**
- max. 100,00 %
 - o **CUT - în subzona cai de comunicație rutieră**
- max. 1,00
- Subzona 2 – ISP2 – Instituții și servicii de interes public, existente, situate în exteriorul limitei construite protejate
 - o **POT - în subzona instituții și servicii**
30,54 %
- max. 45,00 %
 - o **CUT - în subzona instituții și servicii**
0,31
- max. 0,50
- Subzona 3 – UID2 – Unități de producție industriale și de depozitare propuse
 - o **POT - în subzona unități de producție industriale**
54,94 %
- max. 65,00 %
 - o **CUT - în subzona unități de producție industriale**
0,60
- max. 1,00

Subzona – ISP2, UID2, TE2

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- Accese carosabile

1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin.1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

3) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

- Se va urmări asigurarea acceselor carosabile directe între parcela și drumul public sau cu un minimum de servituți de trecere în condițiile specifice de amplasament, cu respectarea relațiilor și a gabaritelor funcționale.

- Construcțiile care nu beneficiază de accese directe conform alin. 2) al art.25 vor fi astfel conformate încât să respecte condițiile din avizul unității teritoriale de pompieri.

- Prin autorizația specială de construire precizată la alin 3) al prezentului articol se înțelege actul emis de administrația drumului public prin care se recunoaște îndeplinirea tuturor prevederilor legale pentru ca accesul la drumul public să poată fi autorizat, executat și utilizat ca atare.

Stabilirea condițiilor, tipurilor și a numărului de accese carosabile pentru fiecare categorie de construcții prezentate se face în raport cu:

- **destinația, structura funcțională și capacitatea construcției** corespunzător condițiilor de amplasament;

- **accesele dimensionate ca număr și capacitate în funcție de caracteristicile construcției** proiectate și a altor clădiri existente deservite în totalitate sau parțial, precum și de componența și caracterul traficului de pe drumurile publice;
- **accesele directe la rețeaua majoră de circulație urbană sau din teritoriu** – drumul național cu circulație continuă sau discontinuă;
- **condițiile de fluentă, securitate, confort și bună desfășurare a circulației generale** pentru toți participanții la trafic (trafic ușor, greu, pietonal, bicicliști, transport în comun).

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

- Construcții Spații Comerciale, Depozitare și Servicii, Spații pentru Logistica, Depozitare și Industrie nepoluanta, servicii și activități conexe - pentru construcțiile acestea se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
- platforme de depozitare și accese mașini separate de aleile carosabile ale consumatorilor.

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

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Numarul și configurația acceselor se determină în cadrul zonei studiate în funcție de destinația clădirilor, conform anexei 4 la RGU, adică:

1. accese carosabile pentru clienți,
2. accese carosabile pentru personal
3. accese carosabile pentru aprovizionare
4. acces carosabil pentru colectarea deșeurilor și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor
5. pentru asigurarea deservirii rutiere a Spațiilor Comerciale, Depozitare și Servicii, a Spațiilor pentru Logistica, Depozitare și Industrie nepoluanta, serviciilor și activităților conexe au fost executate următoarele lucrări, conform Autorizației de Construire Nr. 1223 din 15.08.2007 :
 - reamenajarea intersecției existente dintre DN7 și centura nord Arad de tip sens giratoriu, pentru asigurarea posibilității racordării în intersecție și a accesului rutier în incintă.
 - sensul giratoriu are o rază interioară de 25 m, două benzi de circulație cu o lățime carosabilă de 5,50 m fiecare și accese în și din sensul giratoriu pentru traseul drumului național DN7 de câte 7,00 m lățime fiecare (două benzi de circulație pe sens)
 - amenajarea pentru vehiculele de aprovizionare (vehicule de marfă) înainte și după sensul giratoriu, a unor bretele rutiere (amplasate pe laturile de est și vest ale incintei) racordate la drumul național numai cu relația de viraj dreapta. Accesul din drumul național pe bretelele cu caracter de aprovizionare se realizează cu benzi de decelerare respectiv de accelerare, amenajate prin lărgirea părții carosabile a drumului național.
 - lucrări de semnalizare rutieră (marcaje și indicatoare de circulație) atât pentru intersecția "sens giratoriu" cât și pentru lucrările rutiere din incintă (platforme parcare, accese etc.)
 - amenajarea în incinta complexului a unei platforme de parcare pentru cca. 800 autoturisme, bretele rutiere de aprovizionare, platforme de întoarcere și staționare vehicule de marfă, trotuare și alei pietonale.
 - apele meteorice din incintă vor fi colectate de o rețea de canalizare proprie racordate la rețeaua de canalizare a municipiului Arad.

Lucrarile rutiere au fost executate dintr-o structura rutiera nerigida, alcatuita dintr-o fundatie de balast si piatra sparta si o imbracaminte din mixturi bituminoase.

Accesul rutier în /din DN7 se va face prin accesul existent avizat C.N.A.D.N.R. care permite toate relațiile de circulație.

6. structura rutieră propusă pentru străzile de deservire a fost alcătuită dintr-o fundatie de balast si piatra sparta si o imbracaminte din mixturi bituminoase.
7. apele meteorice de suprafață vor fi colectate centralizat și se vor evacua în rețeaua de canale existentă în zonă.

- **Utilizari permise:**

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

1. Utilizari admise cu conditii:

Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri, conform prevederilor alin.(2) al prezentului articol.

2. Utilizari interzise:

Se interzice autorizarea constructiilor la care nu sunt asigurate accesese carosabile corespunzatoare, în conformitate cu prevederile legii.

Subzonele – ISP2, UID2, CC1, TE2, GC, SP, SV3, A

- **Accesele pietonale:**

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

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

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

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Rampele de acces auto nu trebuie sa aduca modificari la nivelul trotuarelor, se vor respecta, in toate situatiile, prevederile N 051 / 2001, cu modificarile si completarile ulterioare, privind accesul persoanelor cu handicap.

• **Utilizari permise**

Construcții și amenajări la care se asigură accese pietonale, precum și construcții de accese și căi pietonale ce reprezintă lucrări independente, amenajate și echipate în funcție de mărimea fluxului de pietoni care asigură deplasarea acestora în condiții de confort și de siguranță. Se vor avea în vedere și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap.

• **Utilizari admise cu conditii:**

Tipurile de accese pietonale existente sau propuse cu sau fără servituți de utilitate publică cum sunt:

- accese pietonale prin zone (terenuri) proprietăți private (servitute de trecere);

• **Utilizari interzise:**

Se interzice autorizarea construcțiilor pe terenul pentru care nu sunt prevăzute accesese pietonale. Zonarea funcțională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale și parcaje, corespunzător funcțiilor și caracterului urbanistic al zonei.

Subzonele – ISP2, UID2, CC1, TE2, GC, SP, SV3, A

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

- Racordarea la rețelele publice de echipare edilitara existente:

1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

2) De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga cu avizul organelor administrației publice locale, pentru construcția Spațiilor Comerciale, Depozitare și Servicii, a Spațiilor pentru Logistica, Depozitare și Industrie nepoluanta, serviciilor și activităților conexe, în următoarele condiții:

a. realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului.

b. beneficiarul se obligă să racordeze construcțiile, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

3) Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin.1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

4) Prevederile alin. 2) și 3) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă și de canalizare.

Prevederile Regulamentului local de urbanism, elaborate în conformitate cu normele în vigoare au ca scop, prin obligația asigurării echipării tehnico - edilitare a noilor construcții, creșterea confortului urban în localitate.

Conform prevederilor prezentului articol, autorizarea executării construcțiilor este condiționată de posibilitățile de racordare de noi consumatori la rețelele existente, în următoarele condiții:

- Când beneficiarul **construcției** se obligă, pe bază de contract, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate, să prelungească rețeaua existentă (dacă aceasta are capacitatea necesară), să mărească dacă e necesar capacitatea rețelelor publice existente sau să construiască noi rețele, autorizația de construire este acordată în condițiile în care sunt respectate prevederile celorlalte articole ale Regulamentului General de Urbanism.

- Când subzona pe teritoriul căreia urmează a fi amplasată construcția **nu dispune de rețele publice de apă și canalizare**, autorizarea construcțiilor (indiferent de destinație) se face în următoarele condiții:

- realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului precum și prevederile Codului Civil (art.610);

- în momentul realizării rețelei centralizate publice a localității, beneficiarul construcției, indiferent de destinația acesteia, se obligă să o racordeze la noua rețea, potrivit regulilor impuse de consiliul local.

Subzonele – ISP2, UID2, CC1, TE2, GC, SP, SV3, A

🚰 Alimentarea cu apă.

În incinta există realizate rețele de apă potabilă de la rețeaua majoră a municipiului Arad.

La conductele de alimentare cu apă de incintă și la instalațiile interioare de alimentare cu apă existente vor putea fi racordate noile obiecte consumatoare de apă cu care se vor dota clădirile obiectivului.

Având în vedere că în incinta obiectivului se propune realizarea de docuri cu rampe egalizatoare pentru camioane, se vor lua măsuri de protecție și/sau de deviere ale rețelelor de alimentare cu apă existente sub amplasamentul acestor rampe.

🚰 Canalizare menajeră.

În incinta există realizate rețele de canalizare menajeră, care se racordează la rețeaua majoră de canalizare a municipiului Arad.

La conductele de canalizare menajera de incinta existente vor putea fi racordati noile obiecte furnizoare de apa uzata cu care se vor dota cladirile obiectivului.

Avand in vedere ca in incinta obiectivului se propune realizarea de docuri cu rampe egalizatoare pentru camioane, se vor lua masuri de protejare si/sau de deviere ale retelelor de canalizare menajera existente sub amplasamentul acestor rampe.

Canalizare pluviala.

In incinta exista realizata retea de apa pluviala, care se deverseaza in Canalul Ier, amplasat la nord de Zona Industriala N-V.

La conductele de canalizare pluviala de incinta existente vor putea fi racordati noile receptoare de apa pluviala cu care se vor dota cladirile si suprafetele obiectivului.

Avand in vedere ca in incinta obiectivului se propune realizarea de docuri cu rampe egalizatoare pentru camioane, se vor lua masuri de protejare si/sau de deviere ale retelelor de canalizare pluviala existente sub amplasamentul acestor rampe.

Pentru colectarea apei meteorice de pe suprafetele docurilor, la bazele rampelor egalizatoare se vor realiza rigole de colectare ape pluviale, care se vor racorda la canalele pluviale din apropiere.

Alimentarea cu energie electrica.

In incinta exista retea de energie electrica, amplasamentul dispunand de 2 racorduri, respectiv de la statia 110 kW Bujac, respectiv statia de 110kW Strada Poetului.

Rețele de telecomunicatii.

Exista retea de telecomunicatii in incinta de la rețeaua de telecomunicatii a Romtelecom, care trece la limita de nord a amplasamentului.

Alimentarea cu gaz.

Recompartimentarea clădirilor nu necesită schimbări majore în modul de alimentare cu gaz al acestora, instalațiile fiind amplasate în exterior.

În cazul suplimentării debitului de gaz aceasta se poate face prin extinderea instalațiilor de utilizare sau, dacă este cazul, prin realizarea de noi branșamente din rețeaua de presiune medie de incintă care are capacitatea necesară.

- **Realizarea de rețele edilitare:**

1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

2) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

- In urma examinării posibilităților de mărire a capacitații rețelelor edilitare publice existente, precum și a oportunității extinderii acestora în zonele din intravilanul existent sau pe terenuri ce urmează a fi înglobate ulterior în intravilan, autoritățile publice locale pot decide, în conformitate cu atribuțiile ce le revin conform legii, modul în care vor fi realizate noile lucrări.

- Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice **aparțin domeniului public național sau local** după caz.

- Lucrările de extindere sau de mărire a capacitații rețelelor edilitare publice se pot finanța și de către un investitor sau beneficiar interesat, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale; lucrările edilitare astfel realizate aparțin domeniului public și se administrează potrivit legii.

- 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.

- Indiferent de forma de finanțare și de executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr.10/ 1995, cu modificările și completările ulterioare, privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

- Realizarea extinderilor sau a măririlor de capacitate ale rețelelor edilitare publice se autorizează după obținerea de către investitor sau beneficiar a avizelor autoritarilor administrației publice centrale de specialitate și a serviciilor publice descentralizate în județ, precum și de către regiile de specialitate subordonate consiliilor locale (în funcție de importanța lucrărilor și de condițiile de realizare sub aspect juridic și financiar).

Lucrările de racordare și branșare la rețeaua edilitară se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

Subzonele – ISP2, UID2, CC1, TE2, GC, SP, SV3, A

- **Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare:**

1) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate la serviciul public sunt proprietatea publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

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

3) Lucrările prevăzute la alin.1) și 2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

- Rețelele edilitare fac parte, alături de rețeaua de drumuri și străzi (cu traseele cărora sunt asociate) din categoria utilitatilor aflate **în serviciul public**. Terenul pe care sunt amplasate aparține, de regulă, **domeniului public**, iar construirea și întreținerea rețelelor și instalațiilor edilitare publice constituie **lucrări de utilitate publică. Instalațiile și rețelele publice sunt, după caz, în proprietatea statului sau a unităților administrativ-teritoriale.**

- Rețelele de alimentare cu energie electrică, gaze, telecomunicații, fac parte din sistemul național și sunt proprietatea publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

- Rețelele de apă, canalizare, alimentare cu energie termică, alături de drumuri și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a comunei sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

- Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice (apă, canalizare, gaze, termice, energie electrică și telefonie) se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.

- Lucrările de extindere sau de mărire a capacității rețelelor edilitare publice existente, precum și executarea drumurilor de acces se realizează de către investitor sau beneficiar parțial sau în întregime, după caz în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale. Prevederile prezentului articol al Regulamentului General de Urbanism privind proprietatea publică asupra rețelelor edilitare, indiferent de modul de finanțare, vor face obiectul unor clauze contractuale privind obligațiile părților.

Lucrările edilitare (drumuri, rețele și instalații) astfel realizate trec în proprietatea publică și se administrează potrivit legii, urmând a fi luate în evidența cadastrală.

- Fac excepție de la prevederile alin.1) al prezentului articol rețelele edilitare și drumurile situate pe parcele proprietate privată a unor persoane fizice sau juridice, aflate în serviciul exclusiv al acestora, asigurând legătura de la punctul de racordare cu rețelele și drumurile publice și până la branșamentele și racordurile la clădirile situate pe parcele respective. Ele pot constitui proprietate privată dacă sunt finanțate în totalitate de investitori privați interesați, iar autoritatea administrației publice locale stabilește că nu se justifică utilizarea publică menționată.

Subzonele – ISP2, UID2, CC1, TE2, GC, SP, SV3, A

9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii.
Terenul se va utiliza conform **bilanțului teritorial**:

Bilanț teritorial incintă –

FUNCTIUNI	EXISTENT SUPR.	EXISTENT %	PROPUS SUPR.	PROPUS %
ZONA COMERT / PRESTARI SERVICII	46.114,451	41,57%	9.622,502	8,67%
ZONA UNITATI INDUSTRIALE / LOGISTICA / DEPOZITARE	-----	-----	36.491,949	32,90%
RIGOLE / CANAL	-----	-----	-----	-----
<u>SPATII VERZI</u> NEAMENAJATE	<u>10.906,063</u>	<u>9,83%</u>	<u>16.044.665</u>	<u>14,46%</u>
AMENAJATE	10.906,063	9,83%	16.044,665	14,46%
<u>CAI DE COMUNICATII</u> DRUM NATIONAL	<u>52.121,265</u>	<u>46,98%</u>	<u>46.982,647</u>	<u>42,35%</u>
DRUM + PLATF. + PARCARE	48.414,570	43,64%	44.437,829	40,06%
TROTUARE PIETONALE	3.706,695	3,34%	2.544,818	2,29%
ECHIPAMENTE TEHNICO - EDILITARE	1.794,237	1,62%	1.794,237	1,62%
TEREN AGRICOL	-----	-----	-----	-----
TEREN VIRAN – NEPRODUCTIV	-----	-----	-----	-----
TOTAL INCINTA	110.936,00	100,00%	110.936,00	100,00%

POT EXISTENT = 43,19 %
CUT EXISTENT = 0,63

POT PROPUS = 43,19 %
CUT PROPUS = 0,63

Bilanț teritorial incintă – Subzone:

FUNCTIUNI	PROPUS SUPR.	PROPUS %
<u>SUBZONA 1 – CAI DE COMUNICATII</u> DRUM DE SERVICIU	<u>7.516,23</u> 7.516,23	<u>100,00%</u> 100,00%
<u>SUBZONA 2 – INSTITUTII SI SERVICII</u> ZONA COMERT/PREST. SERV. SPATII VERZI AMENAJATE TROTUARE PIETONALE DRUM, PLATFORME, PARCARI ECHIPAMENT TEHN-EDIL.	<u>36.519,11</u> 9.622,502 4.654,425 1.940,632 18.772,475 1.529,076	<u>100,00%</u> 26,35% 12,75% 5,31% 51,40% 4,19%
<u>SUBZONA 3 – PRODUCTIE SI DEPOZITARE</u> ZONA UNIT IND./LOG./DEP. SPATII VERZI AMENAJATE TROTUARE PIETONALE DRUM, PLATFORME, PARCARI ECHIPAMENT TEHN-EDIL.	<u>66.900,66</u> 36.491,949 11.390,240 604,186 18.149,124 265,161	<u>100,00%</u> 54,55% 17,21% 0,90% 26,94% 0,40%
TOTAL INCINTA	110.936,00	100,00%

- Subzona 1 – CC1 – Cai de comunicatie rutiera
 - o **POT - în subzona cai de comunicatie rutiera**
- max. 100,00 %
 - o **CUT - în subzona cai de comunicatie rutiera**
- max. 1,00
- Subzona 2 – ISP2 – Institutii si servicii de interes public, existente, situate in exteriorul limitei construite protejate
 - o **POT - în subzona institutii si servicii**
30,54 %
- max. 45,00 %

- **CUT - în subzona institutii si servicii**
 - 0,31**
 - max. 0,50**
- Subzona 3 – UID2 – Unitati de productie industriale si de depozitare propuse
 - **POT - în subzona unitati de productie industriale**
 - 54,94 %**
 - max. 65,00 %**
 - **CUT - în subzona unitati de productie industriale**
 - 0,60**
 - max. 1,00**
- **Parcelarea:**
 - Realizarea unei parcelări cu referire directă la funcțiunea de Spatii Comerciale, Depozitare si Servicii, Spatii pentru Logistica, Depozitare si Industrie nepoluanta, servicii si activitati conexe.
 - Pentru realizarea unor parcelări necesare amplasării și/sau unor construcții cu alte destinații decât cele de Spatii Comerciale, Depozitare si Servicii, Spatii pentru Logistica, Depozitare si Industrie nepoluanta, servicii si activitati conexe se recomandă întocmirea unor documentații de urbanism, având în vedere complexitatea funcțională a acestor construcții.
 - Pentru a fi construibile, terenurile dintr-o zonă parcelată trebuie să îndeplinească următoarele condiții:
 - asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute);
 - asigurarea echipării tehnico - edilitare necesare;
 - forme și dimensiuni ale loturilor care să permită amplasarea unor construcții pe suprafața lor, cu respectarea regulilor de amplasare și conformare din prezentul Regulament. Un teren este construibil atunci când prin forma și dimensiunile sale, precum și în urma respectării retragerilor față de aliniament și limitele laterale și posterioare (în conformitate cu prevederile Codului Civil, cu regulile ce derivă din necesitățile de prevenire și stingere a incendiilor, precum și cu prevederile documentației de urbanism), este apt să primească o construcție cu o configurație în acord cu destinația sa.
 - Principalii factori care influențează dimensiunile parcelelor sunt:
 - condițiile cadrului natural;
 - funcțiunea principală a zonei în care sunt amplasate;
 - folosința terenului parcelelor;
 - regimul de amplasare a construcțiilor pe teren, caracteristic țesutului urban existent (specificități datorate tipologiei localității în ceea ce privește mărimea, modul de dezvoltare istorică, funcțiunile economice dominante etc.)
 - accesul la parcele (persoane, autoturisme, autovehicule speciale pentru servicii și intervenții) și poziția loturilor și construcțiilor față de drumuri.
 - posibilitățile de realizare a echipării edilitare.
 - Lipsa echipării cu rețele de apă și canalizare conduce la obligativitatea adoptării unor soluții locale (puțuri pentru alimentare cu apă și fose septice ecologice pentru preluarea apelor uzate etc.) cu caracter temporar până la realizarea rețelelor edilitare publice.

Subzona – ISP2, UID2

- **Înălțimea construcțiilor:**
 - 1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.
 - 2) În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate la limita intravilanului existent, de aceeași parte a străzii.
 - 3) Fac excepție de la prevederile alin.(1) construcțiile care au fost cuprinse într-un Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii.

- Stabilirea înălțimii construcțiilor se poate face pe baza analizei situațiilor distincte, în corelare cu ceilalți parametri care definesc condițiile de construibilitate ale terenurilor pe care acestea vor fi amplasate, după cum urmează:

- protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent;
- respectarea regulilor de compoziție arhitectural – urbanistică a zonei sau ansamblul urban;
- asigurarea funcționalității construcțiilor în concordanță cu destinația lor (programe de arhitectură);
- asigurarea compatibilității funcționale a construcțiilor cu funcțiunea dominantă din subzonele în care sunt amplasate, prin analizarea impactului asupra sistemelor de circulație și staționare și asupra capacității rețelelor tehnico-edilitare din zonă.
- respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare, în conformitate cu prevederile legii, pentru construcția respectivă, cât și pentru construcțiile din zona învecinată.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei.

Regimul de înălțime stabilit de prezentul regulament este

P, P+1, respectiv 7,00 m sub grinda și 9,00 m înălțimea la atic.

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- Protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- Respectarea normativelor legate de asigurarea însoțirii construcțiilor (conform Ordinului nr.119 / 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoțirii acestora.
- Regimul de înălțime general impus construcțiilor este de la **Parter**, până la max. **P + 1E**, respectiv 7,00 m sub grinda și 9,00 m înălțimea la atic.
- Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.
- În sensul prezentului regulament, clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

În cadrul investiției se propune reconversia Centrului Comercial Armonia din Spații Comerciale, Depozitare și Servicii în Spații pentru Logistica, Depozitare și Industrie nepoluantă – „LOG CENTER ARAD”. Lucrările propuse pentru realizarea spațiilor pentru Logistica, Depozitare și Industrie nepoluantă nu vor modifica structura de rezistență a clădirilor existente.

Prin prezentul proiect se dorește schimbarea funcțiunii din Spații Comerciale, Depozitare și Servicii în Spații pentru Logistica, Depozitare și Industrie nepoluantă – „LOG CENTER ARAD”, pentru spațiile existente în Complexul Comercial Armonia, clădirea care adaposteste în prezent Bricostore, rămânând în continuare cu funcțiunea de comerț.

De menționat faptul că suprafețele construite și desfășurate ale obiectivului supus reconversiei nu se vor modifica, indicatorii existenți rămânând aceiași.

Subzonele – ISP2, UID2

- **Aspectul exterior al clădirilor:**

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii este interzisă.

Se vor folosi :

- materiale de construcții durabile;
- învelitori tip terasă;
- finisaje exterioare adecvate funcțiunii;
- culorile în concordanță cu ansamblul urban;
- fațadele și amplasarea golurilor va trebui să fie în concordanță și armonie cu clădirile din zonă.

Fațadele laterale și posterioare se vor trata în mod obligatoriu la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează. Poziția și dimensiunile lor nu vor stănjeni traficul auto sau pietonal.

Subzonele – ISP2, UID2, TE2

- **Parcaje:**

- Suprafețele parcajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525 / 1996 cu modificările și completările ulterioare, a anexei 5 din Regulamentul General de urbanism RLU și a normativelor în vigoare.
- Autorizarea executării lucrărilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se poate face numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- Prin excepție de la prevederile aliniatului anterior, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor locale.
- Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.
- Amplasarea parcajelor și garajelor față de clădirile învecinate se va face avându-se în vedere asigurarea distanțelor necesare securității deplină în caz de incendiu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.
- În cazul garajelor cu pardoseală sub cota terenului, panta de acces va începe după limita proprietății.
- Intrările și ieșirile la parcaje și garaje vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează. Rampele de acces la garaje nu trebuie să antreneze modificări la nivelul trotuarului, creând denivelări care ar putea provoca accidente pietonilor.
- Construcțiile de garaje vor fi realizate din aceleași materiale și în același spirit ca și clădirile (inclusiv acoperire cu șarpanta sau învelitori tip terasă).
- Căile de comunicație vor beneficia de spații de parcare aferente, în funcție de categorie, destinație și de numărul de utilizatori, pe platforme special amenajate.

Subzonele – ISP2, UID2, TE2

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

- **Spații verzi și plantate:**

- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.
- Raportul mediu natural – mediu antropoc trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă, astfel ca prin PUZ se prevede asigurarea spațiilor verzi amenajate și plantărilor de aliniament, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea facilităților necesare desfășurării activităților propuse, nominalizarea traficului ce va asigura funcționalizarea zonei studiate. Implementarea planului ar rezolva atât cerințe socio-economice cât și funcționale, armonizând cerințele cu potențial redus.

- Se vor asigura spatii verzi respectandu-se conditiile impuse de Avizul de Mediu
- Aceste spatii verzi vor fi asigurate sub forma de spatii verzi amenajate si de plantatii de protectie.
- Se va acorda atentie reconstructiei ecologice dupa incheierea lucrarilor de constructie, constand in: plantatii de aliniament, grupuri de arbori izolati, aranjamente peisagere cu arbusti, partere florale, gazon.

Subzona – SP, SV3

- **Imprejmuiri:**

1. In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

- imprejmuiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;
- imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/ sau integrarii cladirilor in carcaterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

2. Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

3. Inaltimea admisa a imprejmuirilor la drumurile publice va fi de maximum 2,00 m de la nivelul trotuarului (terenului), iar stalpii imprejmuirii nu vor depasi 2,20 m. Inaltimea maxima a soclului unei imprejmuiri, parapet plin va fi de maxim 0,60 m de la nivelul trotuarului (terenului), iar partea superioara a imprejmuirii va fi obligatoriu transparenta.

Subzonele – ISP2, UID2, TE2

CRITERII DE APRECIERE A AMPLASARII SI CONFIRMARII IMPREJMUIRILOR:

• **Configurația** împrejmuirilor este determinată de următorii **factori urbanistici:**

- poziția pe parcelă (la aliniament, laterale sau posterioare);
- funcțiunea construcției care este amplasată pe parcela;
- caracteristicile cadrului natural;
- caracteristicile cadrului construit al zonelor (zone cu țesut compact, realizate în sistemul curților închise parțial sau total, zone cu construcții înșiruite, realizate grupat la limita parcelelor, sau izolate pe suprafețele acestora.);
- modalitățile tradiționale de construire a împrejmuirilor în localități urbane cu diverse tipologii și tendințele actuale de realizare a acestora în urma interferențelor culturale dintre civilizația urbană, suburbană și rurală.

Elementele care caracterizează împrejmuirile sunt:

• Imprejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente. Excepțiile pot fi reprezentate de funcțiunea clădirilor (obiective speciale etc.)

• Imprejmuirile realizate pe limitele laterale și posterioară a clădirii vor fi de preferință opace. Înălțimea maximă considerată necesară pentru protecția proprietății este de 2 metri.

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

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

Aspectul exterior al împrejmuirilor, ca și cel al clădirilor pe care le protejează, nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul general al zonei, deprecind valorile acceptate ale arhitecturii și urbanismului.

• In vederea conservării caracterului zonelor și ansamblurilor urbanistice se recomandă împrejmuirile tradiționale, în acord cu arhitectura clădirilor.

- Porțile se vor deschide spre incintă.

Nu se recomandă construirea la aliniament a împrejurimilor opace, mai înalte de 2 m, decât în cazuri justificate, de separare a unor servicii funcționale.

Pentru punerea în valoare a construcțiilor publice, se recomandă realizarea împrejurimilor transparente sau din gard viu.

Subzonele – ISP2, UID2, CC1, TE2, GC, SP, SV3, A

- **Gestionarea deșeurilor:**

Depozitarea controlată a deșeurilor – conform funcționii cât și specificului zonei, deșeurile menajere se vor colecta centralizat prin firme specializate, iar deșeurile tehnologice de asemenea prin firme specializate.

Deseurile rezultate în urma lucrărilor de construire vor fi transportate de către fiecare proprietar, pe cheltuiala proprie, în zonele special amenajate ale municipiului Arad pentru depozitarea acestui fel de deseuri; nu se vor depozita nici macar temporar pe terenurile virane din jurul amplasamentului.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. Unitati si subunitati functionale.

- UID1 – unitati de productie industriale si de depozitare – existente
- UID2 – unitati de productie industriale si de depozitare – propuse
- ISP2 – institutii si servicii de interes public existente, situate in exteriorul limitei construite protejate
- CC1 – cai de comunicatie rutiera
- A – terenuri agricole
- SP – perdele de protectie
- TE2 – constructii tehnico-edilitare
- SV3 – spatii verzi

UTILIZARI PERMISE:

- SPATII COMERCIALE, DEPOZITARE SI SERVICII
- RECONVERSIE SPATII COMERCIALE IN SPATII PENTRU LOGISTICA, DEPOZITARE SI INDUSTRIE NEPOLUANTA
- SERVICII SI ACTIVITATI CONEXE
- poate fi autorizată realizarea de funcțiuni complementare (echipamente, servicii, alte servicii etc.), cu condiția ca acestea să fie compatibile cu vecinătățile și cu zona în general
- parcaje
- alei carosabile de circulație aferente
- spații verzi
- utilități tehnico-edilitare

UTILIZARI PERMISE CU CONDITII:

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

INTERDICTII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

- Necesitatea realizării în zona a unor lucrări de utilitate publică, impune ca eventualele dezmembrări și parcelări să nu se facă fără asigurarea condițiilor de rezervare a suprafețelor de teren necesare realizării acceselor pietonale și carosabile.

INTERDICTII DEFINITIVE DE CONSTRUIRE

Sunt interzise urmatoarele activitati:

- Activitati industriale sau alte tipuri de activitati care genereaza noxe, vibratii, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- Ferme agro – zootehnice, abatoare;
- Anexe gospodaresti pentru cresterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- Depozite de deseuri.

AMPLASAREA construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității

1.3.1 – Comerț nealimentar

Amplasament: în zonele de interes comercial

1.3.7 - Servicii

Amplasament: în zona centrală, comercială, rezidențială sau de agrement

- se interzice amplasarea atelierelor poluante în zona de locuit
- se interzice amplasarea în zone industriale pentru alte servicii decât cele industriale

PROCENTUL de ocupare a terenurilor

Procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare în cadrul terenului, după cum urmează:

2.1.6 - Zone industriale - pentru cele existente

- nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului
- pentru cele propuse - procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește prin studiu de fezabilitate

Prin realizarea acestor investitii se propun urmatoorii indicatori:

- Subzona 1 – CC1 – Cai de comunicatie rutiera
 - **POT - în subzona cai de comunicatie rutiera**
- max. 100,00 %
 - **CUT - în subzona cai de comunicatie rutiera**
- max. 1,00
- Subzona 2 – ISP2 – Institutii si servicii de interes public, existente, situate in exteriorul limitei construite protejate
 - **POT - în subzona institutii si servicii**
30,54 %
- max. 45,00 %
 - **CUT - în subzona institutii si servicii**
0,31
- max. 0,50
- Subzona 3 – UID2 – Unitati de productie industriale si de depozitare propuse
 - **POT - în subzona unitati de productie industriale**
54,94 %
- max. 65,00 %
 - **CUT - în subzona unitati de productie industriale**
0,60
- max. 1,00

ORIENTAREA construcțiilor față de punctele cardinale

3.2 - Construcții comerciale

Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare.

ACCESE CAROSABILE

Stabilirea numărului admis de accese din străzile de categoria I și a II-a, ca și localizarea acestora se vor face astfel încât să nu afecteze fluenta circulației.

4.3 - Construcții comerciale

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

4.3.2 - În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
- platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

4.12 - Toate categoriile de construcții

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

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență

Obiectivul de investiție analizat în prezentul Plan Urbanistic Zonal este amplasat în zona de intrare în municipiul Arad dinspre Nădlac, respectiv Ungaria, pe partea stânga a drumului național DN7, la cca. 100 m de centura de nord a municipiului.

Incinta complexului comercial este delimitată pe latura de nord de traseul drumului național DN7, la vest și est de teren arabil neconstruit, iar la sud teren liber de construcții – balta, respectiv calea ferată Arad – Nădlac.

Construcțiile edificate pe teren sunt în concordanță cu P.U.D. – Plan Urbanistic de Detaliu – „Centru Comercial Arad”, aprobat prin H.C.L.M. Arad Nr. 281 din 27.09.2006, P.U.D. – Plan Urbanistic de Detaliu – „Extindere Centru Comercial Arad”, aprobat prin H.C.L.M. Arad Nr. 378 din 27.12.2006 și Autorizația de Construire Nr. 1223 / 15.08.2007, respectiv spații comerciale, spații de depozitare, servicii, circulații carosabile, circulații pietonale, platforme de parcare, spații verzi, plantații.

Pentru asigurarea deservirii rutiere a complexului comercial au fost executate următoarele lucrări:

- reamenajarea intersecției existente dintre DN7 și centura nord Arad de tip sens giratoriu, pentru asigurarea posibilității racordării în intersecție și a accesului rutier în incinta.
- sensul giratoriu are o rază interioară de 25 m, două benzi de circulație cu o lățime carosabilă de 5,50 m fiecare și accese în și din sensul giratoriu pentru traseul drumului național DN7 de câte 7,00 m lățime fiecare (două benzi de circulație pe sens)
- amenajarea pentru vehiculele de aprovizionare (vehicule de marfă) înainte și după sensul giratoriu, a unor bretele rutiere (amplasate pe laturile de est și vest ale incintei) racordate la drumul național numai cu relația de viraj dreaptă. Accesul din drumul național pe bretelele cu caracter de aprovizionare se realizează cu benzi de decelerare respectiv de accelerare, amenajate prin lărgirea părții carosabile a drumului național.
- lucrări de semnalizare rutieră (marcaje și indicatoare de circulație) atât pentru intersecția „sens giratoriu” cât și pentru lucrările rutiere din incinta (platforme parcare, accese etc.)
- amenajarea în incinta complexului a unei platforme de parcare pentru cca. 800 autoturisme, bretele rutiere de aprovizionare, platforme de întoarcere și staționare vehicule de marfă, trotuare și alei pietonale.
- apele meteorice din incinta vor fi colectate de o rețea de canalizare proprie racordată la rețeaua de canalizare a municipiului Arad.

Lucrările rutiere au fost executate dintr-o structură rutieră nerigidă, alcatuită dintr-o fundație de balast și piatră spartă și o îmbrăcăminte din mixturi bituminoase.

Accesul rutier în /din DN7 se va face prin accesul existent avizat C.N.A.D.N.R. care permite toate relațiile de circulație.

PARCAJE

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93, cu modificarile si competarile ulterioare, in functie de categoria localitatii in care sunt amplasate constructiile.

5.3 - Construcții comerciale

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

- un loc de parcare la 200 m2 suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400m2;
- un loc de parcare la 100 m2 suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400 - 600m2;
- un loc de parcare la 50 m2 suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600 - 2.000 m2;
- un loc de parcare la 40 m2 suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m2.

5.3.2 - Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 - 10 locuri la masă.

5.3.3 - La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

5.12 - Construcții industriale

Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10 - 100 m2, un loc de parcare la 25 m2;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100 - 1.000 m2, un loc de parcare la 150 m2;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m2, un loc de parcare la o suprafață de 100 m2.

Pentru asigurarea deservirii rutiere a complexului comercial au fost executate următoarele lucrări:

- reamenajarea intersecției existente dintre DN7 si centura nord Arad de tip sens giratoriu, pentru asigurarea posibilității racordării in intersecție si a accesului rutier in incinta.
- amenajarea pentru vehiculele de aprovizionare (vehicule de marfa) inainte si dupa sensul giratoriu, a unor bretele rutiere (amplasate pe laturile de est si vest ale inincintei) racordate la drumul national numai cu relatia de viraj dreapta. Accesul din drumul national pe bretelele cu caracter de aprovizionare se realizeaza cu benzi de decelerare respectiv de accelerare, amenajate prin largirea partii carosabile a drumului national.
- amenajarea in incinta complexului a unei platforme de parcare pentru cca. 800 autoturisme, bretele rutiere de aprovizionare, platforme de intoarcere si stationare vehicule de marfa, trotuare si alei pietonale.

Lucrarile rutiere au fost executate dintr-o structura rutiera nerigida, alcatuita dintr-o fundatie de balast si piatra sparta si o imbracaminte din mixturi bituminoase.

SPATII VERZI ȘI PLANTATE

6.2 - Construcții comerciale

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2 - 5% din suprafața totală a terenului.

Prin realizarea acestor investitii se propun urmatorii indicatori:

- Subzona 2 – ISP2 – Institutii si servicii de interes public, existente, situate in exteriorul limitei construite protejate
 - Constructii 9.622,50 mp - 26,35 %
 - Spatii verzi 4.654,43 mp - 12,75 %

6.9- Construcții industriale

Pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, respectandu-se totodata condițiile impuse de Avizul de Mediu.

Prin realizarea acestor investitii se propun urmatorii indicatori:

- Subzona 3 – UID2 – Unitati de productie industriale si de depozitare propuse
 - o Constructii 36.491,95 mp - 54,55 %
 - o Spatii verzi 11.390,24 mp - 17,21 %

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

FUNCTIONIUNEA DOMINANTA:

- Functiunea dominanta a zonei este de **Spatii Comerciale, Depozitare si Servicii, Spatii pentru Logistica, Depozitare si Industrie nepoluanta, servicii si activitati conexe**, cu un regim de inaltime **Parter, P + 1E**

FUNCTIONIUNI COMPLEMENTARE:

Functiunile complementare admise ale zonei sunt:

- SPATII COMERCIALE, DEPOZITARE SI SERVICII
- SPATII PENTRU LOGISTICA, DEPOZITARE SI INDUSTRIE NEPOLUANTA
- SERVICII SI ACTIVITATI CONEXE
- poate fi autorizată realizarea de funcțiuni complementare (echipamente, servicii, alte servicii etc.), cu condiția ca acestea să fie compatibile cu vecinătățile și cu zona în general
- parcaje
- alei carosabile de circulație aferente
- spații verzi
- utilități tehnico-edilitare

Pe amplasament există edificate două clădiri: Complex comercial Armonia și Bricostore, ambele realizate în regim de înălțime: parter, parțial parter + 1.

În cadrul investiției se propune reconversia Centrului Comercial Armonia din Spații Comerciale, Depozitare și Servicii, în Spații pentru Logistică, Depozitare și Industrie nepoluantă – „LOG CENTER ARAD”. Lucrările propuse pentru realizarea spațiilor pentru Logistică, Depozitare și Industrie nepoluantă nu vor modifica structura de rezistență a clădirii.

De menționat faptul că suprafețele construite și desfășurate ale obiectivului supus reconversiei nu se vor modifica, indicatorii rămânând aceiași, funcțiunile dominante propuse fiind cea de industrie nepoluanta, industrie cablaje auto, semiprefabricate auto, respectiv parc logistic, depozit produse finite, respectiv marfa ambalata.

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Acestea reprezinta suportul grafic al prescriptiilor din regulament.

UTR-urile reprezinta instrumentele operationale in sprijinul reglementarilor specifice din P.U.Z., se delimiteaza conventional pe baza criteriilor de omogenitate morfologica si functionala. Ele se contureaza prin strazi si limite cadastrale, pe baza functiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de interventie.

S-a stabilit o singura Unitate Teritoriala de Referinta pe zona functionala, denumita U.T.R. Nr. 70, care dupa aprobarea prezentului P.U.Z. va face parte integranta din U.T.R. Nr. 70 P.U.G.-ului avizat.

VI. CONLUZII

Trasarea strazilor si respectiv a limitelor de parcele se va face pe baza de ridicari topometrice prin coordonate, datele putand fi puse la dispozitie de proiectantul de specialitate, care va verifica si confirma corectitudinea trasarii.

Certificatele de urbanism ce se vor elibera, vor cuprinde elementele obligatorii din REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM.

Se recomanda centralizarea informatiilor referitoare la operatiile ce vor urma avizarii P.U.Z.-ului si introducerea lor in baza de date existenta, in scopul corelarii si al mentinerii la zi a situatiei din zona.

Sef proiect,

dipl. arh. Dinulescu Sandra

Proiectant de specialitate,

dipl. arh. Dinulescu Marian

Arad, iulie 2015






„D & D DESIGN PROIECT” S.R.L.
C.U.I RO 15766864
J02 / 1214 / 2003
Str. Nicolae Grigorescu Nr.7 – ARAD –
E-mail : d_d_designproiect@yahoo.com
Tel. : 0722912582
Fax. : 0372879253

Pr. nr. 09 / 2014
Denumire Proiect :
PLAN URBANISTIC ZONAL
REGULAMENT DE URBANISM
„Reconversie Spatii Comerciale in Spatii pentru
Logistica, Depozitare si Industrie nepoluanta”
- „LOG CENTER ARAD”-
Calea Aurel Vlaicu nr. 299/6 – 299/7
- Arad -
Beneficiar :
„ARMONIA CENTER ARAD” S.R.L.
Șoseaua București – Ploiești Nr. 73-81
Clădirea 3, Parter, Camera 29
Sector 1 - București -

BENEFICIAR :

„Armonia Center Arad” S.R.L.
Șoseaua București – Ploiești Nr. 73-81
Clădirea 3, Parter, Camera 29
Sector 1 – BUCUREȘTI -

„D & D DESIGN PROIECT” S.R.L.
 C.U.I RO 15766864
 J02 / 1214 / 2003
 Str. Nicolae Grigorescu Nr.7 – ARAD –
 E-mail : d_d_designproiect@yahoo.com
 Tel. : 0722912582
 Fax. : 0372879253

Denumirea lucrării	PLAN URBANISTIC ZONAL REGULAMENT DE URBANISM Reconversie Spatii Comerciale in Spatii pentru Logistica, Depozitare si Industrie nepoluanta „LOG CENTER ARAD” Calea Aurel Vlaicu nr.299/6 – 299/7 – ARAD -
Amplasament	Calea Aurel Vlaicu nr.299/6 – 299/7 – ARAD - c.f. nr. 343787 nr.cad. 343787 - C1; 343787 - C2 - Arad c.f. nr. 343788 nr. cad. 343788 - Arad
Beneficiar	„Armonia Center Arad” S.R.L. Șoseaua București – Ploiești Nr. 73-81 Clădirea 3, Parter, Camera 29 Sector 1 – BUCURESTI -
Proiectant general	„ATELIER 3” S.R.L. Str. Sf. Constantin Nr.4 Sector 1 – București -
Proiectant P.U.Z.	„D & D DESIGN PROIECT” S.R.L. - Arad
Proiectanți de specialitate	<ul style="list-style-type: none">  „GEOMETRIC PLUS ” S.R.L. – Arad  UNIVERSITATEA TEHNICA DE CONSTRUCTII BUCURESTI  „PATH’S ROUT” S.R.L. – Arad  P.F.A. „FORGACS GYORGY” – Arad  „ELECTRICA” S.R.L. – Arad  „INSTAL 5F CONSTRUCT” S.R.L. - ARAD
Număr contract	09/ 2014
Faza	P.U.Z. – PLAN URBANISTIC ZONAL
Volumul	PIESE SCRISE SI DESENATE – PLAN URBANISTIC ZONAL REGULAMENT DE URBANISM

Director „D & D DESIGN PROIECT” S.R.L. - Arad	arh. Dinulescu Marian
--	-----------------------

Nota: toate drepturile de autor privind prezenta documentație aparțin în exclusivitate „D & D DESIGN PROIECT” S.R.L. – ARAD. Nici un fragment al acestei documentații nu va putea fi reprodus s-au refolosit la alte documentații similare, sub nici o formă de reproducere, fără acordul autorului.

Arad, iulie 2015

„D & D DESIGN PROIECT” S.R.L.
C.U.I RO 15766864
J02 / 1214 / 2003
Str. Nicolae Grigorescu Nr.7 – ARAD –
E-mail : d_d_designproiect@yahoo.com
Tel. : 0722912582
Fax. : 0372879253

**COLECTIV TEHNIC DE COORDONARE GENERALA A
PROIECTULUI.**

SEF PROIECT : Arh. Dinulescu Marian

ARHITECTURA.

„D & D DESIGN PROIECT” S.R.L. Arad : Arh. Dinulescu Marian
Arh. Dinulescu Sandra

INSTALATII.

INSTALATII APA, CANALIZARE MENAJERA, CANALIZARE PLUVIALA:
P.F.A. „FORGACS GYORGY” Arad : Ing. Forgacs Gyorgy

INSTALATII ELECTRICE

„ELECTRICA” S.R.L. Arad : Ing. Csernok Francisc

INSTALATII GAZE

„INSTAL 5F CONSTRUCT”S.R.L. : Ing. Veres Teofil

**DRUMURI, SISTEMATIZARE VERTICALA SI AMENAJARI
EXTERIOARE.**

„PATH’S ROUT” S.R.L. Timișoara : Ing. Tamas Sergiu

RIDICARE TOPOGRAFICA.

„GEOMETRIC PLUS” S.R.L. – Arad : Ing. Andrei Isabela

STUDIU GEOTEHNIC.

UNIVERSITATEA TEHNICA DE CONSTRUCTII BUCURESTI
: Ing. Olteanu Andrei Constantin

„D & D DESIGN PROIECT” S.R.L.
C.U.I RO 15766864
J02 / 1214 / 2003
Str. Nicolae Grigorescu Nr.7 – ARAD –
E-mail : d_d_designproiect@yahoo.com
Tel. : 0722912582
Fax. : 0372879253

Pr. nr. 09 / 2014
Denumire Proiect :
PLAN URBANISTIC ZONAL
REGULAMENT DE URBANISM
„Reconversie Spatii Comerciale in Spatii pentru
Logistica, Depozitare si Industrie nepoluanta”
- „LOG CENTER ARAD”-
Calea Aurel Vlaicu nr. 299/6 – 299/7
- Arad -
Beneficiar :
„ARMONIA CENTER ARAD” S.R.L.
Șoseaua București – Ploiești Nr. 73-81
Clădirea 3, Parter, Camera 29
Sector 1 - București -

BORDEROUL VOLUMULUI

PIESE SCRISE SI PIESE DESENATE

- FOAIE DE CAPAT
- BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE
- DISPOZITII GENERALE – AFERENTE PLANULUI URBANISTIC ZONAL –
„ Reconversie Spatii Comerciale in Spatii pentru Logistica, Depozitare si
Industria nepoluanta” – „LOG CENTER ARAD”
c.f. nr. 343787 nr. cad. 343787 – C1, 343787 – C2 – Arad
c.f. nr. 343788 nr. cad. 343788 – Arad
- FISA DE REGULAMENT
- EXTRAS DIN PUG – ARAD – UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA
NR. 70
 - Subzona 1 – CC1 – Cai de comunicație rutiera
 - Subzona 2 – ISP2 – Instituții si servicii de interes public existente
situate in exteriorul limitei construite protejate
 - Subzona 3 – UID2 – Unități de producție industriale si de
depozitare propuse

Intocmit :
arh. Sandra Dinulescu

„D & D DESIGN PROIECT” S.R.L.
C.U.I RO 15766864
J02 / 1214 / 2003
Str. Nicolae Grigorescu Nr.7 – ARAD –
E-mail : d_d_designproiect@yahoo.com
Tel. : 0722912582
Fax. : 0372879253

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

U.T.R. NR. : 70

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulile generale de urbanism constituie un ansamblu de principii urbanistice cu un caracter de largă generalitate, prin care se stabilește modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor și a amenajărilor, în acord cu prevederile legale.

Regulamentul local de urbanism se sprijină pe o baza legală formată din:

- Legi și acte normative privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor;
- Norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și siguranței în exploatarea acestora;
- Reguli proprii domeniului urbanismului și a amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile de dezvoltare durabilă;
- Configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor, etc.

Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent Planului Urbanistic Zonal (PUZ) reprezintă piesa de bază în aplicarea PUZ, el detaliind reglementările acestuia. Prescripțiile cuprinse în RLU sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ. RLU și PUZ aprobate devin acte de autoritate ale administrației publice locale, pentru probleme legate de dezvoltarea urbanistică a zonei.

Regulamentul local de urbanism se aplică, în cazul de față, la zona cu o suprafață de 110936,00 mp, identificată prin CF nr. 343787 cad. 343787-C1, cad. 343797-C2 – Arad, și CF nr. 343788 cad. 343788 – Arad, situată în teritoriul intravilan al municipiului Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 299/6 – 299/7.

2. Baza legala a elaborării

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. a fost elaborat având ca bază:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM – 010 – 2000 aprobat cu Ordinul MLPAT Nr.13/N/10.03.1999
- Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului, cu modificările și completările ulterioare

- Legea nr. 50/1991 privind Autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu modificările și completările ulterioare
- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările și completările ulterioare și Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000
- Reglementările cuprinse în P.U.G. și în prescripțiile regulamentului local de urbanism aferente P.U.G. pentru zona ce face obiectul P.U.Z.
- Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajării teritoriului.

În cadrul regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism și amenajare a teritoriului aprobate conform legii, în cazul de față:

PUG – Planul Urbanistic General al Municipiului Arad

Regulamentul Local de Urbanism anexă la Planul Urbanistic Zonal „Reconversie Spații Comerciale în Spații pentru Logistică, Depozitare și Industrie nepoluantă” – „LOG CENTER ARAD” – Str. Calea Aurel Vlaicu, Nr. 299/6 – 299/7 - Arad - CF nr. 343787 cad. 343787-C1, cad. 343797-C2 – Arad, și CF nr. 343788 cad. 343788 – Arad se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate al administrației publice locale.

3. Domeniul de aplicare.

Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe categoriile de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan.

Zonificarea funcțională propusă prin PUZ va asigura compatibilitatea dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei și este prezentată în planșa de Reglementări urbanistice. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale.

Această zonificare este în concordanță cu prevederile PUG și a Regulamentului de Urbanism aferent acestuia.

Impărțirea terenului (în zone și subzone) a fost evidențiată în planșa care cuprinde delimitarea UTR-urilor.

Unitățile Teritoriale de Referință (UTR) reprezintă suportul grafic al prescripțiilor din regulament. UTR-urile sunt instrumente operaționale în sprijinul reglementărilor din PUZ, delimitate convențional, pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională; se conturează pe străzi, limite cadastrale, după caz, pe baza funcțiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de interese.

Stabilirea UTR se face în cadrul PUG, preluându-se ca atare și se detaliază pe unități și subunități funcționale în cadrul PUZ. Pentru unitățile și subunitățile cu caracteristici similare se pot formula și aplica același set de prescripții.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie, cu un coeficient de edificabilitate de 70%.

Funcțiunea principală a zonei stabilită prin prezentul PUZ este de spații pentru logistică, depozitare și industrie nepoluantă, permițându-se de asemenea și desfășurarea unor activități comerciale, servicii de interes public și alte funcțiuni conexe.

Condiția de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în anexa 1 la HG 525/1996, cu modificările și completările ulterioare.

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se referă la proiectarea și realizarea construcțiilor ce vor fi amplasate pe suprafața de teren intravilan suprafața de 110.936,00 mp, teren compus din 2 parcele și înscris în - c.f. nr. 343787 cad. 343787 – C1, 343787 –C2 – ARAD (109.612,00 mp), respectiv c.f. nr. 343788 cad. 343788 –

ARAD (1.324,00 mp) – Curți construcții, proprietatea beneficiarului „ARMONIA CENTER ARAD” S.R.L.

Se exceptează construcțiile și amenajările cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

- Terenuri agricole în extravilan

Nu este cazul

- Terenuri agricole în intravilan

Nu este cazul

- Suprafețe împădurite

Nu este cazul

- Resurse de apă și platforme meteorologice

Nu este cazul

- Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate:

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare goluri, raport gol – plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. – depreciază valoarea peisajului este interzisă.

Autorizarea se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective: valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico – edilitare, amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico – edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural (al vegetației mature și sănătoase) și a echilibrului ecologic.

În zonă nu există elemente cu valoare peisagistică sau zone naturale protejate.

- Zone construite protejate:

În prezenta Unitate Teritorială de Referință nu sunt zone care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național sau local.

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

- Siguranța în construcții:

Autorizarea construcțiilor de orice fel se va putea face numai în condițiile respectării prevederilor legale privind siguranța în construcții între care se amintesc următoarele considerente ca prioritate, fără ca enumerarea să fie limitativă:

- Legea nr. 50 / 1991 cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construire;
- Legea nr. 10 / 1995 privind calitatea în construcții; cu modificările și completările ulterioare
- H.G.R. nr. 264 / 1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții; cu modificările și completările ulterioare
- H.G.R. nr. 925 / 1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor, inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr. 77 / N / 1996, cu modificările și completările ulterioare.

Proiectele care însoțesc cererea pentru autorizarea unor lucrări de construcții vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile luate pentru asigurarea condițiilor de siguranță privind realizarea și exploatarea construcțiilor.

- **Expunerea la riscuri naturale:**

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

- **Expunerea la riscuri tehnologice:**

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, a căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură, este interzisă.

În urma nerespectării fluxului tehnologic și a Reglementărilor și Normativelor în vigoare pot exista riscuri tehnologice. În afara de zona propusă prin prezentul proiect, în prezenta Unitate Teritorială de Referință, nu sunt alte unități care prin procesele lor, fie depozitare și servicii, fie industriale, agricole sau agro-zootehnice să reprezinte riscuri tehnologice (pericol de incendii, ori de poluare a aerului, apei sau solului).

- **Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice:**

În urma nerespectării fluxului tehnologic și a Reglementărilor și Normativelor în vigoare pot exista riscuri tehnologice. În afara de zonele propuse prin prezentul proiect, în prezenta Unitate Teritorială de Referință nu sunt construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice.

• **Utilizări permise:**

- Se vor autoriza lucrări de întreținere, renovare, modernizare și extindere și desființare pentru clădirile existente, și construire de clădiri noi, în condițiile Legii 50/1991 cu modificările și completările ulterioare și a Legii Nr. 10/1995 cu modificările și completările ulterioare;
- Se va autoriza execuția construcțiilor destinate obiectivelor de industrie nepoluantă, spații logistice și de depozitare, amenajări, spații de servire, cu amplasamente în terenurile aflate în intravilan și a celor nou introduse în intravilan, spații verzi și perdele de protecție;
- Se va autoriza execuția construcțiilor destinate instituțiilor de utilitate publică, amenajări, spații comerciale și de servire, cu amplasamente în terenurile aflate în intravilan și a celor nou introduse în intravilan, spații verzi și perdele de protecție;
- Accese pietonale, carosabile, spații staționare auto, parcări;
- Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei.

• **Utilizări permise cu condiții:**

- Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea mediului înconjurător;
- Construcțiile și amenajările care îndeplinesc condițiile de realizare și funcționare conform cerințelor acordului de mediu și sunt compatibile cu funcțiunea propusă prin prezentul P.U.Z.;
- Se vor obține avize conforme de la administratorul căilor și infrastructurii transportului rutier;
- Se vor obține avize conforme de la inspectoratul de protecție a mediului.

• **Interdicții temporare de construire:**

- Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică, impune ca eventualele dezmembrări și parcelări să nu se facă fără asigurarea condițiilor de rezervare a suprafețelor de teren necesare realizării acceselor pietonale și carosabile;

• **Interdicții permanente de construire:**

Construcțiile și amenajările generatoare de nocivități, incompatibile cu funcțiunea dominantă stabilită pentru această zonă – RECONVERSIE SPAȚII COMERCIALE ÎN SPAȚII PENTRU LOGISTICA, DEPOZITARE ȘI INDUSTRIE NEPOLUANTĂ - „LOG CENTER ARAD”

Sunt interzise următoarele activități:

- Activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- Ferme agro-zootehnice, abatoare;
- Anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- Depozite de deșeuri;
- Construcții și amenajări generatoare de nocivități, incompatibile cu funcțiunea dominantă stabilită pentru această zonă;

- **Asigurarea echipării edilitare:**

Autorizarea executării construcțiilor se va face doar în cazul existenței posibilității de racordare la rețele de apă, canalizare și energie electrică, în sistem local, colectiv sau centralizat.

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

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

Echiparea edilitară este ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură în teritoriul localităților, funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier sau feroviar, cu respectarea protecției mediului ambiant.

Cheltuieli de echipare edilitară sunt cheltuielile pentru realizarea infrastructurii de gospodărire comunală și pentru exploatarea, modernizarea și dezvoltarea acesteia (alimentare cu apă, canalizare, străzi, transport în comun, salubritate, etc.), care se asigură de regula prin bugetele locale.

Extinderea rețelelor edilitare existente sau a capacității acestora se va putea realiza prin finanțarea totală sau parțială de către investitorii interesați.

În cazul unor investiții (parcelări, construcții de mari dimensiuni, etc.) ce pot antrena după sine cheltuieli importante pentru echiparea edilitară, pe care autoritatea publică locală sau investitorul nu le pot acoperi din bugetul lor, iar lucrările nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat sau de alte surse de finanțare, autorizarea executării construcției nu se va face decât după asigurarea surselor de finanțare necesare.

Autorizarea executării construcțiilor în corelare cu posibilitățile de realizare a echipării edilitare se va face în următoarele condiții:

 **Alimentarea cu apă.**

În incinta există realizate rețele de apă potabilă de la rețeaua majoră a municipiului Arad.

La conductele de alimentare cu apă de incintă și la instalațiile interioare de alimentare cu apă existente vor putea fi racordate noile obiecte consumatoare de apă cu care se vor dota clădirile obiectivului.

Având în vedere că în incinta obiectivului se propune realizarea de docuri cu rampe egalizatoare pentru camioane, se vor lua măsuri de protecție și/sau de deviere ale rețelelor de alimentare cu apă existente sub amplasamentul acestor rampe.

 **Canalizare menajeră.**

În incinta există realizate rețele de canalizare menajeră, care se racordează la rețeaua majoră de canalizare a municipiului Arad.

La conductele de canalizare menajeră de incintă existente vor putea fi racordate noile obiecte furnizoare de apă uzată cu care se vor dota clădirile obiectivului.

Având în vedere că în incinta obiectivului se propune realizarea de docuri cu rampe egalizatoare pentru camioane, se vor lua măsuri de protecție și/sau de deviere ale rețelelor de canalizare menajeră existente sub amplasamentul acestor rampe.

Canalizare pluviala.

În incinta există realizată rețeaua de apă pluvială, care se deversează în Canalul Ier, amplasat la nord de Zona Industrială N-V.

La conductele de canalizare pluvială de incinta existente vor putea fi racordate noile receptoare de apă pluvială cu care se vor dota clădirile și suprafețele obiectivului.

Având în vedere că în incinta obiectivului se propune realizarea de docuri cu rampe egalizatoare pentru camioane, se vor lua măsuri de protecție și/sau de deviere ale rețelelor de canalizare pluvială existente sub amplasamentul acestor rampe.

Pentru colectarea apei meteorice de pe suprafețele docurilor, la bazele rampelor egalizatoare se vor realiza rigole de colectare ape pluviale, care se vor racorda la canalele pluviale din apropiere.

Alimentarea cu energie electrică.

În incinta există rețeaua de energie electrică, amplasamentul dispunând de 2 racorduri, respectiv de la stația 110 kW Bujac, respectiv stația de 110kW Strada Poetului.

Rețele de telecomunicații.

Există rețeaua de telecomunicații în incinta de la rețeaua de telecomunicații a Romtelecom, care trece la limita de nord a amplasamentului.

Alimentarea cu gaz.

Recompartimentarea clădirilor nu necesită schimbări majore în modul de alimentare cu gaz al acestora, instalațiile fiind amplasate în exterior.

În cazul suplimentării debitului de gaz aceasta se poate face prin extinderea instalațiilor de utilizare sau, dacă este cazul, prin realizarea de noi branșamente din rețeaua de presiune medie de incintă care are capacitatea necesară.

- **Utilizări permise:**

Orice fel de construcții și amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

- **Utilizări permise cu condiții:**

Construcțiile vor fi executate după stabilirea, prin contract prealabil, a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente (în parte sau total), de către investitorii interesați.

- **Utilizări interzise:**

Orice construcție care, prin dimensiuni, destinație și amplasare față de zonele de echipare tehnico-edilitară asigurată (acoperite sub aspect teritorial și capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați.

Autorizarea construirii în urma stabilirii condițiilor contractuale de realizare a lucrărilor edilitare de către investitorii interesați se va face numai în cazul în care, din corelarea cu celelalte reguli, rezultă că terenul este construibil și există condiții de asigurare a echipării edilitare necesare.

Subzonele: ISP2, UID2, CC1, TE2, GC.

- **Asigurarea compatibilității funcțiilor:**

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea / funcțiunile dominante a zonei, respectiv Spații Comerciale, Depozitare și Servicii, Spații pentru Logistica, Depozitare și Industrie nepoluanta, servicii și activități conexe, funcțiuni stabilite prin prezentul regulament.

(2) Condiția de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul zonei sunt prevăzute în prezentul regulament.

Prin documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului se stabilesc la nivelul unui teritoriu sau a localității, zonele funcționale omogene, precum și funcțiunile dominante și complementare ale acestora constatate, admisibile sau propuse. De asemenea, se reglementează modalitatea de construire la nivelul fiecărei zone funcționale și se stabilesc

măsurile de eliminare a disfuncționalităților (diminuarea sau eliminarea factorilor de risc, de poluare, protecția zonelor și clădirilor valoroase, etc.)

- Identificarea capabilității dintre destinația construcției propuse (inclusiv terenul aferent) și funcțiunea dominată a zonei în care urmează a fi amplasată, se face, în situația autorizării directe pe baza prezentului Regulament, prin analiza raportului între construcția propusă și structura funcțională a zonei.
- Integrarea în zonă a construcțiilor noi se va face cu respectarea și corelarea atât a regulilor de bază privind ocuparea terenului, cât și a celor privind amplasarea și conformarea construcțiilor, în acord cu destinația acestora.

În urma analizei unității teritoriale de referință U.T.R. Nr. 70 se stabilesc:

- Funcțiunile dominante – Spații Comerciale, Depozitare și Servicii, Spații pentru Logistica, Depozitare și Industrie nepoluanta, servicii și activități conexe
- Funcțiuni complementare – servicii, activități conexe, spații verzi amenajate și de protecție, accese carosabile, pietonale, parcaje, garaje, rețele tehnico-edilitare și construcții aferente.

Pe amplasament există edificate două clădiri: Complex comercial Armonia și Bricostore, ambele realizate în regim de înălțime: parter, parțial parter + 1.

În cadrul investiției se propune reconversia Centrului Comercial Armonia din Spații Comerciale, Depozitare și Servicii, în Spații pentru Logistică, Depozitare și Industrie nepoluantă – „LOG CENTER ARAD”. Lucrările propuse pentru realizarea spațiilor pentru Logistică, Depozitare și Industrie nepoluantă nu vor modifica structura de rezistență a clădirii.

De menționat faptul că suprafețele construite și desfășurate ale obiectivului supus reconversiei nu se vor modifica, indicatorii rămânând aceleași, funcțiunile dominante propuse fiind cea de industrie nepoluanta, industrie cablaje auto, semiprefabricate auto, respectiv parc logistic, depozit produse finite, respectiv marfa ambalata.

- **Utilizări permise:**

- Toate construcțiile și lucrările pentru Spații Comerciale, Depozitare și Servicii, Spații pentru Logistica, Depozitare și Industrie nepoluanta, servicii și activități conexe

pentru care au fost rezervate terenuri.

- **Utilizări interzise:**

Orice fel de construcții și amenajări, care prin funcțiunea lor produc disconfort urban: unități de producție industrială, sau agricolă, care pot polua atmosfera sau care produc zgomot ori vibrații sunt interzise.

Subzonele: ISP2, UID2, CC1, TE2, GC, SP, SV3, A

- **Procentul de ocupare a terenului:**

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului să nu depășească limita superioară stabilită de prezentul regulament.

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprimă raportul dintre suprafața construită la sol a clădirilor și suprafața terenului considerat.

$$POT = SC/ST \times 100$$

Procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare de pe teren, stabilite prin prezentul Regulament.

Proiectul are ca obiect stabilirea condițiilor de realizare a unei investiții „Reconversie Spații Comerciale în Spații pentru Logistica, Depozitare și Industrie nepoluanta – LOG CENTER ARAD” - c.f. nr. 343787 cad. 343787 – C1, 343787 –C2 – ARAD, respectiv c.f. nr. 343788 cad. 343788 – ARAD – Calea Aurel Vlaicu Nr. 299/6-299/7 - Arad - jud. Arad – în regim de înălțime parter, parțial P + 1, de către proprietar în conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. 1996 / 08 decembrie 2014, eliberat de către Primăria Municipiului Arad.

In cadrul investitiei se propune reconversia Centrului Comercial Armonia din Spatii Comerciale, Depozitare si Servicii in Spatii pentru Logistica, Depozitare si Industrie nepoluanta – „LOG CENTER ARAD”. Lucrarile propuse pentru realizarea spatiilor pentru Logistica, Depozitare si Industrie nepoluanta nu vor modifica structura de rezistenta a cladirilor existente.

Prin prezentul proiect se doreste schimbarea functiunii din Spatii Comerciale, Depozitare si Servicii in Spatii pentru Logistica, Depozitare si Industrie nepoluanta – „LOG CENTER ARAD”, pentru spatiile existente in Complexul Comercial Armonia, cladirea care adaposteste in prezent Bricostore, ramanand in continuare cu functiunea de comert.

De mentionat faptul ca suprafetele construite si desfasurate ale obiectivului supus reconversiei nu se vor modifica, indicatorii existenti ramanand aceeasi.

Obiectivele de investitie existente in incinta, cladiri, utilitati, drumuri, platforme, parcuri, tortuare, imprejmuiiri incinta, plantatii, zone verzi si de protectie, zona rezervata utilitatilor, etc. sunt realizate de catre beneficiar si vor deservi si noile servicii ce se vor desfasura in incinta existenta.

Capacitatile de depozitare, activitatile ce se vor desfasura in aceste spatii de depozitare, precum si activitatile conexe ce rezulta din acestea prevazute prin prezentul proiect, vor fi mai mici decat cele care au existat pana la inchiderea activitatii si nu vor inregistra emisii de noxe si poluanti pentru mediu.

Total limită zonă studiată	- 170.165,00 mp
Total limită aferentă investiției	- 110.936,00 mp

Cladirile edificate pe teren sunt urmatoarele:

- **Complex Comercial**
 - suprafata construita la sol - **46.175,00mp**
 - din care:
 - Centru Comercial ARMONIA - 36.412,00mp
 - Anexe - 140,00mp
 - BRICOSTORE - 9.623,00mp
 - suprafata desfasurata - **51.371,00mp**
- **Magazin Bricostore**
 - suprafata construita la sol - **9.623,00mp**
 - Suprafata etaj - 320,00mp
 - suprafata desfasurata - **9.943,00mp**

Prin realizarea acestor investitii s-au realizat urmatorii indicatori:

P.O.T.	43,19%
C.U.T.	0,63

In urma realizarii lucrarilor de reconversie si reamenajare prezentate in prezentul proiect se propun urmatorii indicatori:

P.O.T.	43,19%
C.U.T.	0,63

Din care:

- Zona comert / prestari servicii - 8,67 %
- Zona unitati industriale / logistica / depozitare - 32,90 %
- Spatii verzi - 14,46 %

Respectiv:

- Subzona 1 – CC1 – Cai de comunicatie rutiera
 - Drumuri 7.516,23 mp - 100,00 %
- Subzona 2 – ISP2 – Institutii si servicii de interes public, existente, situate in exteriorul limitei construite protejate
 - Constructii 9.622,50 mp - 26,35 %
 - Spatii verzi 4.654,43 mp - 12,75 %
- Subzona 3 – UID2 – Unitati de productie industriale si de depozitare propuse
 - Constructii 36.491,95 mp - 54,55 %
 - Spatii verzi 11.390,24 mp - 17,21 %

Analiza condițiilor de amplasare a construcțiilor în cadrul terenului va ține seama și de alte prevederi ale Codului Civil înscrise în Cartea Funciară, cum ar fi:

- Servitutea privind picătura streșinilor
- Servitutea de a zidi pe un fond

Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) se completează cu coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), cu regimul de aliniere și înălțime și formează un ansamblu de valori obligatorii în autorizarea executării construcțiilor.

- Subzona 1 – CC1 – Cai de comunicare rutiera
 - o **POT - în subzona cai de comunicare rutiera**
- max. 100,00 %
 - o **CUT - în subzona cai de comunicare rutiera**
- max. 1,00

- Subzona 2 – ISP2 – Institutii si servicii de interes public, existente, situate in exteriorul limitei construite protejate
 - o **POT - în subzona institutii si servicii**
30,54 %
- max. 45,00 %
 - o **CUT - în subzona institutii si servicii**
0,31
- max. 0,50

- Subzona 3 – UID2 – Unitati de productie industriale si de depozitare propuse
 - o **POT - în subzona unitati de productie industriale**
54,94 %
- max. 65,00 %
 - o **CUT - în subzona unitati de productie industriale**
0,60
- max. 1,00

Subzonele – ISP2, UID 2, CC 1, TE2.

- **Lucrări de utilitate publică:**

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

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

Lucrările de utilitate publică se execută pe terenuri aflate în proprietatea statului, a comunelor și a județelor sau a persoanelor fizice ori juridice, cu schimbarea funcțiunii și afectarea valorii terenurilor, necesitând, după caz, exproprieri și instituirea după caz a unor servituți de utilitate publică.

Folosirea temporară sau definitivă și scoaterea temporară sau definitivă a terenurilor din circuitul agricol se fac în conformitate cu prevederile legale.

• **Utilizări permise:**

Toate categoriile de lucrări de utilitate publică cuprinse în documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate în condițiile legii.

• **Utilizări interzise:**

Orice fel de construcții și amenajări, cu excepția lucrărilor de utilitate publică pentru care au fost rezervate terenurile.

Subzonele: ISP2, UID2, CC1, TE2, GC, SP, SV3, A

- **Domeniul de aplicare:**

Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism este situată în intravilanul Municipiului Arad, și face parte din teritoriul administrativ al Municipiului Arad. La nivelul terenului studiat în suprafață de 110.936,00 mp, compus din 2 parcele si înscris în - c.f. nr.

343787 cad. 343787 – C1, 343787 –C2 – ARAD (109.612,00 mp), respectiv c.f. nr. 343788 cad. 343788 – ARAD (1.324,00 mp), s-au delimitat următoarele subzone funcționale: Spații Comerciale, Depozitare și Servicii, Spații pentru Logistica, Depozitare și Industrie nepoluanta, Cai de comunicație rutiera, servicii și activități conexe

- **Utilizări permise:**

Se permite amplasarea următoarelor funcțiuni pentru – zona de spații comerciale, depozitare și servicii

- Spații comerciale, depozitare și servicii - în regim de înălțime variabil, de la Parter, respectiv P – parțial P + 1
- Servicii și activități conexe
- Amenajări aferente
- Căi de acces carosabile și pietonale pavate,
- Parcaje supraterane
- Spații plantate
- Construcții pentru echipare tehnică
- Alte funcțiuni compatibile
- Imprejmuiri
- Drumuri în incintă cu acces public

Toate categoriile de lucrări de utilitate publică cuprinse în documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate în condițiile legii.

Se permite amplasarea următoarelor funcțiuni pentru – zona de spații pentru logistica, depozitare și industrie nepoluanta:

- Spații pentru logistica, depozitare și industrie nepoluanta - în regim de înălțime variabil, de la Parter, respectiv P – parțial P + 1
- Spații comerciale, depozitare și servicii - în regim de înălțime variabil, de la Parter, respectiv P – parțial P + 1
- Servicii și activități conexe
- Amenajări aferente
- Căi de acces carosabile și pietonale, drumuri în incintă cu acces public
- Parcaje la sol
- Spații plantate
- Construcții pentru echiparea tehnico – edilitară
- Alte funcțiuni compatibile
- Imprejmuiri
- Drumuri în incintă cu acces public

- **Interdicții temporare:**

Zonele afectate de rețele (electrice, canalizare, alimentare cu apă, gaze, telefonie, fibră optică, etc.) sunt supuse interdicției temporare de construire până la găsirea soluțiilor de deviere a acestora pe lângă căile majore de circulație, prin grija operatorului de rețea sau a proprietarului terenului.

Având în vedere că în incinta obiectivului se propune realizarea de docuri cu rampe egalizatoare pentru camioane, se vor lua măsuri de protecție și/sau de deviere ale rețelelor existente sub amplasamentul acestor rampe.

- **Utilizări interzise:**

Se interzice amplasarea următoarelor funcțiuni pentru – zona de spații comerciale, depozitare și servicii:

- Schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație (holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare)
- Construcții provizorii de orice natură
- Depozități materiale re folosibile
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice
- Stații de întreținere auto

- Stații de betoane
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcții învecinate.

Se interzice amplasarea următoarelor funcțiuni pentru – zona de spatii pentru logistica, depozitare și industrie nepoluanta:

- Schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație (holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare)
- Construcții provizorii de orice natură
- Depozitări materiale re folosibile
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice
- Stații de întreținere auto
- Stații de betoane
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcții învecinate.

Orice fel de construcții și amenajări, cu excepția lucrărilor de utilitate publică pentru care au fost rezervate terenurile.

- **Interdicții permanente (definitive):**

- Pe culoarele rezervate amplasării rețelei de căi de comunicații interioare (străzi majore, principale, drumuri de incintă cu acces public) prevăzute în PUZ, cu excepția construcțiilor subterane (subsol)

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii și valori maxime pentru POT și CUT

- **Orientarea față de punctele cardinale:**

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei 3 din Regulamentul general de urbanism – RGU.

Amplasarea clădirilor se va face cu respectarea reglementărilor în ceea ce privește însorirea conform normelor și recomandărilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525 / 1996 cu modificările și completările ulterioare și Ordinului Ministrului Sănătății privind normele de igienă nr. 119 / 2014.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform prezentului regulament.

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se face, în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii armatoarelor cerințe:

- asigurarea însoririi (inclusiv aport termic);
- asigurarea iluminatului natural;
- asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic);
- asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea clădirii, la alegerea amplasamentului și stabilirea condițiilor de construire (retrageri și orientare pentru lăcașe de cult, terenuri de sport, construcții pentru învățământ și sănătate).

Se vor respecta prevederile Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525 / 1996 cu modificările și completările ulterioare și Ordinului Ministrului Sănătății 119/2014.

Confortul psihologic se realizează prin vizibilitatea unei părți a bolții cerului, neafectată de obstacole, ale căror efecte de obturare a vizibilității pot fi determinate prin calcule geometrice.

Igiena și confortul urban se realizează atât prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural (prin orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor funcționale), cât și prin amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele astfel încât să nu se umbrească reciproc și să nu împiedice vizibilitatea bolții cerești din interiorul încăperilor.

Pentru toate categoriile de construcții de Spații Comerciale, Depozitare și Servicii, Spații pentru Logistica, Depozitare și Industrie nepoluantă, servicii și activități conexe se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor. Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru și a spațiilor de preparare.

Subzonele ISP2, UID2, CC1, TE2, GC

- **Amplasarea față de drumuri publice:**

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de Spații Comerciale, Depozitare și Servicii, Spații pentru Logistica, Depozitare și Industrie nepoluantă, servicii și activități conexe este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

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

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

b) Parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante, etc.);

c) Conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

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

3) Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de Spații Comerciale, Depozitare și Servicii, Spații pentru Logistica, Depozitare și Industrie nepoluantă, servicii și activități conexe este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

„Zona drumului public cuprinde: ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție” (O.G.R. nr. 143/97 republicată în 1998 – art. 14-17).

- Condițiile de amplasare a construcțiilor față de drumurile publice se stabilesc prin prevederile prezentului Regulament și prin planurile urbanistice și de amenajarea teritoriului, având în vedere amenajările necesare drumurilor publice, corespunzătoare traficului existent și de prognoză.

- Lucrările și construcțiile care prezintă riscuri în realizare sau exploatare (sisteme de transport, gaze, țigeli, produse petroliere, energie electrică și alte instalații de acest gen) se vor putea realiza numai cu respectarea tuturor condițiilor tehnice de siguranță astfel încât să nu afecteze securitatea circulației pe drumurile publice din vecinătate și să permită intervenția în caz de avarie, fără blocarea sau întreruperea traficului.

- **Zonele drumurilor** sunt stabilite în funcție de categoria și amplasarea acestora, după cum urmează:

- până la 22 m - în cazul drumurilor naționale.

- construcțiile se vor amplasa la minim 50 m față de îmbrăcămintea asfaltică a drumului național

- Terenurile cuprinse în zonele de protecție rămân în gospodărirea persoanelor juridice sau fizice care le au în administrare sau în proprietate cu obligația ca acestea, prin activitatea lor, să nu aducă prejudicii drumului sau derulării în siguranță a traficului.

- Ministerul Transporturilor, prin Administrația Națională a Drumurilor și Ministerul de Interne prin Inspectoratul General al Poliției emit acordul comun pentru avizarea documentațiilor de urbanism și amenajare a teritoriului, după constatarea respectării prevederilor legale.

- **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 ale 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. Accesele carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice .

- **Utilizări interzise:**

Orice construcții care prin amplasare, configurație sau exploatare impiedică asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor.

Subzonele – ISP2, UID2, CC1, TE2, GC, SP, SV3, A

- **Amplasarea față de aliniament:**

Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 / 1996 cu modificările și completările ulterioare, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

În sensul prezentului regulament, prin *aliniament* se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul semi-privat, respectiv domeniul public.

Spațiul de retragere va putea fi folosit pentru parcaje, circulații carosabile și pietonale, împrejmuiri, spații verzi.

1) Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

- retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale;

- autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

În zonele libere de construcții sau parțial construite, stabilirea configurației urbane și implicit a regimului de aliniere se va face, de regulă, pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii, PUZ în acest caz.

Retragerea construcțiilor față de aliniament se poate face din rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecția contra zgomotelor și nocivităților).

Subzona – ISP2, UID2, TE2

- **Amplasarea în interiorul parcelei:**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil - servitutea de vedere - obligația de a păstra o distanță de minimum 2,00 metri între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate, conform art.612 din Codul Civil.

b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

d) distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00 m.

f) accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri aglomerate – lăcașe de cult) precum și accesul autocisternelor la

intrările existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto).

În cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua fațadă nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățime minimă de 1,50 m și înălțime de 1,90 m)

Amplasarea clădirilor pe o parcelă în raport cu alte construcții se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Ordinul nr. 114/2014.

În cazul prezentului regulament, POT și CUT se stabilesc la:

- Subzona 1 – CC1 – Cai de comunicație rutieră
 - **POT - în subzona cai de comunicație rutieră**
- max. 100,00 %
 - **CUT - în subzona cai de comunicație rutieră**
- max. 1,00
- Subzona 2 – ISP2 – Instituții și servicii de interes public, existente, situate în exteriorul limitei construite protejate
 - **POT - în subzona instituții și servicii**
30,54 %
- max. 45,00 %
 - **CUT - în subzona instituții și servicii**
0,31
- max. 0,50
- Subzona 3 – UID2 – Unități de producție industriale și de depozitare propuse
 - **POT - în subzona unități de producție industriale**
54,94 %
- max. 65,00 %
 - **CUT - în subzona unități de producție industriale**
0,60
- max. 1,00

Subzona – ISP2, UID2, TE2

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- Accese carosabile

1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin.1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

3) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

- Se va urmări asigurarea acceselor carosabile directe între parcela și drumul public sau cu un minimum de servituți de trecere în condițiile specifice de amplasament, cu respectarea relațiilor și a gabaritelor funcționale.

- Construcțiile care nu beneficiază de accese directe conform alin. 2) al art.25 vor fi astfel conformate încât să respecte condițiile din avizul unității teritoriale de pompieri.

- Prin autorizația specială de construire precizată la alin 3) al prezentului articol se înțelege actul emis de administrația drumului public prin care se recunoaște îndeplinirea tuturor prevederilor legale pentru ca accesul la drumul public să poată fi autorizat, executat și utilizat ca atare.

Stabilirea condițiilor, tipurilor și a numărului de accese carosabile pentru fiecare categorie de construcții prezentate se face în raport cu:

- **destinația, structura funcțională și capacitatea construcției** corespunzător condițiilor de amplasament;

- **accesele dimensionate ca număr și capacitate în funcție de caracteristicile construcției** proiectate și a altor clădiri existente deservite în totalitate sau parțial, precum și de componența și caracterul traficului de pe drumurile publice;
- **accesele directe la rețeaua majoră de circulație urbană sau din teritoriu** – drumul național cu circulație continuă sau discontinuă;
- **condițiile de fluentă, securitate, confort și bună desfășurare a circulației generale** pentru toți participanții la trafic (trafic ușor, greu, pietonal, bicicliști, transport în comun).

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

- Construcții Spații Comerciale, Depozitare și Servicii, Spații pentru Logistica, Depozitare și Industrie nepoluanta, servicii și activități conexe - pentru construcțiile acestea se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
- platforme de depozitare și accese mașini separate de aleile carosabile ale consumatorilor.

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

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Numarul și configurația acceselor se determină în cadrul zonei studiate în funcție de destinația clădirilor, conform anexei 4 la RGU, adică:

1. accese carosabile pentru clienți,
2. accese carosabile pentru personal
3. accese carosabile pentru aprovizionare
4. acces carosabil pentru colectarea deșeurilor și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor
5. pentru asigurarea deservirii rutiere a Spațiilor Comerciale, Depozitare și Servicii, a Spațiilor pentru Logistica, Depozitare și Industrie nepoluanta, serviciilor și activităților conexe au fost executate următoarele lucrări, conform Autorizației de Construire Nr. 1223 din 15.08.2007 :
 - reamenajarea intersecției existente dintre DN7 și centura nord Arad de tip sens giratoriu, pentru asigurarea posibilității racordării în intersecție și a accesului rutier în incintă.
 - sensul giratoriu are o rază interioară de 25 m, două benzi de circulație cu o lățime carosabilă de 5,50 m fiecare și accese în și din sensul giratoriu pentru traseul drumului național DN7 de câte 7,00 m lățime fiecare (două benzi de circulație pe sens)
 - amenajarea pentru vehiculele de aprovizionare (vehicule de marfă) înainte și după sensul giratoriu, a unor bretele rutiere (amplasate pe laturile de est și vest ale incintei) racordate la drumul național numai cu relația de viraj dreapta. Accesul din drumul național pe bretelele cu caracter de aprovizionare se realizează cu benzi de decelerare respectiv de accelerare, amenajate prin lărgirea părții carosabile a drumului național.
 - lucrări de semnalizare rutieră (marcaje și indicatoare de circulație) atât pentru intersecția "sens giratoriu" cât și pentru lucrările rutiere din incintă (platforme parcare, accese etc.)
 - amenajarea în incinta complexului a unei platforme de parcare pentru cca. 800 autoturisme, bretele rutiere de aprovizionare, platforme de întoarcere și staționare vehicule de marfă, trotuare și alei pietonale.
 - apele meteorice din incintă vor fi colectate de o rețea de canalizare proprie racordate la rețeaua de canalizare a municipiului Arad.

Lucrarile rutiere au fost executate dintr-o structura rutiera nerigida, alcatuita dintr-o fundatie de balast si piatra sparta si o imbracaminte din mixturi bituminoase.

Accesul rutier în /din DN7 se va face prin accesul existent avizat C.N.A.D.N.R. care permite toate relațiile de circulație.

6. structura rutieră propusă pentru străzile de deservire a fost alcătuită dintr-o fundatie de balast si piatra sparta si o imbracaminte din mixturi bituminoase.
7. apele meteorice de suprafață vor fi colectate centralizat și se vor evacua în rețeaua de canale existentă în zonă.

- **Utilizari permise:**

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

1. Utilizari admise cu conditii:

Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri, conform prevederilor alin.(2) al prezentului articol.

2. Utilizari interzise:

Se interzice autorizarea constructiilor la care nu sunt asigurate accesese carosabile corespunzatoare, în conformitate cu prevederile legii.

Subzonele – ISP2, UID2, CC1, TE2, GC, SP, SV3, A

- **Accesele pietonale:**

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

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

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

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Rampele de acces auto nu trebuie sa aduca modificari la nivelul trotuarelor, se vor respecta, in toate situatiile, prevederile N 051 / 2001, cu modificarile si completarile ulterioare, privind accesul persoanelor cu handicap.

• **Utilizari permise**

Construcții și amenajări la care se asigură accese pietonale, precum și construcții de accese și căi pietonale ce reprezintă lucrări independente, amenajate și echipate în funcție de mărimea fluxului de pietoni care asigură deplasarea acestora în condiții de confort și de siguranță. Se vor avea în vedere și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap.

• **Utilizari admise cu conditii:**

Tipurile de accese pietonale existente sau propuse cu sau fără servituți de utilitate publică cum sunt:

- accese pietonale prin zone (terenuri) proprietăți private (servitute de trecere);

• **Utilizari interzise:**

Se interzice autorizarea construcțiilor pe terenul pentru care nu sunt prevăzute accesese pietonale. Zonarea funcțională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale și parcaje, corespunzător funcțiilor și caracterului urbanistic al zonei.

Subzonele – ISP2, UID2, CC1, TE2, GC, SP, SV3, A

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

- Racordarea la rețelele publice de echipare edilitara existente:

1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

2) De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga cu avizul organelor administrației publice locale, pentru construcția Spațiilor Comerciale, Depozitare și Servicii, a Spațiilor pentru Logistica, Depozitare și Industrie nepoluanta, serviciilor și activităților conexe, în următoarele condiții:

a. realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului.

b. beneficiarul se obligă să racordeze construcțiile, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

3) Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin.1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

4) Prevederile alin. 2) și 3) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă și de canalizare.

Prevederile Regulamentului local de urbanism, elaborate în conformitate cu normele în vigoare au ca scop, prin obligația asigurării echipării tehnico - edilitare a noilor construcții, creșterea confortului urban în localitate.

Conform prevederilor prezentului articol, autorizarea executării construcțiilor este condiționată de posibilitățile de racordare de noi consumatori la rețelele existente, în următoarele condiții:

- Când beneficiarul **construcției** se obligă, pe bază de contract, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate, să prelungească rețeaua existentă (dacă aceasta are capacitatea necesară), să mărească dacă e necesar capacitatea rețelelor publice existente sau să construiască noi rețele, autorizația de construire este acordată în condițiile în care sunt respectate prevederile celorlalte articole ale Regulamentului General de Urbanism.

- Când subzona pe teritoriul căreia urmează a fi amplasată construcția **nu dispune de rețele publice de apă și canalizare**, autorizarea construcțiilor (indiferent de destinație) se face în următoarele condiții:

- realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului precum și prevederile Codului Civil (art.610);

- în momentul realizării rețelei centralizate publice a localității, beneficiarul construcției, indiferent de destinația acesteia, se obligă să o racordeze la noua rețea, potrivit regulilor impuse de consiliul local.

Subzonele – ISP2, UID2, CC1, TE2, GC, SP, SV3, A

🚰 Alimentarea cu apă.

În incinta există realizate rețele de apă potabilă de la rețeaua majoră a municipiului Arad.

La conductele de alimentare cu apă de incintă și la instalațiile interioare de alimentare cu apă existente vor putea fi racordate noile obiecte consumatoare de apă cu care se vor dota clădirile obiectivului.

Având în vedere că în incinta obiectivului se propune realizarea de docuri cu rampe egalizatoare pentru camioane, se vor lua măsuri de protecție și/sau de deviere ale rețelelor de alimentare cu apă existente sub amplasamentul acestor rampe.

🚰 Canalizare menajera.

În incinta există realizate rețele de canalizare menajeră, care se racordează la rețeaua majoră de canalizare a municipiului Arad.

La conductele de canalizare menajera de incinta existente vor putea fi racordati noile obiecte furnizoare de apa uzata cu care se vor dota cladirile obiectivului.

Avand in vedere ca in incinta obiectivului se propune realizarea de docuri cu rampe egalizatoare pentru camioane, se vor lua masuri de protejare si/sau de deviere ale retelelor de canalizare menajera existente sub amplasamentul acestor rampe.

Canalizare pluviala.

In incinta exista realizata retea de apa pluviala, care se deverseaza in Canalul Ier, amplasat la nord de Zona Industriala N-V.

La conductele de canalizare pluviala de incinta existente vor putea fi racordati noile receptoare de apa pluviala cu care se vor dota cladirile si suprafetele obiectivului.

Avand in vedere ca in incinta obiectivului se propune realizarea de docuri cu rampe egalizatoare pentru camioane, se vor lua masuri de protejare si/sau de deviere ale retelelor de canalizare pluviala existente sub amplasamentul acestor rampe.

Pentru colectarea apei meteorice de pe suprafetele docurilor, la bazele rampelor egalizatoare se vor realiza rigole de colectare ape pluviale, care se vor racorda la canalele pluviale din apropiere.

Alimentarea cu energie electrica.

In incinta exista retea de energie electrica, amplasamentul dispunand de 2 racorduri, respectiv de la statia 110 kW Bujac, respectiv statia de 110kW Strada Poetului.

Rețele de telecomunicatii.

Exista retea de telecomunicatii in incinta de la rețeaua de telecomunicatii a Romtelecom, care trece la limita de nord a amplasamentului.

Alimentarea cu gaz.

Recompartimentarea clădirilor nu necesită schimbări majore în modul de alimentare cu gaz al acestora, instalațiile fiind amplasate în exterior.

În cazul suplimentării debitului de gaz aceasta se poate face prin extinderea instalațiilor de utilizare sau, dacă este cazul, prin realizarea de noi branșamente din rețeaua de presiune medie de incintă care are capacitatea necesară.

- **Realizarea de rețele edilitare:**

1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

2) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

- In urma examinării posibilităților de mărire a capacitații rețelelor edilitare publice existente, precum și a oportunității extinderii acestora în zonele din intravilanul existent sau pe terenuri ce urmează a fi înglobate ulterior în intravilan, autoritățile publice locale pot decide, în conformitate cu atribuțiile ce le revin conform legii, modul în care vor fi realizate noile lucrări.

- Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice **aparțin domeniului public național sau local** după caz.

- Lucrările de extindere sau de mărire a capacitații rețelelor edilitare publice se pot finanța și de către un investitor sau beneficiar interesat, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale; lucrările edilitare astfel realizate aparțin domeniului public și se administrează potrivit legii.

- 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.

- Indiferent de forma de finanțare și de executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr.10/ 1995, cu modificările și completările ulterioare, privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

- Realizarea extinderilor sau a măririlor de capacitate ale rețelelor edilitare publice se autorizează după obținerea de către investitor sau beneficiar a avizelor autoritarilor administrației publice centrale de specialitate și a serviciilor publice descentralizate în județ, precum și de către regiile de specialitate subordonate consiliilor locale (în funcție de importanța lucrărilor și de condițiile de realizare sub aspect juridic și financiar).

Lucrările de racordare și branșare la rețeaua edilitară se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

Subzonele – ISP2, UID2, CC1, TE2, GC, SP, SV3, A

- **Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare:**

1) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate la serviciul public sunt proprietatea publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

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

3) Lucrările prevăzute la alin.1) și 2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

- Rețelele edilitare fac parte, alături de rețeaua de drumuri și străzi (cu traseele cărora sunt asociate) din categoria utilitatilor aflate **în serviciul public**. Terenul pe care sunt amplasate aparține, de regulă, **domeniului public**, iar construirea și întreținerea rețelelor și instalațiilor edilitare publice constituie **lucrări de utilitate publică. Instalațiile și rețelele publice sunt, după caz, în proprietatea statului sau a unităților administrativ-teritoriale.**

- Rețelele de alimentare cu energie electrică, gaze, telecomunicații, fac parte din sistemul național și sunt proprietatea publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

- Rețelele de apă, canalizare, alimentare cu energie termică, alături de drumuri și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a comunei sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

- Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice (apă, canalizare, gaze, termice, energie electrică și telefonie) se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.

- Lucrările de extindere sau de mărire a capacității rețelelor edilitare publice existente, precum și executarea drumurilor de acces se realizează de către investitor sau beneficiar parțial sau în întregime, după caz în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale. Prevederile prezentului articol al Regulamentului General de Urbanism privind proprietatea publică asupra rețelelor edilitare, indiferent de modul de finanțare, vor face obiectul unor clauze contractuale privind obligațiile părților.

Lucrările edilitare (drumuri, rețele și instalații) astfel realizate trec în proprietatea publică și se administrează potrivit legii, urmând a fi luate în evidența cadastrală.

- Fac excepție de la prevederile alin.1) al prezentului articol rețelele edilitare și drumurile situate pe parcele proprietate privată a unor persoane fizice sau juridice, aflate în serviciul exclusiv al acestora, asigurând legătura de la punctul de racordare cu rețelele și drumurile publice și până la branșamentele și racordurile la clădirile situate pe parcele respective. Ele pot constitui proprietate privată dacă sunt finanțate în totalitate de investitori privați interesați, iar autoritatea administrației publice locale stabilește că nu se justifică utilizarea publică menționată.

Subzonele – ISP2, UID2, CC1, TE2, GC, SP, SV3, A

9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii.
Terenul se va utiliza conform **bilanțului teritorial**:

Bilanț teritorial incintă –

FUNCTIUNI	EXISTENT SUPR.	EXISTENT %	PROPUS SUPR.	PROPUS %
ZONA COMERT / PRESTARI SERVICII	46.114,451	41,57%	9.622,502	8,67%
ZONA UNITATI INDUSTRIALE / LOGISTICA / DEPOZITARE	-----	-----	36.491,949	32,90%
RIGOLE / CANAL	-----	-----	-----	-----
<u>SPATII VERZI</u> NEAMENAJATE	<u>10.906,063</u>	<u>9,83%</u>	<u>16.044.665</u>	<u>14,46%</u>
AMENAJATE	10.906,063	9,83%	16.044,665	14,46%
<u>CAI DE COMUNICATII</u> DRUM NATIONAL	<u>52.121,265</u>	<u>46,98%</u>	<u>46.982,647</u>	<u>42,35%</u>
DRUM + PLATF. + PARCARE	48.414,570	43,64%	44.437,829	40,06%
TROTUARE PIETONALE	3.706,695	3,34%	2.544,818	2,29%
ECHIPAMENTE TEHNICO - EDILITARE	1.794,237	1,62%	1.794,237	1,62%
TEREN AGRICOL	-----	-----	-----	-----
TEREN VIRAN – NEPRODUCTIV	-----	-----	-----	-----
TOTAL INCINTA	110.936,00	100,00%	110.936,00	100,00%

POT EXISTENT = 43,19 %
CUT EXISTENT = 0,63

POT PROPUS = 43,19 %
CUT PROPUS = 0,63

Bilanț teritorial incintă – Subzone:

FUNCTIUNI	PROPUS SUPR.	PROPUS %
<u>SUBZONA 1 – CAI DE COMUNICATII</u> DRUM DE SERVICIU	<u>7.516,23</u> 7.516,23	<u>100,00%</u> 100,00%
<u>SUBZONA 2 – INSTITUTII SI SERVICII</u> ZONA COMERT/PREST. SERV. SPATII VERZI AMENAJATE TROTUARE PIETONALE DRUM, PLATFORME, PARCARI ECHIPAMENT TEHN-EDIL.	<u>36.519,11</u> 9.622,502 4.654,425 1.940,632 18.772,475 1.529,076	<u>100,00%</u> 26,35% 12,75% 5,31% 51,40% 4,19%
<u>SUBZONA 3 – PRODUCTIE SI DEPOZITARE</u> ZONA UNIT IND./LOG./DEP. SPATII VERZI AMENAJATE TROTUARE PIETONALE DRUM, PLATFORME, PARCARI ECHIPAMENT TEHN-EDIL.	<u>66.900,66</u> 36.491,949 11.390,240 604,186 18.149,124 265,161	<u>100,00%</u> 54,55% 17,21% 0,90% 26,94% 0,40%
TOTAL INCINTA	110.936,00	100,00%

- Subzona 1 – CC1 – Cai de comunicatie rutiera
 - o **POT - în subzona cai de comunicatie rutiera**
- max. 100,00 %
 - o **CUT - în subzona cai de comunicatie rutiera**
- max. 1,00
- Subzona 2 – ISP2 – Institutii si servicii de interes public, existente, situate in exteriorul limitei construite protejate
 - o **POT - în subzona institutii si servicii**
30,54 %
- max. 45,00 %

- **CUT - în subzona institutii si servicii**
 - 0,31**
 - max. 0,50**
- Subzona 3 – UID2 – Unitati de productie industriale si de depozitare propuse
 - **POT - în subzona unitati de productie industriale**
 - 54,94 %**
 - max. 65,00 %**
 - **CUT - în subzona unitati de productie industriale**
 - 0,60**
 - max. 1,00**
- **Parcelarea:**
 - Realizarea unei parcelări cu referire directă la funcțiunea de Spatii Comerciale, Depozitare si Servicii, Spatii pentru Logistica, Depozitare si Industrie nepoluanta, servicii si activitati conexe.
 - Pentru realizarea unor parcelări necesare amplasării și/sau unor construcții cu alte destinații decât cele de Spatii Comerciale, Depozitare si Servicii, Spatii pentru Logistica, Depozitare si Industrie nepoluanta, servicii si activitati conexe se recomandă întocmirea unor documentații de urbanism, având în vedere complexitatea funcțională a acestor construcții.
 - Pentru a fi construibile, terenurile dintr-o zonă parcelată trebuie să îndeplinească următoarele condiții:
 - asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute);
 - asigurarea echipării tehnico - edilitare necesare;
 - forme și dimensiuni ale loturilor care să permită amplasarea unor construcții pe suprafața lor, cu respectarea regulilor de amplasare și conformare din prezentul Regulament. Un teren este construibil atunci când prin forma și dimensiunile sale, precum și în urma respectării retragerilor față de aliniament și limitele laterale și posterioare (în conformitate cu prevederile Codului Civil, cu regulile ce derivă din necesitățile de prevenire și stingere a incendiilor, precum și cu prevederile documentației de urbanism), este apt să primească o construcție cu o configurație în acord cu destinația sa.
 - Principalii factori care influențează dimensiunile parcelelor sunt:
 - condițiile cadrului natural;
 - funcțiunea principală a zonei în care sunt amplasate;
 - folosința terenului parcelelor;
 - regimul de amplasare a construcțiilor pe teren, caracteristic țesutului urban existent (specificități datorate tipologiei localității în ceea ce privește mărimea, modul de dezvoltare istorică, funcțiunile economice dominante etc.)
 - accesul la parcele (persoane, autoturisme, autovehicule speciale pentru servicii și intervenții) și poziția loturilor și construcțiilor față de drumuri.
 - posibilitățile de realizare a echipării edilitare.
 - Lipsa echipării cu rețele de apă și canalizare conduce la obligativitatea adoptării unor soluții locale (puțuri pentru alimentare cu apă și fose septice ecologice pentru preluarea apelor uzate etc.) cu caracter temporar până la realizarea rețelelor edilitare publice.

Subzona – ISP2, UID2

- **Înălțimea construcțiilor:**
 - 1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.
 - 2) În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate la limita intravilanului existent, de aceeași parte a străzii.
 - 3) Fac excepție de la prevederile alin.(1) construcțiile care au fost cuprinse într-un Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii.

- Stabilirea înălțimii construcțiilor se poate face pe baza analizei situațiilor distincte, în corelare cu ceilalți parametri care definesc condițiile de constructibilitate ale terenurilor pe care acestea vor fi amplasate, după cum urmează:

- protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent;
- respectarea regulilor de compoziție arhitectural – urbanistică a zonei sau ansamblul urban;
- asigurarea funcționalității construcțiilor în concordanță cu destinația lor (programe de arhitectură);
- asigurarea compatibilității funcționale a construcțiilor cu funcțiunea dominantă din subzonele în care sunt amplasate, prin analizarea impactului asupra sistemelor de circulație și staționare și asupra capacității rețelelor tehnico-edilitare din zonă.
- respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare, în conformitate cu prevederile legii, pentru construcția respectivă, cât și pentru construcțiile din zona învecinată.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei.

Regimul de înălțime stabilit de prezentul regulament este

P, P+1, respectiv 7,00 m sub grinda și 9,00 m înălțimea la atic.

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- Protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- Respectarea normativelor legate de asigurarea însoțirii construcțiilor (conform Ordinului nr.119 / 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoțirii acestora.
- Regimul de înălțime general impus construcțiilor este de la **Parter**, până la max. **P + 1E**, respectiv 7,00 m sub grinda și 9,00 m înălțimea la atic.
- Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.
- În sensul prezentului regulament, clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

În cadrul investiției se propune reconversia Centrului Comercial Armonia din Spații Comerciale, Depozitare și Servicii în Spații pentru Logistica, Depozitare și Industrie nepoluantă – „LOG CENTER ARAD”. Lucrările propuse pentru realizarea spațiilor pentru Logistica, Depozitare și Industrie nepoluantă nu vor modifica structura de rezistență a clădirilor existente.

Prin prezentul proiect se dorește schimbarea funcțiunii din Spații Comerciale, Depozitare și Servicii în Spații pentru Logistica, Depozitare și Industrie nepoluantă – „LOG CENTER ARAD”, pentru spațiile existente în Complexul Comercial Armonia, clădirea care adaposteste în prezent Bricostore, rămânând în continuare cu funcțiunea de comerț.

De menționat faptul că suprafețele construite și desfășurate ale obiectivului supus reconversiei nu se vor modifica, indicatorii existenți rămânând aceiași.

Subzonele – ISP2, UID2

- **Aspectul exterior al clădirilor:**

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii este interzisă.

Se vor folosi :

- materiale de construcții durabile;
- învelitori tip terasă;
- finisaje exterioare adecvate funcțiunii;
- culorile în concordanță cu ansamblul urban;
- fațadele și amplasarea golurilor va trebui să fie în concordanță și armonie cu clădirile din zonă.

Fațadele laterale și posterioare se vor trata în mod obligatoriu la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează. Poziția și dimensiunile lor nu vor stănjeni traficul auto sau pietonal.

Subzonele – ISP2, UID2, TE2

- **Parcaje:**

- Suprafețele parcajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525 / 1996 cu modificările și completările ulterioare, a anexei 5 din Regulamentul General de urbanism RLU și a normativelor în vigoare.
- Autorizarea executării lucrărilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se poate face numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- Prin excepție de la prevederile aliniatului anterior, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor locale.
- Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.
- Amplasarea parcajelor și garajelor față de clădirile învecinate se va face avându-se în vedere asigurarea distanțelor necesare securității depline în caz de incendiu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.
- În cazul garajelor cu pardoseală sub cota terenului, panta de acces va începe după limita proprietății.
- Intrările și ieșirile la parcaje și garaje vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează. Rampele de acces la garaje nu trebuie să antreneze modificări la nivelul trotuarului, creând denivelări care ar putea provoca accidente pietonilor.
- Construcțiile de garaje vor fi realizate din aceleași materiale și în același spirit ca și clădirile (inclusiv acoperire cu șarpanta sau învelitori tip terasă).
- Căile de comunicație vor beneficia de spații de parcare aferente, în funcție de categorie, destinație și de numărul de utilizatori, pe platforme special amenajate.

Subzonele – ISP2, UID2, TE2

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

- **Spații verzi și plantate:**

- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.
- Raportul mediu natural – mediu antropoc trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă, astfel ca prin PUZ se prevede asigurarea spațiilor verzi amenajate și plantărilor de aliniament, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea facilităților necesare desfășurării activităților propuse, nominalizarea traficului ce va asigura funcționalizarea zonei studiate. Implementarea planului ar rezolva atât cerințe socio-economice cât și funcționale, armonizând cerințele cu potențial redus.

- Se vor asigura spatii verzi respectandu-se conditiile impuse de Avizul de Mediu
- Aceste spatii verzi vor fi asigurate sub forma de spatii verzi amenajate si de plantatii de protectie.
- Se va acorda atentie reconstructiei ecologice dupa incheierea lucrarilor de constructie, constand in: plantatii de aliniament, grupuri de arbori izolati, aranjamente peisagere cu arbusti, partere florale, gazon.

Subzona – SP, SV3

- **Imprejmuiri:**

1. In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

- imprejmuiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;
- imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/ sau integrarii cladirilor in carcaterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

2. Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

3. Inaltimea admisa a imprejmuirilor la drumurile publice va fi de maximum 2,00 m de la nivelul trotuarului (terenului), iar stalpii imprejmuirii nu vor depasi 2,20 m. Inaltimea maxima a soclului unei imprejmuiri, parapet plin va fi de maxim 0,60 m de la nivelul trotuarului (terenului), iar partea superioara a imprejmuirii va fi obligatoriu transparenta.

Subzonele – ISP2, UID2, TE2

CRITERII DE APRECIERE A AMPLASARII SI CONFIRMARII IMPREJMUIRILOR:

• **Configurația** împrejmuirilor este determinată de următorii **factori urbanistici:**

- poziția pe parcelă (la aliniament, laterale sau posterioare);
- funcțiunea construcției care este amplasată pe parcela;
- caracteristicile cadrului natural;
- caracteristicile cadrului construit al zonelor (zone cu țesut compact, realizate în sistemul curților închise parțial sau total, zone cu construcții înșiruite, realizate grupat la limita parcelelor, sau izolate pe suprafețele acestora.);
- modalitățile tradiționale de construire a împrejmuirilor în localități urbane cu diverse tipologii și tendințele actuale de realizare a acestora în urma interferențelor culturale dintre civilizația urbană, suburbană și rurală.

Elementele care caracterizează împrejmuirile sunt:

• Imprejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente. Excepțiile pot fi reprezentate de funcțiunea clădirilor (obiective speciale etc.)

• Imprejmuirile realizate pe limitele laterale și posterioară a clădirii vor fi de preferință opace. Înălțimea maximă considerată necesară pentru protecția proprietății este de 2 metri.

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

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

Aspectul exterior al împrejmuirilor, ca și cel al clădirilor pe care le protejează, nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul general al zonei, deprecind valorile acceptate ale arhitecturii și urbanismului.

• In vederea conservării caracterului zonelor și ansamblurilor urbanistice se recomandă împrejmuirile tradiționale, în acord cu arhitectura clădirilor.

- Porțile se vor deschide spre incintă.

Nu se recomandă construirea la aliniament a împrejmuirilor opace, mai înalte de 2 m, decât în cazuri justificate, de separare a unor servicii funcționale.

Pentru punerea în valoare a construcțiilor publice, se recomandă realizarea împrejmuirilor transparente sau din gard viu.

Subzonele – ISP2, UID2, CC1, TE2, GC, SP, SV3, A

- **Gestionarea deșeurilor:**

Depozitarea controlată a deșeurilor – conform funcțiunii cât și specificului zonei, deșeurile menajere se vor colecta centralizat prin firme specializate, iar deșeurile tehnologice de asemenea prin firme specializate.

Deseurile rezultate în urma lucrărilor de construire vor fi transportate de către fiecare proprietar, pe cheltuiala proprie, în zonele special amenajate ale municipiului Arad pentru depozitarea acestui fel de deseuri; nu se vor depozita nici macar temporar pe terenurile virane din jurul amplasamentului.

III. **ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

11. Unitati si subunitati functionale.

- UID1 – unitati de productie industriale si de depozitare – existente
- UID2 – unitati de productie industriale si de depozitare – propuse
- ISP2 – institutii si servicii de interes public existente, situate in exteriorul limitei construite protejate
- CC1 – cai de comunicatie rutiera
- A – terenuri agricole
- SP – perdele de protectie
- TE2 – constructii tehnico-edilitare
- SV3 – spatii verzi

UTILIZARI PERMISE:

- SPATII COMERCIALE, DEPOZITARE SI SERVICII
- RECONVERSIE SPATII COMERCIALE IN SPATII PENTRU LOGISTICA, DEPOZITARE SI INDUSTRIE NEPOLUANTA
- SERVICII SI ACTIVITATI CONEXE
- poate fi autorizată realizarea de funcțiuni complementare (echipamente, servicii, alte servicii etc.), cu condiția ca acestea să fie compatibile cu vecinătățile și cu zona în general
- parcaje
- alei carosabile de circulație aferente
- spații verzi
- utilități tehnico-edilitare

UTILIZARI PERMISE CU CONDITII:

- constructiile pentru echiparea cu instalatii se pot amplasa cu conditia sa corespunda necesitatilor si confortului populatiei, sa nu dauneze relatiilor cu vecinatatile si sa fie puse in practica toate masurile pentru integrarea in mediul inconjurator.

INTERDICTII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

- Necesitatea realizarii in zona a unor lucrari de utilitate publica, impune ca eventualele dezmembrari si parcelari sa nu se faca fara asigurarea conditiilor de rezervare a suprafetelor de teren necesare realizarii acceselor pietonale si carosabile.

INTERDICTII DEFINITIVE DE CONSTRUIRE

Sunt interzise urmatoarele activitati:

- Activitati industriale sau alte tipuri de activitati care genereaza noxe, vibratii, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- Ferme agro – zootehnice, abatoare;
- Anexe gospodaresti pentru cresterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- Depozite de deseuri.

AMPLASAREA construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității

1.3.1 – Comerț nealimentar

Amplasament: în zonele de interes comercial

1.3.7 - Servicii

Amplasament: în zona centrală, comercială, rezidențială sau de agrement

- se interzice amplasarea atelierelor poluante în zona de locuit
- se interzice amplasarea în zone industriale pentru alte servicii decât cele industriale

PROCENTUL de ocupare a terenurilor

Procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare în cadrul terenului, după cum urmează:

2.1.6 - Zone industriale - pentru cele existente

- nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului
- pentru cele propuse - procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește prin studiu de fezabilitate

Prin realizarea acestor investitii se propun urmatoorii indicatori:

- Subzona 1 – CC1 – Cai de comunicatie rutiera
 - **POT - în subzona cai de comunicatie rutiera**
- max. 100,00 %
 - **CUT - în subzona cai de comunicatie rutiera**
- max. 1,00
- Subzona 2 – ISP2 – Institutii si servicii de interes public, existente, situate in exteriorul limitei construite protejate
 - **POT - în subzona institutii si servicii**
30,54 %
- max. 45,00 %
 - **CUT - în subzona institutii si servicii**
0,31
- max. 0,50
- Subzona 3 – UID2 – Unitati de productie industriale si de depozitare propuse
 - **POT - în subzona unitati de productie industriale**
54,94 %
- max. 65,00 %
 - **CUT - în subzona unitati de productie industriale**
0,60
- max. 1,00

ORIENTAREA construcțiilor față de punctele cardinale

3.2 - Construcții comerciale

Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare.

ACCESE CAROSABILE

Stabilirea numărului admis de accese din străzile de categoria I și a II-a, ca și localizarea acestora se vor face astfel încât să nu afecteze fluenta circulației.

4.3 - Construcții comerciale

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

4.3.2 - În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
- platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

4.12 - Toate categoriile de construcții

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

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență

Obiectivul de investiție analizat în prezentul Plan Urbanistic Zonal este amplasat în zona de intrare în municipiul Arad dinspre Nădlac, respectiv Ungaria, pe partea stânga a drumului național DN7, la cca. 100 m de centura de nord a municipiului.

Incinta complexului comercial este delimitată pe latura de nord de traseul drumului național DN7, la vest și est de teren arabil neconstruit, iar la sud teren liber de construcții – balta, respectiv calea ferată Arad – Nădlac.

Construcțiile edificate pe teren sunt în concordanță cu P.U.D. – Plan Urbanistic de Detaliu – „Centru Comercial Arad”, aprobat prin H.C.L.M. Arad Nr. 281 din 27.09.2006, P.U.D. – Plan Urbanistic de Detaliu – „Extindere Centru Comercial Arad”, aprobat prin H.C.L.M. Arad Nr. 378 din 27.12.2006 și Autorizația de Construire Nr. 1223 / 15.08.2007, respectiv spații comerciale, spații de depozitare, servicii, circulații carosabile, circulații pietonale, platforme de parcare, spații verzi, plantații.

Pentru asigurarea deservirii rutiere a complexului comercial au fost executate următoarele lucrări:

- reamenajarea intersecției existente dintre DN7 și centura nord Arad de tip sens giratoriu, pentru asigurarea posibilității racordării în intersecție și a accesului rutier în incinta.
- sensul giratoriu are o rază interioară de 25 m, două benzi de circulație cu o lățime carosabilă de 5,50 m fiecare și accese în și din sensul giratoriu pentru traseul drumului național DN7 de câte 7,00 m lățime fiecare (două benzi de circulație pe sens)
- amenajarea pentru vehiculele de aprovizionare (vehicule de marfă) înainte și după sensul giratoriu, a unor bretele rutiere (amplasate pe laturile de est și vest ale incintei) racordate la drumul național numai cu relația de viraj dreaptă. Accesul din drumul național pe bretelele cu caracter de aprovizionare se realizează cu benzi de decelerare respectiv de accelerare, amenajate prin lărgirea părții carosabile a drumului național.
- lucrări de semnalizare rutieră (marcaje și indicatoare de circulație) atât pentru intersecția „sens giratoriu” cât și pentru lucrările rutiere din incinta (platforme parcare, accese etc.)
- amenajarea în incinta complexului a unei platforme de parcare pentru cca. 800 autoturisme, bretele rutiere de aprovizionare, platforme de întoarcere și staționare vehicule de marfă, trotuare și alei pietonale.
- apele meteorice din incinta vor fi colectate de o rețea de canalizare proprie racordate la rețeaua de canalizare a municipiului Arad.

Lucrările rutiere au fost executate dintr-o structură rutieră nerigidă, alcatuită dintr-o fundație de balast și piatră spartă și o îmbrăcăminte din mixturi bituminoase.

Accesul rutier în /din DN7 se va face prin accesul existent avizat C.N.A.D.N.R. care permite toate relațiile de circulație.

PARCAJE

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93, cu modificarile si competarile ulterioare, in functie de categoria localitatii in care sunt amplasate constructiile.

5.3 - Construcții comerciale

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

- un loc de parcare la 200 m2 suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400m2;
- un loc de parcare la 100 m2 suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400 - 600m2;
- un loc de parcare la 50 m2 suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600 - 2.000 m2;
- un loc de parcare la 40 m2 suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m2.

5.3.2 - Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 - 10 locuri la masă.

5.3.3 - La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

5.12 - Construcții industriale

Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10 - 100 m2, un loc de parcare la 25 m2;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100 - 1.000 m2, un loc de parcare la 150 m2;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m2, un loc de parcare la o suprafață de 100 m2.

Pentru asigurarea deservirii rutiere a complexului comercial au fost executate următoarele lucrări:

- reamenajarea intersecției existente dintre DN7 si centura nord Arad de tip sens giratoriu, pentru asigurarea posibilității racordării in intersecție si a accesului rutier in incinta.
- amenajarea pentru vehiculele de aprovizionare (vehicule de marfa) inainte si dupa sensul giratoriu, a unor bretele rutiere (amplasate pe laturile de est si vest ale incintei) racordate la drumul national numai cu relatia de viraj dreapta. Accesul din drumul national pe bretelele cu caracter de aprovizionare se realizeaza cu benzi de decelerare respectiv de accelerare, amenajate prin largirea partii carosabile a drumului national.
- amenajarea in incinta complexului a unei platforme de parcare pentru cca. 800 autoturisme, bretele rutiere de aprovizionare, platforme de intoarcere si stationare vehicule de marfa, trotuare si alei pietonale.

Lucrarile rutiere au fost executate dintr-o structura rutiera nerigida, alcatuita dintr-o fundatie de balast si piatra sparta si o imbracaminte din mixturi bituminoase.

SPATII VERZI ȘI PLANTATE

6.2 - Construcții comerciale

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2 - 5% din suprafața totală a terenului.

Prin realizarea acestor investitii se propun urmatorii indicatori:

- Subzona 2 – ISP2 – Institutii si servicii de interes public, existente, situate in exteriorul limitei construite protejate
 - Constructii 9.622,50 mp - 26,35 %
 - Spatii verzi 4.654,43 mp - 12,75 %

6.9- Construcții industriale

Pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, respectandu-se totodata condițiile impuse de Avizul de Mediu.

Prin realizarea acestor investitii se propun urmatorii indicatori:

- Subzona 3 – UID2 – Unitati de productie industriale si de depozitare propuse
 - o Constructii 36.491,95 mp - 54,55 %
 - o Spatii verzi 11.390,24 mp - 17,21 %

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

FUNCTIONIUNEA DOMINANTA:

- Functiunea dominanta a zonei este de **Spatii Comerciale, Depozitare si Servicii, Spatii pentru Logistica, Depozitare si Industrie nepoluanta, servicii si activitati conexe**, cu un regim de inaltime **Parter, P + 1E**

FUNCTIONIUNI COMPLEMENTARE:

Functiunile complementare admise ale zonei sunt:

- SPATII COMERCIALE, DEPOZITARE SI SERVICII
- SPATII PENTRU LOGISTICA, DEPOZITARE SI INDUSTRIE NEPOLUANTA
- SERVICII SI ACTIVITATI CONEXE
- poate fi autorizată realizarea de funcțiuni complementare (echipamente, servicii, alte servicii etc.), cu condiția ca acestea să fie compatibile cu vecinătățile și cu zona în general
- parcaje
- alei carosabile de circulație aferente
- spații verzi
- utilități tehnico-edilitare

Pe amplasament există edificate două clădiri: Complex comercial Armonia și Bricostore, ambele realizate în regim de înălțime: parter, parțial parter + 1.

În cadrul investiției se propune reconversia Centrului Comercial Armonia din Spații Comerciale, Depozitare și Servicii, în Spații pentru Logistică, Depozitare și Industrie nepoluantă – „LOG CENTER ARAD”. Lucrările propuse pentru realizarea spațiilor pentru Logistică, Depozitare și Industrie nepoluantă nu vor modifica structura de rezistență a clădirii.

De menționat faptul că suprafețele construite și desfășurate ale obiectivului supus reconversiei nu se vor modifica, indicatorii rămânând aceiași, funcțiunile dominante propuse fiind cea de industrie nepoluanta, industrie cablaje auto, semiprefabricate auto, respectiv parc logistic, depozit produse finite, respectiv marfa ambalata.

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Acestea reprezinta suportul grafic al prescriptiilor din regulament.

UTR-urile reprezinta instrumentele operationale in sprijinul reglementarilor specifice din P.U.Z., se delimiteaza conventional pe baza criteriilor de omogenitate morfologica si functionala. Ele se contureaza prin strazi si limite cadastrale, pe baza functiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de interventie.

S-a stabilit o singura Unitate Teritoriala de Referinta pe zona functionala, denumita U.T.R. Nr. 70, care dupa aprobarea prezentului P.U.Z. va face parte integranta din U.T.R. Nr. 70 P.U.G.-ului avizat.

VI. CONLUZII

Trasarea strazilor si respectiv a limitelor de parcele se va face pe baza de ridicari topometrice prin coordonate, datele putand fi puse la dispozitie de proiectantul de specialitate, care va verifica si confirma corectitudinea trasarii.

Certificatele de urbanism ce se vor elibera, vor cuprinde elementele obligatorii din REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM.

Se recomanda centralizarea informatiilor referitoare la operatiile ce vor urma avizarii P.U.Z.-ului si introducerea lor in baza de date existenta, in scopul corelarii si al mentinerii la zi a situatiei din zona.

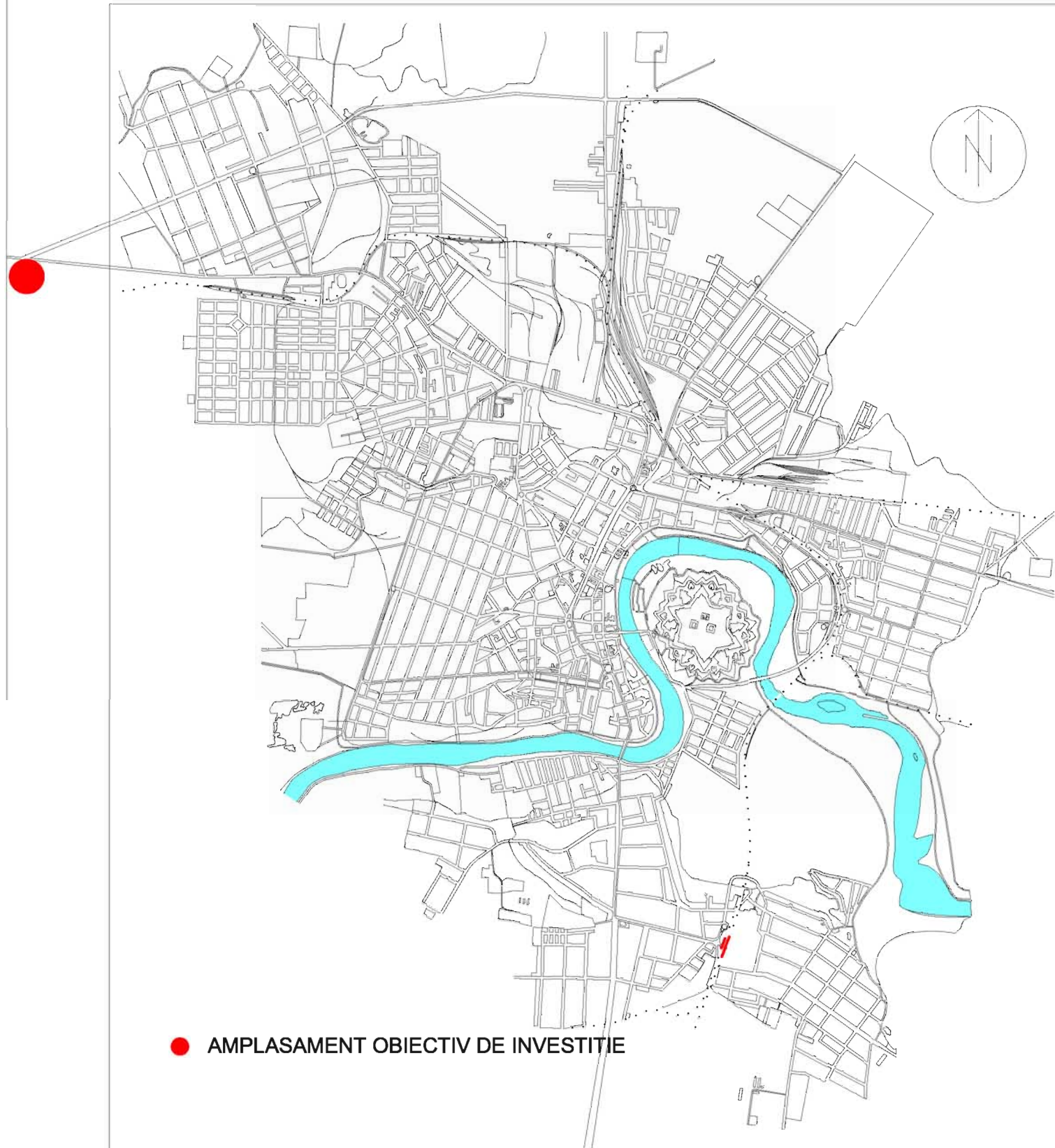
Sef proiect,

dipl. arh. Dinulescu Sandra

Proiectant de specialitate,

dipl. arh. Dinulescu Marian

Arad, iulie 2015

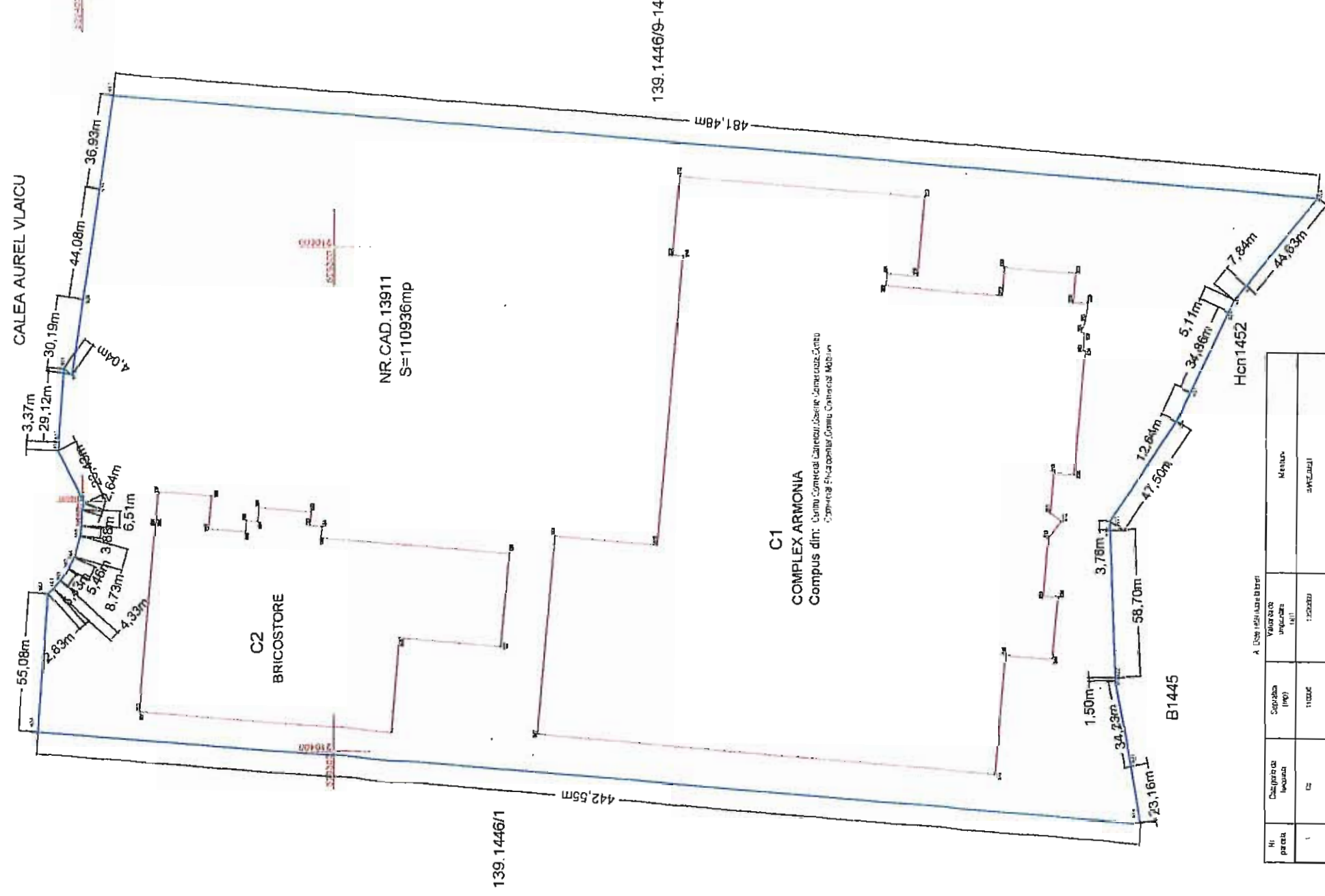
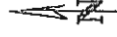


● **AMPLASAMENT OBIECTIV DE INVESTITIE**

Verificat	arh. S . Dinulescu			
Verificator / Expert	Nume	Semnatura		Cerinta Referat / Expertiza nr. /Data
Societate comerciala " D & D DESIGN PROIECT " S.R.L. C.U.I. - Ro 12766864 / J02/1214/2003 Str. Nicolae Grigorescu Nr. 7 - ARAD -				Beneficiar : "Armonia Center Arad" S.R.L. Soseaua Bucuresti - Ploiesti Nr. 73-81 Cladirea 3 Parter, Camera 29, Sector 1 - Bucuresti -
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara : %	Titlu proiect : Reconversie Spatii Comerciale in Spatii pentru Logistica , Depozitare si Industrie nepoluanta " LOG CENTER ARAD " Calea Aurel Vlaicu nr.299/6 - 299/7 - Arad -
Sef proiect	arh. M . Dinulescu			
Proiectant	arh. S . Dinulescu		Data : iun.2015	Titlu planşa : PLAN DE INCADRARE IN LOCALITATE
Desenat	arh. S . Dinulescu			
				Nr. Pr. P 09/2014
				Faza : P.U.Z.
				Plansa nr. 01 / A
DREPTURILE DE AUTOR PRIVIND PREZENTA DOCUMENTATIE APARTIN IN EXCLUSIVITATE S.C. "D&D DESIGNPROIECT" S.R.L. ARAD. DOCUMENTATIA NU POATE FI REPRODUSA SAU REFOLOSITA LA ALTE DOCUMENTATII SIMILARE FARA ACORDUL AUTORULUI.				

Plan de amplasament si delimitare a imobilului ANEXA11

Nr. cadastral	Suprafata măsurată (mp)	Adresa imobilului	NR.PR. 487/2008
139.1446/1	110936	ARAD, Calea A. Vlaicu nr. 296/6, 296/7	
Careea Funciara nr.	UAT	ARAD	
78046 n			



Nr. parca	Categoria locuinta	Suprafata (mp)	Valoarea unitara (lei)	Meniu
1	C2	110936	120000	BRICOSTORE

Id	Suprafata (mp)	Valoarea unitara (lei)	Valoarea totala (lei)
1	110936	120000	13312320

Id	Suprafata (mp)	Valoarea unitara (lei)	Valoarea totala (lei)
1	110936	120000	13312320

Id	Suprafata (mp)	Valoarea unitara (lei)	Valoarea totala (lei)
1	110936	120000	13312320

Id	Suprafata (mp)	Valoarea unitara (lei)	Valoarea totala (lei)
1	110936	120000	13312320

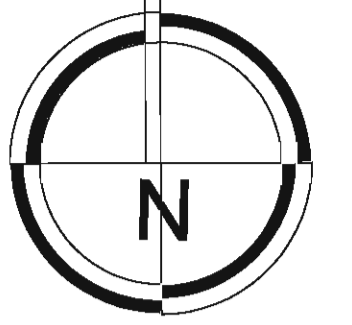
ADMINISTRATIE LOCALA COMUNA ISABELA
CERTIFICAT DE AUTORIZARE DE CONSTRUCȚII
SERIE B.M. 4805
DIN 2008
CASA
S.C. GEOMETRIC PLUS S.R.L.
STR. INDRADREI ISABELA
BUCUREȘTI

AGENCIJA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ
ARAD
15
18-09-2008

18-09-2008
CRP

Suprafata teren = 110936mp
Suprafata teren măsurat = 110936mp

PLAN URBANISTIC ZONAL
 "RECONVERSIE SPATII COMERCIALE IN SPATII PENTRU LOGISTICA, DEPOZITARE SI INDUSTRIE NEPOLUANTA - LOG CENTER ARAD"
 Calea Aurel Vlaicu Nr. 299/6 - 299/7 - ARAD



3 SITUATIA EXISTENTA

- — ● LIMITA ZONEI STUDIATE
- — — LIMITA TERENULUI AFERENT INVESTITIEI
- CLADIRI EXISTENTE - SPATII COMERCIALE
- DRUM NATIONAL
- DRUMURI, PARCARI, PLATFORME - INCINTA
- TROTUARE, ALEI PIETONALE - INCINTA
- RIGOLE DRUM
- ZONA UNITATI DEPOZITARE / UNITATI INDUSTRIALE NEPOLUANTE
- SPATII COMERT
- TEREN AGRICOL
- UNITATI TEHNICO-EDILITARE
- TEREN VIRAN
- SPATII VERZI AMENAJATE
- SPATII VERZI NEAMENAJATE

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

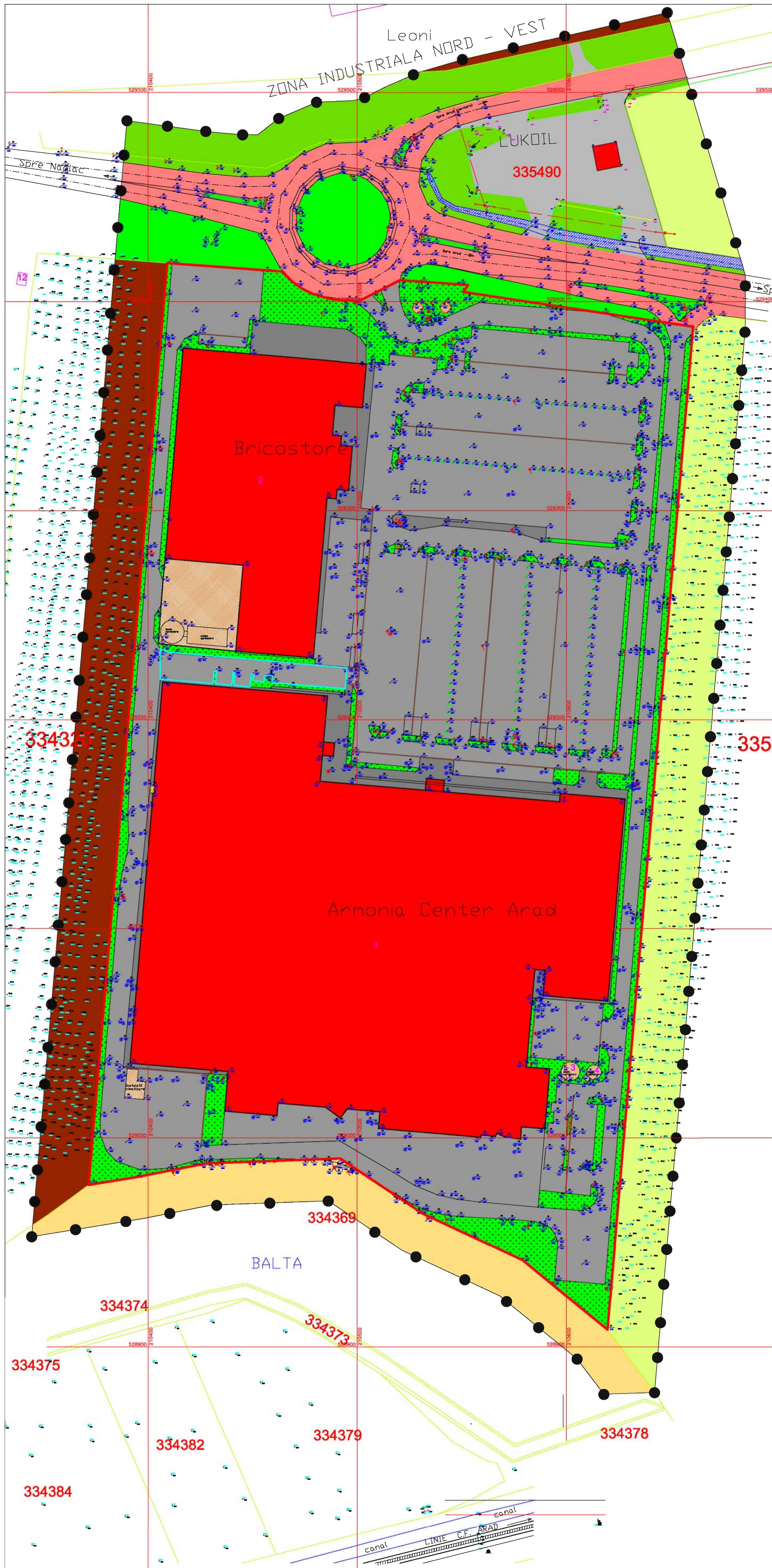
FUNCTIUNI	EXISTENT	
	SUPRAFATA	%
ZONA COMERT/PREST. SERV.	46.254,807	27,18%
ZONA UNITATI INDUSTRIALE / DEPOZITARE	11.797,838	6,94%
RIGOLE / CANAL	581,771	0,33%
SPATII VERZI	22.495,923	13,22%
NEAMENAJATE	7.080,508	4,15%
AMENAJATE	15.435,415	9,07%
CAI DE COMUNICATII	65.954,981	38,76%
DRUM NATIONAL	9.790,297	5,75%
DRUM + PLATF. + PARCARE	52.457,989	30,83%
TROTUARE PIETONALE	3.706,695	2,18%
ECHIPAMETE	1.794,237	1,05%
TEHNICO - EDILITARE	---	---
TEREN AGRICOL	15.083,785	8,85%
TEREN VIRAN - NEPRODUCTIV	6.241,894	3,67%
TOTAL ZONA STUDIATA	170.185,000	100,00%

POT existent = 35,17 %
 CUT existent = 0,48

BILANT TERITORIAL INCINTA

FUNCTIUNI	EXISTENT	
	SUPRAFATA	%
ZONA COMERT/PREST. SERV.	46.114,451	41,57%
ZONA UNITATI INDUSTRIALE / DEPOZITARE	---	---
RIGOLE / CANAL	---	---
SPATII VERZI	10.906,063	9,83%
NEAMENAJATE	---	---
AMENAJATE	10.906,063	9,83%
CAI DE COMUNICATII	52.121,265	46,98%
DRUM NATIONAL	---	---
DRUM + PLATF. + PARCARE	48.414,570	43,64%
TROTUARE PIETONALE	3.706,695	3,34%
ECHIPAMETE	1.794,237	1,62%
TEHNICO - EDILITARE	---	---
TEREN AGRICOL	---	---
TEREN VIRAN - NEPRODUCTIV	---	---
TOTAL INCINTA	110.936,000	100,00%

POT existent = 43,19%
 CUT existent = 0,63



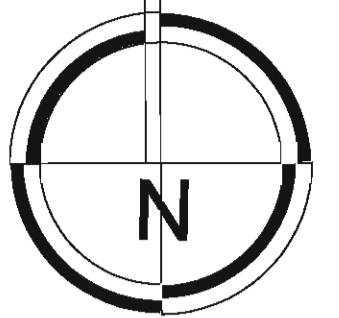
Verificat	arh. S. Dinulescu				
Verificator / Expert	Nume	Semnatura		Cerinta	Referat / Expertiza nr. /Data
	Societate comerciala			Beneficiar :	
	"D & D DESIGN PROIECT" S.R.L.			"Armonia Center Arad" S.R.L.	
	C.U.I. - Ro 12766864 / J02/1214/2003			Soseaua Bucuresti - Ploiesti Nr. 73-81 Cladirea 3	
	Str. Nicolae Grigorescu Nr. 7 - ARAD			Partea, Camera 29, Sector 1 - Bucuresti -	
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara :	Titlu proiect :	
Sef proiect	arh. S. Dinulescu		1:1000	Reconversia Spatiilor Comerciale in Spatii pentru	
Proiectant	arh. S. Dinulescu			Logistica, Depozitarea si Industria nepoluanta	
Desenat	arh. S. Dinulescu		Data :	LOG CENTER ARAD	
			iun.2015	Calea Aurel Vlaicu nr.299/6 - 299/7 - Arad -	
				SITUATIA EXISTENTA	
				Faza :	
				P.U.Z.	
				Planșa nr.	
				03 / A	

DREPTURILE DE AUTOR PRIVIND PREZENTA DOCUMENTATIE APARTIN IN EXCLUSIVITATE S.C. "D&D DESIGNPROIECT" S.R.L. ARAD. DOCUMENTATIA NU POATE FI REPRODUSA SAU REFOLOSITA LA ALTE DOCUMENTATII SIMILARE FARA ACORDUL AUTORILOR.

PLAN URBANISTIC ZONAL

"RECONVERSIE SPATII COMERCIALE IN SPATII PENTRU LOGISTICA, DEPOZITARE SI INDUSTRIE NEPOLUANTA - LOG CENTER ARAD"

Calea Aurel Vlaicu Nr. 299/6 - 299/7 - ARAD



4 REGLEMENTARI URBANISTICE

- —● LIMITA ZONEI STUDIATE
- — — — — LIMITA TERENULUI AFERENT INVESTITIEI
- CLADIRI EXISTENTE
- CLADIRI SUPUSE RECONVERSIEI
- DRUM NATIONAL
- DRUMURI, PARCARI, PLATFORME - INCINTA
- TROTUARE, ALEI PIETONALE - INCINTA
- RIGOLE DRUM
- ZONA UNITATI DEPOZITARE / UNITATI INDUSTRIALE NEPOLUANTE
- SPATII COMERT
- TEREN AGRICOL
- UNITATI TEHNICO-EDILITARE
- TEREN VIRAN
- SPATII VERZI AMENAJATE
- SPATII VERZI NEAMENAJATE

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPOS	
	SUPRAFATA	%	SUPRAFATA	%
ZONA COMERT/PREST. SERV.	46.254,607	27,18%	9.760,418	5,74%
ZONA UNITATI INDUSTRIALE / DEPOZITARE	11.797,838	6,94%	48.289,787	28,39%
RIGOLE / CANAL	561,771	0,33%	561,771	0,33%
SPATII VERZI	22.495,923	13,22%	26.219,19	15,40%
NEAMENAJATE	7.080,508	4,15%	7.080,508	4,15%
AMENAJATE	15.435,415	9,07%	18.158,682	11,25%
CAI DE COMUNICATII	65.954,981	38,78%	62.233,950	36,57%
DRUM NATIONAL	9.790,297	5,75%	9.790,297	5,75%
DRUM + PLATF. + PARCARE	52.457,989	30,83%	48.898,835	29,32%
TROTUARE PIETONALE	3.706,895	2,18%	2.544,818	1,50%
ECHIPAMETE	1.794,237	1,05%	1.794,237	1,05%
TEHNICO - EDILITARE	15.063,765	8,85%	15.063,765	8,85%
TEREN AGRICOL	6.241,894	3,67%	6.241,894	3,67%
TEREN VIRAN - NEPRODUCTIV	170.165,000	100,00%	170.165,000	100,00%
TOTAL ZONA STUDIATA				

POT existent = 35,17 %
CUT existent = 0,48

POT existent = 35,17 %
CUT existent = 0,48

BILANT TERITORIAL INCINTA

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPOS	
	SUPRAFATA	%	SUPRAFATA	%
ZONA COMERT/PREST. SERV.	46.114,451	41,57%	9.622,502	8,67%
ZONA UNITATI INDUSTRIALE / LOGISTICA / DEPOZITARE	---	---	36.491,949	32,90%
RIGOLE / CANAL	---	---	---	---
SPATII VERZI	10.906,063	9,83%	16.044,665	14,46%
NEAMENAJATE	---	---	---	---
AMENAJATE	10.906,063	9,83%	16.044,665	14,46%
CAI DE COMUNICATII	52.121,265	46,98%	46.982,647	42,35%
DRUM NATIONAL	---	---	---	---
DRUM + PLATF. + PARCARE	48.414,570	43,64%	44.437,829	40,06%
TROTUARE PIETONALE	3.706,895	3,34%	2.544,818	2,29%
ECHIPAMETE	1.794,237	1,62%	1.794,237	1,62%
TEHNICO - EDILITARE	---	---	---	---
TEREN AGRICOL	---	---	---	---
TEREN VIRAN - NEPRODUCTIV	---	---	---	---
TOTAL INCINTA	110.936,000	100,00%	110.936,000	100,00%

POT existent = 43,19%
CUT existent = 0,63

POT existent = 43,19%
CUT existent = 0,63

BILANT TERITORIAL INCINTA - SUBZONE

FUNCTIUNI	PROPOS	
	SUPRAFATA	%
SUBZONA 1 - Cai de comunicatie	7.516,23	100,00%
DRUM DE SERVICIU	7.516,23	100,00%
SUBZONA 2 - Institutii si servicii	36.519,11	100,00%
ZONA COMERT/PREST. SERV.	9.622,502	26,35%
SPATII VERZI AMENAJATE	4.654,425	12,75%
TROTUARE PIETONALE	1.940,832	5,31%
DRUM PLATFORME, PARCARI	18.772,475	51,40%
ECHIPAMENT TEHN. - EDIL.	1.529,078	4,19%
SUBZONA 3 - Prod. si depozitare	66.900,66	100,00%
ZONA UNITATI INDUSTRIALE / LOGISTICA / DEPOZITARE	36.491,949	54,55%
SPATII VERZI AMENAJATE	11.390,240	17,21%
TROTUARE PIETONALE	604,188	0,90%
DRUM PLATFORME, PARCARI	18.149,124	26,94%
ECHIPAMENT TEHN. - EDIL.	265,191	0,40%
TOTAL INCINTA	110.936,000	100,00%

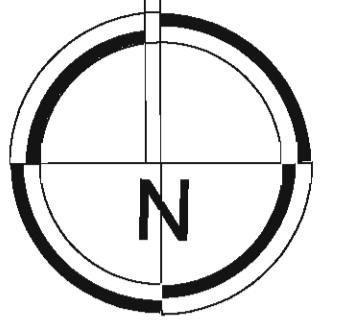
Verificat	arh. S. Dinulescu			
Verificator / Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza nr. / Data
Societate comerciala "D & D DESIGN PROIECT" S.R.L. C.U.I. - Ro 12766864 / J02/12/14/2003 Str. Nicolae Grigorescu Nr. 7 - ARAD -			Beneficiar : "Armonia Center Arad" S.R.L. Soseaua Bucuresti - Ploiesti Nr. 73-81 Cladina 3 Parter, Camera 29, Sector 1 - Bucuresti -	Nr. Pr. P 09/2014
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara : 1:1000	Titlu proiect : "Reconversia Spatiilor Comerciale in Spatii pentru Logistica, Depozitare si Industrie nepoluanta - LOG CENTER ARAD" Calea Aurel Vlaicu nr.299/6 - 299/7 - Arad -
Sef proiect	arh. M. Dinulescu			Faza : P.U.Z.
Proiectant	arh. S. Dinulescu		Data : iun.2015	Titlu planşa : REGLAMENTARI URBANISTICE
Desenat	arh. S. Dinulescu			Planşa nr. 04 / A

DREPTURILE DE AUTOR PRIVIND PREZENTA DOCUMENTATIE APARTIN IN DOBANDIREA S.C. "D&D DESIGN PROIECT" S.R.L. ARAD. DOCUMENTATIA NU POATE FI REPRODUSA SAU REFOLOSITA LA ALTE DOCUMENTATII SIMILARE FARA ACORDUL AUTORULUI.

PLAN URBANISTIC ZONAL

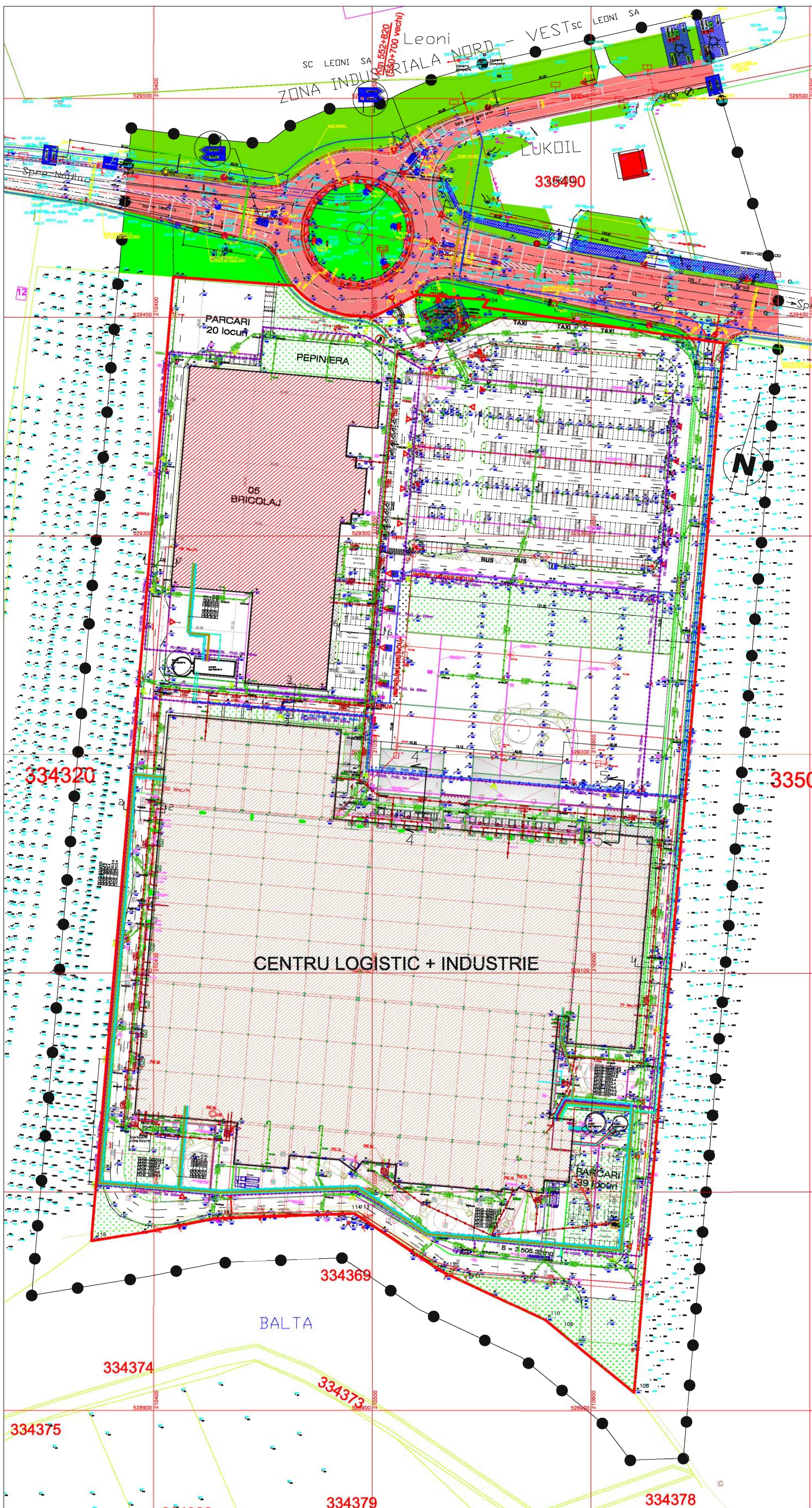
"RECONVERSIE SPATII COMERCIALE IN SPATII PENTRU LOGISTICA, DEPOZITARE SI INDUSTRIE NEPOLUANTA - LOG CENTER ARAD"

Calea Aurel Vlaicu Nr. 299/6 - 299/7 - ARAD



5 REGLEMENTARI EDILITARE

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA TERENULUI AFERENT INVESTITIEI
- CLADIRI EXISTENTE
- CLADIRI SUPUSE RECONVERSIEI
- DRUM NATIONAL
- RIGOLE DRUM
- SPATII VERZI AMENAJATE



- #### LEGENDA UTILITATI EDILITARE
- ALIMENTAREA CU APA SI CANALIZAREA
- ARTERA APA POTABILA EXISTENTA
 - CONDUCTIA RACORDURI APA POTABILA EXISTENTA
 - CONDUCTIA RACORDURI APA POTABILA EXISTENTA
 - CONDUCTIA APA PENTRU INCENDIU INTERIOR EXISTENTA
 - COLECTOR CANAL MENAJER EXISTENT
 - STATIE DE POMPARE CANAL MENAJER EXISTENT
 - STATIE DE POMPARE CANAL PLUVIAL EXISTENT
 - CONDUCTIA DE REFLUARE CANAL MENAJER EXISTENT
 - CONDUCTIA DE REFLUARE CANAL PLUVIAL EXISTENT
 - CAMIN APOMETRU EXISTENT
 - HIDRANT SUPRATERAN CU DOUA RACORDURI Dn100 mm EXISTENT
 - CAMIN DE VIZITARE CANAL MENAJER EXISTENT
 - CAMIN DE VIZITARE CANAL PLUVIAL EXISTENT
 - GURA DE SCURGERE CANAL PLUVIAL EXISTENT
 - COTA RADIER CANAL
 - SEPARATOR DE GRASIME Q = 7 l/sec EXISTENT
 - SEPARATOR DE HIDROCARBURI Q = 150 l/sec EXISTENT
- TELEFONIZARE
- CANALIZATIE TELEFONICA EXISTENTA
- ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE
- RETEA GAZE NATURALE PRESIUNE MIEDE EXISTENTA
 - BRANSAMENT GAZE NATURALE EXISTENT
- ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA
- CABLURI ELECTRICE SUBTERANE ILUMINAT EXTERIOR EXISTENTE
 - ILUMINAT EXTERIOR EXISTENT
 - ALIMENTARE ELECTRICA INGROPATA COMPACTOARE, LOCAL NAVETE, LOCAL INCARCATOR
 - ALIMENTARE ELECTRICA INGROPATA CABINA POARTA SI POARTA

PROIECTANT DE SPECIALITATE
ALIMENTAREA CU APA SI CANALIZAREA:
FORGACS GYORGY P.F.A. - ARAD
Ing. Forgacs Gyorgy

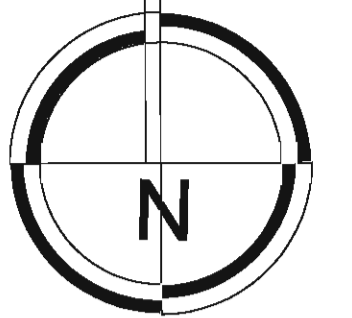
ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE
INSTAL SF CONSTRUCT S.R.L. - ARAD
Ing. Veres Teofil

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA
"ELECTRICA" S.R.L. - Arad
Ing. Csernok Francisc

Verificat / Expert	arh. S. Dinulescu			
Verificator / Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza nr. / Data
	Societate comerciala			
	"D & D DESIGN PROIECT" S.R.L.		Beneficiar:	Nr. Pr.
	C.U.I. - Ro 12766864 / J02/1214/2003		"Armonia Center Arad" S.R.L.	P 09/2014
	Str. Nicolae Grigorescu Nr. 7 - ARAD		Soseaua Bucuresti - Ploiesti Nr. 73-81 Cladirea 3	
			Partea, Camera 29, Sector 1 - Bucuresti -	
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara:	Titlu proiect:
Sef proiect	arh. M. Dinulescu		1:1000	Reconversia Spatiilor Comerciale in Spatii pentru Logistica, Depozitarea si Industrie nepoluanta - LOG CENTER ARAD
Proiectant	arh. S. Dinulescu			Titlu planşa:
Desenat	arh. S. Dinulescu		Data: iun. 2015	REGLEMENTARI EDILITARE
				Planşa nr. 05 / A

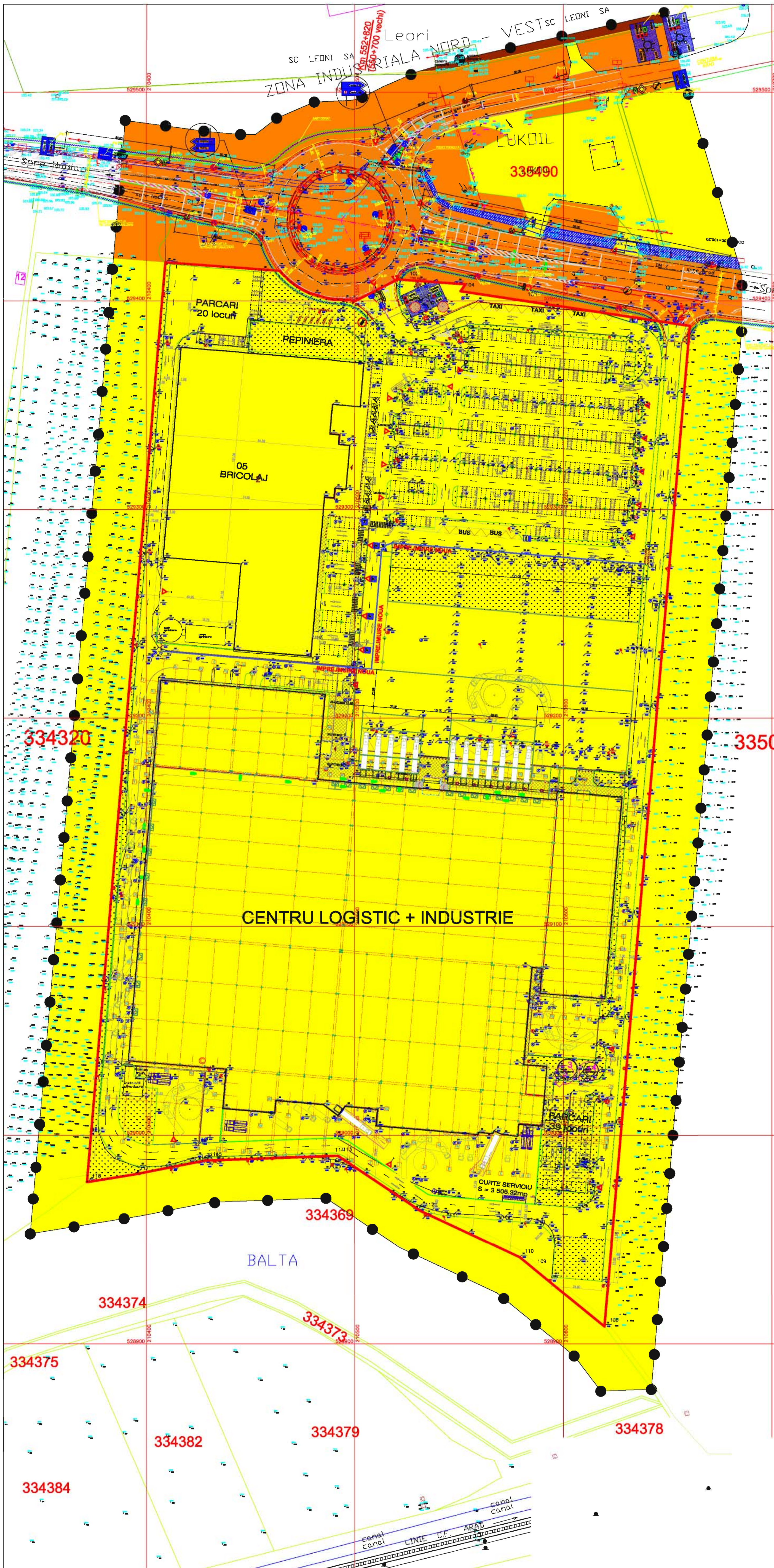
DREPTURILE DE AUTOR PRIVIND PREZENTA DOCUMENTATIE APARTIN IN DOCLUBSIVTATE S.C. "D&D DESIGNPROIECT" S.R.L. ARAD. DOCUMENTATIA NU POATE FI REPRODUSA SAU REFOLOSITA LA ALTE DOCUMENTATI SIMILARE FARA ACORDUL AUTORIZAT.

PLAN URBANISTIC ZONAL
 "RECONVERSIE SPATII COMERCIALE IN SPATII PENTRU LOGISTICA, DEPOZITARE SI INDUSTRIE NEPOLUANTA
 - LOG CENTER ARAD"
 Calea Aurel Vlaicu Nr. 299/6 - 299/7 - ARAD



6 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

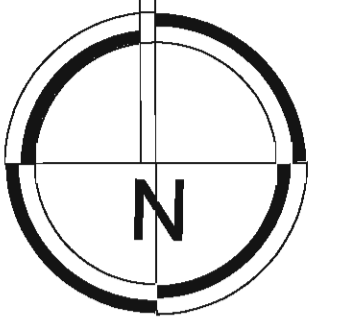
- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA TERENULUI AFERENT INVESTITIEI
- PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SI JURIDICE
- DOMENIU PUBLIC



Verificat / Expert	arh. S. Dinulescu			Cerinta	Referat / Expertiza nr. /Data	Nr. Pr.
	Nume	Semnatura				P.09/2014
	Societate comerciala				Beneficiar :	
	"D & D DESIGN PROIECT" S.R.L.				"Armonia Center Arad" S.R.L.	
	C.U.I. - Ro 12766864 / J02/1214/2003				Soseaua Bucuresti - Ploiesti Nr. 73-81 Cladirea 3	
	Str. Nicolae Grigorescu Nr. 7 - ARAD -				Parter, Camera 29, Sector 1 - Bucuresti -	
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara :	Titlu proiect :		Faza :
Sef proiect	arh. M. Dinulescu		1:1000	Reconversia Spatiilor Comerciale in Spatii pentru Logistica, Depozitare si Industrie nepoluanta		P.U.Z.
Proiectant	arh. S. Dinulescu			"LOG CENTER ARAD"		
Desenat	arh. S. Dinulescu		Data :	Calea Aurel Vlaicu nr.299/6 - 299/7 - Arad -		Plansa nr.
			iun.2015	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA		06 / A

DREPTURILE DE AUTOR PRIVIND PREZENTA DOCUMENTATIE APARTIN IN EXCLUSIVITATE S.C. "D&D DESIGN PROIECT" S.R.L. ARAD. DOCUMENTATIA NU POATE FI REPRODUSA SAU REFOLOSITA LA ALTE DOCUMENTATII SIMILARE FARA ACORDUL AUTORIZAT.

PLAN URBANISTIC ZONAL
"RECONVERSIE SPATII COMERCIALE IN
SPATII PENTRU LOGISTICA, DEPOZITARE
SI INDUSTRIE NEPOLUANTA
- LOG CENTER ARAD"
 Calea Aurel Vlaicu Nr. 299/6 - 299/7 - ARAD



1 UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA NR. 70

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA TERENULUI AFERENT INVESTITIEI
- CLADIRI EXISTENTE
- CLADIRI SUPUSE RECONVERSIEI
- DRUM NATIONAL
- DRUMURI, PARCARI, PLATFORME - INCINTA
- TROTUARE, ALEI PIETONALE - INCINTA
- RIGOLE DRUM
- ZONA UNITATI DEPOZITARE / UNITATI INDUSTRIALE NEPOLUANTE
- SPATII COMERT
- TEREN AGRICOL
- UNITATI TEHNICO-EDILITARE
- TEREN VIRAN
- SPATII VERZI AMENAJATE
- SPATII VERZI NEAMENAJATE

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUS	
	SUPRAFATA	%	SUPRAFATA	%
ZONA COMERT/PREST. SERV.	46.254,607	27,18%	9.760,418	5,74%
ZONA UNITATI INDUSTRIALE / DEPOZITARE	11.797,838	6,94%	48.289,787	28,39%
RIGOLE / CANAL	561,771	0,33%	561,771	0,33%
SPATII VERZI	22.495,923	13,22%	26.219,19	15,40%
NEAMENAJATE	7.080,508	4,15%	7.080,508	4,15%
AMENAJATE	15.435,415	9,07%	19.158,682	11,25%
CAI DE COMUNICATII	65.954,981	38,78%	62.233,950	36,57%
DRUM NATIONAL	9.790,297	5,75%	9.790,297	5,75%
DRUM + PLATF. + PARCARE	52.457,989	30,83%	49.898,835	29,32%
TROTUARE PIETONALE	3.706,695	2,18%	2.544,818	1,50%
ECHIPAMETE	1.794,237	1,05%	1.794,237	1,05%
TEHNICO - EDILITARE	15.063,765	8,85%	15.063,765	8,85%
TEREN AGRICOL	6.241,894	3,67%	6.241,894	3,67%
TEREN VIRAN - NEPRODUCTIV	170.165,000	100,00%	170.165,000	100,00%
TOTAL ZONA STUDIATA				

POT existent = 35,17 % POT existent = 35,17 %
 CUT existent = 0,48 CUT existent = 0,48

BILANT TERITORIAL INCINTA

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUS	
	SUPRAFATA	%	SUPRAFATA	%
ZONA COMERT/PREST. SERV.	46.114,451	41,57%	9.622,502	8,67%
ZONA UNITATI INDUSTRIALE / LOGISTICA / DEPOZITARE			36.491,949	32,90%
RIGOLE / CANAL				
SPATII VERZI	10.906,063	9,83%	16.044,665	14,46%
NEAMENAJATE				
AMENAJATE	10.906,063	9,83%	16.044,665	14,46%
CAI DE COMUNICATII	52.121,265	46,98%	46.982,647	42,35%
DRUM NATIONAL				
DRUM + PLATF. + PARCARE	48.414,570	43,64%	44.437,829	40,06%
TROTUARE PIETONALE	3.706,695	3,34%	2.544,818	2,29%
ECHIPAMETE	1.794,237	1,62%	1.794,237	1,62%
TEHNICO - EDILITARE				
TEREN AGRICOL				
TEREN VIRAN - NEPRODUCTIV				
TOTAL INCINTA	110.936,000	100,00%	110.936,000	100,00%

POT existent = 43,19% POT existent = 43,19%
 CUT existent = 0,63 CUT existent = 0,63

BILANT TERITORIAL INCINTA - SUBZONE

FUNCTIUNI	PROPUS	
	SUPRAFATA	%
SUBZONA 1 - Cai de comunicatie	7.516,23	100,00%
DRUM DE SERVICIU	7.516,23	100,00%
SUBZONA 2 - Institutii si servicii	36.519,11	100,00%
ZONA COMERT/PREST. SERV.	9.622,502	26,35%
SPATII VERZI AMENAJATE	4.654,425	12,75%
TROTUARE PIETONALE	1.940,832	5,31%
DRUM PLATFORME, PARCARI	18.772,475	51,40%
ECHIPAMENT TEHN. - EDIL.	1.529,078	4,19%
SUBZONA 3 - Prod. si depozitare	66.900,66	100,00%
ZONA UNITATI INDUSTRIALE / LOGISTICA / DEPOZITARE	36.491,949	54,55%
SPATII VERZI AMENAJATE	11.390,240	17,21%
TROTUARE PIETONALE	954,138	0,30%
DRUM PLATFORME, PARCARI	18.149,124	26,94%
ECHIPAMENT TEHN. - EDIL.	265,191	0,40%
TOTAL INCINTA	110.936,000	100,00%

- SUBZONA 1 - CAI DE COMUNICATIE RUTIERA
- SUBZONA 2 - UNITATI DE PRODUCTIE INDUSTRIALE SI DE DEPOZITARE PROPUSE
- SUBZONA 3 - INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES PUBLIC EXISTENTE SIUATE IN EXTERIORUL LIMITEI CONSTRUITE PROTEJATE

ISP2 - INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES PUBLIC EXISTENTE, SIUATE IN EXTERIORUL LIMITEI CONSTRUITE PROTEJATE

UID1 - UNITATI DE PRODUCTIE INDUSTRIALE SI DE DEPOZITARE - EXISTENTE

UID2 - UNITATI DE PRODUCTIE INDUSTRIALE SI DE DEPOZITARE - PROPUSE

CC1 - CAI DE COMUNICATIE RUTIERA

A - TERENURI AGRICOLE

SP - PERDELE DE PROTECTIE

TE - CONSTRUCTII TEHNICO - EDILITARE - PROPUSE

SV3 - SPATII VERZI

Verificat / Expert	arh. S. Dinulescu	Semnatura		Cerinta Referat / Expertiza nr. / Data	Nr. Pr.
Societate comerciala				Beneficiar:	P.09/2014
"D & D DESIGN PROIECT" S.R.L.				"Armonia Center Arad" S.R.L.	
C.U.I. - Ro 12766864 / J02/12/14/2003				Soseaua Bucuresti - Ploiesti Nr. 73-81 Cladina 3	
Str. Nicolae Grigorescu Nr. 7 - ARAD				Parter, Camera 29, Sector 1 - Bucuresti -	
Specificatie	Nume	Semnatura		Titlu proiect:	Faza:
Sef proiect	arh. M. Dinulescu		Scala: 1:1000	Reconvertirea Spatiilor Comerciale in Spatii pentru Logistica, Depozitare si Industrie nepoluanta	P.U.Z.
Proiectant	arh. S. Dinulescu		Data: iun.2015	LOG CENTER ARAD	
Desenat	arh. S. Dinulescu			Calea Aurel Vlaicu nr.299/6 - 299/7 - Arad	
				PLAN DE SITUATIE U.T.R. 70	Plansa nr. 01 / UTR

DREPTURILE DE AUTORIZARE PREFERENTIALE DOCUMENTAR APARTIN IN CALBITRATA S.C. "D&D DESIGN PROIECT" S.R.L. ARAD. DOCUMENTATIA NU POATE FI REPRODUSA SAU REFOBIATA LA ALTE DOCUMENTATII SIMILARE FARA ACORDUL AUTORULUI.