

This file has been cleaned of potential threats.

If you confirm that the file is coming from a trusted source, you can send the following SHA-256 hash value to your admin for the original file.

f04ddfbbc0f059c5762d877b0c4ea08bc4cd982a4e87b44662e8831041edd2d9

To view the reconstructed contents, please SCROLL DOWN to next page.

Nr. 199/13.04.2021
HOTĂRÂREA Nr. _____
din _____

privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU):
ZONĂ SERVICII – LOGISTICĂ, COMERȚ ȘI DEPOZITARE
amplasament: Calea Zimandului 6/B, municipiul Arad
generat de imobilul identificat prin CF nr. 346465-Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 29660 /A5/13.04.2021,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 26373/A5/01.04.2021, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare raportul de specialitate nr. 29575/A5/12.04.2021 al Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal,

Analizând avizul tehnic al Arhitectului Șef nr. 04 din 07.04.2021,

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

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

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

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

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

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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoptă prezenta
HOTĂRÂRE:

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent obiectivului de investiție: "ZONĂ SERVICII – LOGISTICĂ, COMERȚ ȘI DEPOZITARE", conform documentației anexate, care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize și cu următoarele date generale.

1. Beneficiari: _____

2. Elaborator: S.C. "STUDIO M ȘOIMA" S.R.L specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Șoima Mircea, pr. nr. 121/2020.

3. Parcela care face obiectul prezentului P.U.Z. identificată prin extrasului C.F. nr. 346465 - Arad, are categoria de folosință intravilan arabil și suprafața de 5.000 mp, este amplasată în intravilanul municipiului Arad, în Zona de Sere conform PUG Arad aprobat.

Art.2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

2.1. Funcțiuni propuse prin PUZ :

Unități și subunități funcționale

Incinta studiată cuprinde o singură unitate funcțională, împărțită în subunități corespunzătoare funcțiilor propuse: IS - prestări servicii și comerț, unități administrative - birouri, logistică și depozitare (dominantă), Ccr, Ccp, P (căi de comunicație rutieră, pietonală, parcaje, complementară), SP (spații plantate, complementară), (echipare edilitară, complementară).

Funcțiunea dominantă a incintei: prestări servicii (IS), logistică și depozitare.

Se preconizează edificarea:

- unei construcții cu destinația de unitate prestări servicii, depozitare și logistică - IS1
- a 2 construcții cu destinația unități administrative (birouri), prestări servicii și comerț - IS2 și IS3.

Funcțiuni complementare admise:

- căi de comunicație – Ccr, Ccp, P (căi de comunicație rutieră, pietonală, parcaje, complementară)
- spații verzi (plantate)-Sp
- gospodărire comunală, echipare edilitară - TE

Utilizări permise:

Clădiri destinate funcțiilor de prestări servicii și comerț; unități administrative - birouri, logistică și depozitare, căi de comunicație, spații verzi, gospodărire comunală, echipare edilitară.

Utilizări admise cu condiții:

Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului necesar în zonă, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.

Apartamente de serviciu, destinate angajaților, în cazul în care este necesară prezența permanentă la amplasament, cu condiția să ocupe o suprafață construită desfașurată mai mică de 30% din suprafața construită desfașurată a imobilului din care fac parte.

Interdicții permanente:

Construcții industriale poluante.

Depozite de deșeuri.

Anexe gospodărești pentru creșterea animalelor.

Parcelări propuse:

Se propune parcelarea terenului în 2 loturi:

- lotul 1 în suprafață de 2.940 mp;
- lotul 2 în suprafață de 2.060 mp.

Se vor acorda servituți de trecere necesare pentru a se asigura accesul la toate obiectivele din cadrul incintei reglementate, astfel încât ambele parcele propuse să beneficieze de accesul carosabil propus și de tronsonul de drum de incintă adiacent accesului.

2.2. Indicatori maximi propuși în incintă

- P.O.T. min = 5,00%; P.O.T. max = 60,00%
- C.U.T. min = 0,10; C.U.T. max = 1,20;

2.3. Regimul de înălțime maxim propus

Regim maxim de înălțime D+P+1E; P+1E+Er, înălțimea maximă a obiectivului de 12m, conform aviz AACR.

2.4. Retrageri ale construcțiilor

2.4.1. Retragera construcțiilor față de limitele de proprietate,:

- la nord-est (limita dinspre teren arabil) 2,50m dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea la cornișă a construcției.
- la sud-est (limita dinspre aleea pietonală) – nu se impun retrageri.

- la sud-vest (limita dinspre teren arabil) – 2,50m dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea la cornișă a construcției.
- la nord-vest (limita dinspre Calea Zimandului) – nu se impun retrageri.

Se admite amplasarea de dotări tehnico-edilitare și platforme carosabile/parcaje în exteriorul zonei edificabile descrise anterior, dar nu în zonele cu interdicție de construire.

Limita zonei edificabile, în partea de nord est și partea de sud-vest a parcelei va fi la o distanță egală cu $\frac{1}{2}$ din înălțimea clădirii care se va edifica pe teren.

2.4.2. Retrageri impuse:

- interdicție de construire, zonă protecție **LEA 20KV - 6,00m** din ax (în jurul stâlpilor propuși).
- interdicție de construire, zonă protecție **LES 0,40KV – 0,60m** din ax (pozat la o adâncime de 1,00m.).
- interdicție de construire, zonă protecție **stație gaz – 7,00m** de la anvelopă (clădire).

Între construcțiile de pe parcelă se recomandă păstrarea unei distanțe de 8,00m sau jumătate din înălțimea construcției celei mai înalte.

2.5. Spații verzi:

În incintă se vor amenaja spații verzi, în procent de minim 25% din suprafața acesteia.

Suprafața minimă de spații plantate va fi de 1.255 mp.

Se va planta minim un arbore la fiecare 100mp de teren neconstruit

2.6. Parcări :

- numărul total de locuri de parcare destinat construcțiilor cu funcțiunea de logistică, depozitare este în număr de 13 locuri pe platforma exterioară, restul de parcări necesare urmând a se realiza în interiorul clădirilor propuse (lot 1, IS1),

- numărul total de locuri de parcare destinat construcțiilor cu funcțiunea de birouri și servicii este de 20 locuri pe platforma exterioară, restul de parcări necesare urmând a se realiza în interiorul clădirilor propuse (lot 2, IS2, IS3).

2.7. Circulații și accese :

Accesul în incintă se va realiza printr-un racord de 6m lățime din Calea Zimandului, prin două arce de cerc cu raza de 12.00 m.

Din acesta se vor realiza drumurile și platformele interioare carosabile, parcările și aleile pietonale propuse.

Zona carosabilă proiectată în incintă are o suprafață totală de 1.151.50 mp, din care 359.50 mp reprezintă spațiul destinat parcarilor.

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

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

Menționăm că în vederea utilizării parcelei se vor efectua lucrări la linia electrică de medie tensiune ce străbate amplasamentul, lucrări ce presupun mutarea stâlpului din incintă, lângă limita de proprietate, tot în interiorul parcelei (fără afectarea domeniului public) și înlocuirea LEA cu LES și devierea acesteia pe conturul incintei.

Art.3. Presentul 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 beneficiarii _____ și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

PRIMAR

Nr. 29660/A5/13.04.2021

REFERAT DE APROBARE

referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea
Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU):
ZONĂ SERVICII – LOGISTICĂ, COMERȚ ȘI DEPOZITARE
amplasament: Calea Zimandului 6/B, municipiul Arad
generat de imobilul identificat prin CF nr. 346465-Arad

- beneficiari: _____
- elaborator: S.C. "STUDIO M ȘOIMA" S.R.L specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Șoima Mircea, pr. nr. 121/2020

Parcela care face obiectul prezentului P.U.Z. este identificată prin CF. nr. 346465 - Arad, are categoria de folosință de arabil în intravilan, în suprafață de 5.000mp.

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 91877 din 22.12.2020 și completările ulterioare înregistrate cu nr. 5230 din 19.02.2021, respectiv nr. 23364 din 24.03.2021, de către _____

- raportul de specialitate nr./A5/..... întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal;

- raportul informării și consultării publicului nr./A5/....., conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef;

- avizul tehnic nr. 04 din 07.04.2021 al Arhitectului-Șef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 442/11.03.2020, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

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

- schimbarea destinației parcelei identificate prin CF nr. 346465 - Arad în "ZONĂ SERVICII – LOGISTICĂ, COMERȚ ȘI DEPOZITARE"

Funcțiuni propuse prin PUZ:

Unități și subunități funcționale

Incinta studiată cuprinde o singură unitate funcțională, împărțită în subunități corespunzătoare funcțiilor propuse: IS - prestări servicii și comerț, unități administrative - birouri, logistică și depozitare (dominantă), Ccr, Ccp, P (căi de comunicație rutieră, pietonală, parcaje, complementară), SP (spații plantate, complementară), (echipare edilitară, complementară).

Funcțiunea dominantă a incintei: prestări servicii (IS), logistică și depozitare.

Se preconizează edificarea:

- unei construcții cu destinația de unitate prestări servicii, depozitare și logistică - IS1
- a 2 construcții cu destinația unități administrative (birouri), prestări servicii și comerț - IS2 și IS3.

Funcțiuni complementare admise:

- căi de comunicație – Ccr, Ccp, P (căi de comunicație rutieră, pietonală, parcaje, complementară)
- spații verzi (plantate)-Sp
- gospodărire comunală, echipare edilitară - TE

Utilizări permise:

Clădiri destinate funcțiunilor de prestări servicii și comerț; unități administrative - birouri, logistică și depozitare, căi de comunicație, spații verzi, gospodărire comunală, echipare edilitară.

Utilizări admise cu condiții:

Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului necesar în zonă, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.

Apartamente de serviciu, destinate angajaților, în cazul în care este necesară prezența permanentă la amplasament, cu condiția să ocupe o suprafață construită desfașurată mai mică de 30% din suprafața construită desfașurată a imobilului din care fac parte.

Interdicții permanente:

Construcții industriale poluante.

Depozite de deșeuri.

Anexe gospodărești pentru creșterea animalelor.

Parcelări propuse:

Se propune parcelarea terenului în 2 loturi:

- lotul 1 în suprafață de 2.940 mp;
- lotul 2 în suprafață de 2.060 mp.

Se vor acorda servituți de trecere necesare pentru a se asigura accesul la toate obiectivele din cadrul incintei reglementate, astfel încât ambele parcele propuse să beneficieze de accesul carosabil propus și de tronsonul de drum de incintă adiacent accesului.

Indicatori maximi propuși

- P.O.T. min = 5,00%; P.O.T. max = 60,00%
- C.U.T. min = 0,10; C.U.T. max = 1,20;

Regimul de înălțime maxim propus:

Regim maxim de înălțime D+P+1E; P+1E+Er, înălțimea maximă a obiectivului de 12m, conform aviz AACR.

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Retragerea construcțiilor față de limitele de proprietate:

- la nord-est (limita dinspre teren arabil) 2,50m dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea la cornișă a construcției.
- la sud-est (limita dinspre alea pietonală) – nu se impun retrageri.
- la sud-vest (limita dinspre teren arabil) – 2,50m dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea la cornișă a construcției.
- la nord-vest (limita dinspre Calea Zimandului) – nu se impun retrageri.

Se admite amplasarea de dotări tehnico-edilitare și platforme carosabile/parcaje în exteriorul zonei edificabile descrise anterior, dar nu în zonele cu interdicție de construire.

Limita zonei edificabile, în partea de nord est și partea de sud-vest a parcelei va fi la o distanță egală cu ½ din înălțimea clădirii care se va edifica pe teren.

Retrageri impuse:

- interdicție de construire, zonă protecție **LEA 20KV - 6,00m** din ax (în jurul stâlpilor propuși).
- interdicție de construire, zonă protecție **LES 0,40KV – 0,60m** din ax (pozat la o adâncime de 1,00m.).
- interdicție de construire, zonă protecție **stație gaz – 7,00m** de la anvelopă (clădire).

Între construcțiile de pe parcelă se recomandă păstrarea unei distanțe de 8,00m sau jumătate din înălțimea construcției celei mai înalte.

Spații verzi:

În incintă se vor amenaja spații verzi, în procent de minim 25% din suprafața acesteia.
Suprafața minimă de spații plantate va fi de 1.255 mp.

Circulații și accese :

Accesul în incintă se va realiza printr-un racord de 6m lățime din Calea Zimandului, prin două arce de cerc cu raza de 12.00 m.

Din acesta se vor realiza drumurile și platformele interioare carosabile, parcările și aleile pietonale propuse.

Zona carosabilă proiectată în incintă are o suprafață totală de 1.151.50 mp, din care 359.50 mp reprezintă spațiul destinat parcarilor.

Parcaje:

- numărul total de locuri de parcare destinat construcțiilor cu funcțiunea de logistică, depozitare este în număr de 13 locuri pe platforma exterioară, restul de parcări necesare urmând a se realiza în interiorul clădirilor propuse (lot 1, IS1),

- numărul total de locuri de parcare destinat construcțiilor cu funcțiunea de birouri și servicii este de 20 locuri pe platforma exterioară, restul de parcări necesare urmând a se realiza în interiorul clădirilor propuse (lot 2, IS2, IS3).

Utilități:

Se vor realiza branșamente la rețelele edilitare existente pe Calea Zimandului (energie electrică, canalizare, apă potabilă, gaze naturale) .

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

Menționăm că în vederea utilizării parcelei se vor efectua lucrări la linia electrică de medie tensiune ce străbate amplasamentul, lucrări ce presupun mutarea stâlpului din incintă, lângă limita de proprietate, tot în interiorul parcelei (fără afectarea domeniului public) și înlocuirea LEA cu LES și devierea acesteia pe conturul incintei.

P R I M A R
Călin Bibart

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentaţiei de urbanism P.U.Z. şi R.L.U. aferent:
ZONĂ SERVICII – LOGISTICĂ, COMERŢ ŞI DEPOZITARE
amplasament: Calea Zimandului 6/B, municipiul Arad
generat de imobilul identificat prin CF nr. 346465-Arad

- beneficiari: _____
- elaborator: S.C. "STUDIO M ŞOIMA" S.R.L, specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Şoima Mircea, pr. nr. 121/2020

Încadrarea în localitate

Incinta propusă pentru reglementare, se află în nord-est-ul municipiului, în cartierul Grădişte, Zona de Sere, pe strada Calea Zimandului.

Situaţia juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncţionalizare este identificată prin extrasul CF nr. 346465 Arad, jud. Arad şi constituie proprietatea privată a persoanelor fizice _____

Situaţia existentă

Parcela care face obiectul prezentului P.U.Z. identificată prin extrasul C.F. nr. 346465 Arad, are categoria de folosinţă intravilan arabil şi suprafaţa de 5.000 mp, este amplasată în intravilanul municipiului Arad, în Zona de Sere conform PUG Arad aprobat.

La sud-est de incinta studiată se află U.T.R. 26, zonă de locuinţe individuale, cu cea mai apropiată locuinţă situată la 240 m sud-vest faţă de incintă, pe strada Calea Zimandului.

La nord-est de incintă se află U.T.R. 56, de partea cealaltă a străzii Calea Zimandului.

Terenul este nereglementat din punct de vedere urbanistic.

Vecinătăţile incintei propuse spre reglementare :

- la nord - vest:

* domeniu public, Calea Zimandului (cu o lăţime a profilului stradal variabil, între 32.85 – 34.86 m.),

* terenuri proprietate privată, categorie folosinţă arabil în intravilan şi curţi construcţii - unităţi industriale.

- la sud - vest:

* teren proprietate privată, categoria de folosinţă arabil în intravilan

- la sud – est:

* teren proprietate privată – alee,

* terenuri proprietate privată, categorie folosinţă arabil în intravilan,

* teren proprietate privată, categorie de folosinţă unitate agricolă – seră dezafectată

- la nord – est:

* teren proprietate privată, categoria folosinţă arabil în intravilan.

Funcţiuni propuse prin PUZ :

Unităţi şi subunităţi funcţionale

Incinta studiată cuprinde o singură unitate funcţională, împărţită în subunităţi corespunzătoare funcţiunilor propuse: IS - prestări servicii şi comerţ, unităţi administrative - birouri, logistică şi depozitare (dominantă), Ccr, Ccp, P (căi de comunicaţie rutieră, pietonală, parcaje, complementară), SP (spaţii plantate, complementară), (echipare edilitară, complementară).

Funcţiunea dominantă a incintei: prestări servicii (IS), logistică şi depozitare.

Se preconizează edificarea:

- unei construcții cu destinația de unitate prestări servicii, depozitare și logistică - IS1
- a 2 construcții cu destinația unități administrative (birouri), prestări servicii și comerț - IS2 și IS3.

Funcțiuni complementare admise:

- căi de comunicație – Ccr, Ccp, P (căi de comunicație rutieră, pietonală, parcaje, complementară)
- spații verzi (plantate)-Sp
- gospodărire comunală, echipare edilitară - TE

Utilizări permise:

Clădiri destinate funcțiilor de prestări servicii și comerț; unități administrative - birouri, logistică și depozitare, căi de comunicație, spații verzi, gospodărire comunală, echipare edilitară.

Utilizări admise cu condiții:

Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului necesar în zonă, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.

Apartamente de serviciu, destinate angajaților, în cazul în care este necesară prezența permanentă la amplasament, cu condiția să ocupe o suprafață construită desfașurată mai mică de 30% din suprafața construită desfașurată a imobilului din care fac parte.

Interdicții permanente:

Construcții industriale poluante.

Depozite de deșeuri.

Anexe gospodărești pentru creșterea animalelor.

Parcelări propuse:

Se propune parcelarea terenului în 2 loturi:

- lotul 1 în suprafață de 2.940 mp;
- lotul 2 în suprafață de 2.060 mp.

Se vor acorda servituți de trecere necesare pentru a se asigura accesul la toate obiectivele din cadrul incintei reglementate, astfel încât ambele parcele propuse să beneficieze de accesul carosabil propus și de tronsonul de drum de incintă adiacent accesului.

Indicatori maximi propuși

- P.O.T. min = 5,00%; P.O.T. max = 60,00%
- C.U.T. min = 0,10; C.U.T. max = 1,20;

Regimul de înălțime maxim propus:

Regim maxim de înălțime D+P+1E; P+1E+Er, înălțimea maximă a obiectivului de 12m, conform aviz AACR.

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Retragerea construcțiilor față de limitele de proprietate:

- la nord-est (limita dinspre teren arabil) 2,50m dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea la cornișă a construcției.
- la sud-est (limita dinspre aleea pietonală) – nu se impun retrageri.
- la sud-vest (limita dinspre teren arabil) – 2,50m dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea la cornișă a construcției.
- la nord-vest (limita dinspre Calea Zimandului) – nu se impun retrageri.

Se admite amplasarea de dotări tehnico-edilitare și platforme carosabile/parcaje în exteriorul zonei edificabile descrise anterior, dar nu în zonele cu interdicție de construire.

Limita zonei edificabile, în partea de nord est și partea de sud-vest a parcelei va fi la o distanță egală cu ½ din înălțimea clădirii care se va edifica pe teren.

Retrageri impuse:

- interdicție de construire, zonă protecție **LEA 20KV - 6,00m** din ax (în jurul stâlpilor propuși).
- interdicție de construire, zonă protecție **LES 0,40KV – 0,60m** din ax (pozat la o adâncime de 1,00m.).
- interdicție de construire, zonă protecție **stație gaz – 7,00m** de la anvelopă (clădire).

Între construcțiile de pe parcelă se recomandă păstrarea unei distanțe de 8,00m sau jumătate

din înălțimea construcției celei mai înalte.

Spații verzi:

În incintă se vor amenaja spații verzi, în procent de minim 25% din suprafața acesteia. Suprafața minimă de spații plantate va fi de 1.255 mp.

Circulații și accese :

Accesul în incintă se va realiza printr-un racord de 6m lățime din Calea Zimandului, prin două arce de cerc cu raza de 12.00 m.

Din acesta se vor realiza drumurile și platformele interioare carosabile, parcările și aleile pietonale propuse.

Zona carosabilă proiectată în incintă are o suprafață totală de 1.151.50 mp, din care 359.50 mp reprezintă spațiul destinat parcarilor.

Parcaje:

- numărul total de locuri de parcare destinat construcțiilor cu funcțiunea de logistică, depozitare este în număr de 13 locuri pe platforma exterioară, restul de parcări necesare urmând a se realiza în interiorul clădirilor propuse (lot 1, IS1),

- numărul total de locuri de parcare destinat construcțiilor cu funcțiunea de birouri și servicii este de 20 locuri pe platforma exterioară, restul de parcări necesare urmând a se realiza în interiorul clădirilor propuse (lot 2, IS2, IS3).

Utilități:

Se vor realiza branșamente la rețelele edilitare existente pe Calea Zimandului (energie electrică, canalizare, apă potabilă, gaze naturale) .

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

Menționăm că în vederea utilizării parcelei se vor efectua lucrări la linia electrică de medie tensiune ce străbate amplasamentul, lucrări ce presupun mutarea stâlpului din incintă, lângă limita de proprietate, tot în interiorul parcelei (fără afectarea domeniului public) și înlocuirea LEA cu LES și devierea acesteia pe conturul incintei.

Prezenta documentație este întocmită în baza Certificatul de Urbanism nr. 442 din 11 martie 2020, a Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000, al Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare si actualizare a documentațiilor de urbanism și conține următoarele avize:

Nr crt	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz	Valabilitate aviz
1	S.C. E-Distribuție Banat S.A.- Sucursala Arad	06952762/20.01.2021	11.03.2022
2	Compania de Apă Arad SA	17561/23.09.2020	23.09.2021
3	Delgaz Grid SA	61/12.06.2020	12.06.2021
4	SC CTP SA Arad	113/10.09.2020	
5	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	14557/23.11.2020	-
6	Inspectoratul pentru Situații de Urgență ”Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	925833/02.10.2020	-
7	Inspectoratul pentru Situații de Urgență ”Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	925834/02.10.2020	-
8	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	190311/07.10.2020	-
9	PMA, Direcția Edilitară	72981/19.10.2020	-
10	O.C.P.I. Arad	PV 2066/2020	-
11	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	25661/1695/11.12.2020	11.12.2021
12	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	453/06.10.2020	-
13	TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.	235/22.09.2020	-
14	RDS RCS	472/11.09.2020	11.03.2022
15	Direcția Județeană pentru Cultură Arad	210/U/14.09.2020	

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism din data de 09.02.2021, s-a emis Avizul Tehnic nr. 04 din 07.04.2021.

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

Arhitect Șef
arh. Emilian-Sorin Ciurariu

Șef Serviciu
arh. Dinulescu Sandra

Consilier,
ing. Hoblea Simona

VIZA JURIDICA

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de _____ cu domiciliul în județul Arad, municipiul Arad, strada Zărandului, nr. 50/A, înregistrată cu nr. 91877 din 22.12.2020 și a completărilor ulterioare înregistrate cu nr. 5230 din 19.02.2021, respectiv nr. 23364 din 24.03.2021, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 04 din 07.04.2021

pentru Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent:
ZONĂ SERVICII – LOGISTICĂ, COMERȚ ȘI DEPOZITARE
amplasament: Calea Zimandului 6/B, municipiul Arad
generat de imobilul identificat prin CF nr. 346465-Arad

Inițiatori: _____
Proiectant: S.C. "STUDIO M ȘOIMA" S.R.L, pr. nr. 121/2020
Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Șoima Mircea
Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.:

- la nord - vest:

* domeniu public, Calea Zimandului (cu o lățime a profilului stradal variabil, între 32.85 – 34.86 m.),

* terenuri proprietate privată, categorie folosință arabil în intravilan și curți construcții - unități industriale.

- la sud - vest:

* teren proprietate privată, categoria de folosință arabil în intravilan

- la sud – est:

* teren proprietate privată – alee,

* terenuri proprietate privată, categorie folosință arabil în intravilan,

* teren proprietate privată, categorie de folosință unitate agricolă – seră dezafectată

- la nord – est:

* teren proprietate privată, categoria folosință arabil în intravilan.

Prevederile P.U.G. aprobat anterior

Parcela care face obiectul prezentului P.U.Z. identificată prin extrasul C.F. nr. 346465 Arad, are categoria de folosință intravilan arabil și suprafața de 5.000 mp, este amplasată în intravilanul municipiului Arad, în Zona de Sere, conform PUG Arad aprobat.

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

- regim de construire:- ;

Unități și subunități funcționale

Incinta studiată cuprinde o singură unitate funcțională, împărțită în subunități corespunzătoare funcțiunilor propuse: IS - prestări servicii și comerț, unități administrative - birouri, logistică și depozitare (dominantă), Ccr, Ccp, P (căi de comunicație rutieră, pietonală, parcaje, complementară), SP (spații plantate, complementară), (echipare edilitară, complementară).

Funcțiunea dominantă a incintei: prestări servicii (IS), logistică și depozitare.

Se preconizează edificarea:

- unei construcții cu destinația de unitate prestări servicii, depozitare și logistică - IS1
- a 2 construcții cu destinația unități administrative (birouri), prestări servicii și comerț - IS2 și IS3.

Funcțiuni complementare admise:

- căi de comunicație – Ccr, Ccp, P (căi de comunicație rutieră, pietonală, parcaje, complementară)
- spații verzi (plantate)-Sp
- gospodărire comunală, echipare edilitară - TE

Utilizări permise:

Clădiri destinate funcțiunilor de prestări servicii și comerț; unități administrative - birouri, logistică și depozitare, căi de comunicație, spații verzi, gospodărire comunală, echipare edilitară.

Utilizări admise cu condiții:

Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului necesar în zonă, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.

Apartamente de serviciu, destinate angajaților, în cazul în care este necesară prezența permanentă la amplasament, cu condiția să ocupe o suprafață construită desfașurată mai mică de 30% din suprafața construită desfașurată a imobilului din care fac parte.

Interdicții permanente:

Construcții industriale poluante.

Depozite de deșeuri.

Anexe gospodărești pentru creșterea animalelor.

Parcelări propuse:

Se propune parcelarea terenului în 2 loturi:

- lotul 1 în suprafață de 2.940 mp;
- lotul 2 în suprafață de 2.060 mp.

Se vor acorda servituți de trecere necesare pentru a se asigura accesul la toate obiectivele din cadrul incintei reglementate, astfel încât ambele parcele propuse să beneficieze de accesul carosabil propus și de tronsonul de drum de incintă adiacent accesului.

Indicatori maximi propuși

- P.O.T. min = 5,00%; P.O.T. max = 60,00%
- C.U.T. min = 0,10; C.U.T. max = 1,20;

Regimul de înălțime maxim propus:

Regim maxim de înălțime D+P+1E; P+1E+Er, înălțimea maximă a obiectivului de 12m, conform aviz AACR.

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Retragerea construcțiilor față de limitele de proprietate:

- la nord-est (limita dinspre teren arabil) 2,50m dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea la cornișă a construcției.
- la sud-est (limita dinspre alea pietonală) – nu se impun retrageri.
- la sud-vest (limita dinspre teren arabil) – 2,50m dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea la cornișă a construcției.
- la nord-vest (limita dinspre Calea Zimandului) – nu se impun retrageri.

Se admite amplasarea de dotări tehnico-edilitare și platforme carosabile/parcaje în exteriorul zonei edificabile descrise anterior, dar nu în zonele cu interdicție de construire.

Limita zonei edificabile, în partea de nord est și partea de sud-vest a parcelei va fi la o distanță egală cu ½ din înălțimea clădirii care se va edifica pe teren.

Retrageri impuse:

- interdicție de construire, zonă protecție **LEA 20KV - 6,00m** din ax (în jurul stâlpilor propuși).
- interdicție de construire, zonă protecție **LES 0,40KV – 0,60m** din ax (pozat la o adâncime de 1,00m.).
- interdicție de construire, zonă protecție **stație gaz – 7,00m** de la anvelopă (clădire).

Între construcțiile de pe parcelă se recomandă păstrarea unei distanțe de 8,00m sau jumătate din înălțimea construcției celei mai înalte.

Spații verzi:

În incintă se vor amenaja spații verzi, în procent de minim 25% din suprafața acesteia. Suprafața minimă de spații plantate va fi de 1.255 mp.

Circulații și accese :

Accesul în incintă se va realiza printr-un racord de 6m lățime din Calea Zimandului, prin două arce de cerc cu raza de 12.00 m.

Din acesta se vor realiza drumurile și platformele interioare carosabile, parcările și aleile pietonale propuse.

Zona carosabilă proiectată în incintă are o suprafață totală de 1.151.50 mp, din care 359.50 mp reprezintă spațiul destinat parcarilor.

Parcaje:

- numărul total de locuri de parcare destinat construcțiilor cu funcțiunea de logistică, depozitare este în număr de 13 locuri pe platforma exterioară, restul de parcări necesare urmând a se realiza în interiorul clădirilor propuse (lot 1, IS1),

- numărul total de locuri de parcare destinat construcțiilor cu funcțiunea de birouri și servicii este de 20 locuri pe platforma exterioară, restul de parcări necesare urmând a se realiza în interiorul clădirilor propuse (lot 2, IS2, IS3).

Utilități:

Se vor realiza bransamente la rețelele edilitare existente pe Calea Zimandului (energie electrică, canalizare, apă potabilă, gaze naturale) .

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

Menționăm că în vederea utilizării parcelei se vor efectua lucrări la linia electrică de medie tensiune ce străbate amplasamentul, lucrări ce presupun mutarea stâlpului din incintă, lângă limita de proprietate, tot în interiorul parcelei (fără afectarea domeniului public) și înlocuirea LEA cu LES și devierea acesteia pe conturul incintei.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 09.02.2021 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

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

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

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr.442 din 11.03.2020, emis de Primarul municipiului Arad.

Arhitect-Șef
arh. Emilian-Sorin Ciurariu

red/dact/2ex/HS/DS

PMA-A5-14

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, cu modificările și completările ulterioare s-a întocmit prezentul raport privind documentația:

Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent –Zonă logistică, servicii, comerț și depozitare

Inițiatorii documentației – _____
Amplasament – municipiul Arad, Calea Zimandului FN
Proiectant - SC STUDIO M SOIMA SRL, arh.RUR Mircea Soima, proiect nr.121/2020
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. 28852/28.04.2020 înregistrată la Primăria Municipiului Arad, beneficiarii 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 30.04.2020;
- anunțul de intenție a fost afișat în data de 30.04.2020 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 14.05.2020 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente nu a fost consultată de nici o persoană. Nu au fost înregistrate sesizări în scris.

La etapa 2 – de elaborare a propunerilor PUZ și RLU aferent
- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr.45351/03.07.2020, beneficiarii 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 16.07.2020;
- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 16.07.2020 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, 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 15.08.2020 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.

Au fost trimise 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.

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, conform listei cu proprietarii depusă la dosar, proprietarii parcelelor identificate prin CF 346466, CF 340439, CF 340380, CF 340432, 340398, 340430, CF 340557, CF 333516, CF 339744, CF 339754, CF 339764, CF 339784, CF 342661, CF 339817 Arad, DIRECȚIA PATRIMONIU.

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente nu a fost consultată de nici o persoană.

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

Nu au fost înregistrate sesizări

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 și va fi adus la cunoștință Consiliului Local al Municipiului Arad în scopul fundamentării deciziei de aprobare/neaprobare a documentației.

ARHITECT ȘEF

Arh. Emilian Sorin Ciurariu

	Functia	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Sef serviciu	arh. Sandra Dinulescu		30.03.2021
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		30.03.2021



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a investiției

DENUMIREA LUCRARII:	PUZ ZONĂ LOGISTICA, SERVICII, COMERT SI DEPOZITARE
BENEFICIAR:	
PROIECTANT GENERAL:	S.C. "STUDIO M ȘOIMA" S.R.L
DATA ELABORARII:	2020
AMPLASAMENT:	Mun. Arad, intravilan, F.N. (Calea Zimandului), CF nr. 346465 Arad, jud. Arad
PROIECT NR.:	121/2020

1.2. Obiectul P.U.Z.

Obiectul lucrării este elaborarea soluției urbanistice de amplasare în incinta studiată prin documentația P.U.Z., a unei zone pentru logistica, servicii, comert și depozitare, prin reglementarea unei parcele pentru funcțiunile menționate anterior.

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda beneficiarilor:

în vederea reglementării unei zone pentru realizarea de unități pentru **logistica, servicii, comert și depozitare**, și funcțiuni complementare admise – căi de circulație, spațiu verde, dotări tehnico-edilitare.

Documentația are la baza Certificatul de Urbanism nr. 442/11.03.2020 și Avizul de Oportunitate nr 12/19.05.2020 eliberate de Primăria Municipiului Arad.

Incinta propusă pentru reglementare, cu suprafața de **5.000,00mp**, se află în intravilanul municipiului Arad, conform C.F. 346465 Arad, jud. Arad, în Nord-Est-ul municipiului, în cartierul Gradiste, pe strada Calea Zimandului.

Prin această documentație se stabilesc condițiile de amplasare, regimul de înălțime, gradul de finisare și de dotare a construcțiilor propuse, în condițiile particulare generate de configurația amplasamentului, de natura geotehnică a terenului și de vecinătățile existente.

Pentru identificarea investiției **s-a studiat o zona de 26.637,94 mp** care să cuprindă toate vecinătățile relevante față de incinta reglementată.

La sud-est de incinta studiată se afla U.T.R. 26, zona locuințe individuale, cu cea mai apropiată locuință situată la 240 m sud-vest față de incintă, pe strada Calea Zimandului.

La nord-est de incinta se afla U.T.R. 56, de partea cealaltă ca strazii Calea Zimandului.

Forma în plan a incintei studiate este aproximativ dreptunghiulară cu laturile lungi de 101,31 – 101,24 m, paralele cu Calea Zimandului și laturile scurte de 48,46 – 50,38 m aproximativ perpendiculare pe laturile lungi, conform planșe atașate.

În incintă se dorește realizarea următoarelor obiective:

- construcție cu destinația unitate prestări servicii, depozitare și logistica - IS1,
- construcții cu destinația unități administrative (birouri), prestări servicii și comert – IS2 și IS3.
- spații verzi amenajate - SP
- circulații carosabile – Ccr.
- parcaje auto - P



- circulații pietonale - Ccp
 - construcții și dotări tehnico-edilitare - TE
 - amenajare accese
- sistematizare teren

Extrasele C.F. enumerate au următoarele suprafețe:

Nr. crt.	Extras C.F.	Suprafață (mp)	Categoria de folosință	Intravilan	Proprietate
1	346465	5.000,00	arabil	da	
TOTAL		5.000,00 mp.			

În prezent, terenul reglementat este liber de construcții civile sau industriale, este împrejmuit cu gard din stalpi metalici și plasa de sarma, și este ocupat cu construcții tehnico-edilitare după cum urmează:

- la mijlocul laturii de N-V este o stație de gaz în anvelopa zidită și împrejmuită cu gard de sarma;
- lângă colțul Vestic este un stăp de beton aferent unei linii electrice aeriene de medie tensiune ce străbate parcela pe direcția N-V – S-E,
- de-a lungul laturii de S-E avem 3 stalpi de iluminat dezafecți.

1.3. Surse documentare

Prezenta documentație s-a întocmit în conformitate cu:

- Ridicarea topografică executată de P.F.A. CODAU MARIUS TULIUS
- Studiu Geotehnic elaborat de SC REAL PROIECT SRL
- Certificat de Urbanism Nr 442/11.03.2020, eliberat de Primaria Municipiului Arad.
- extras C.F.
- Prevederile legii nr. 350/2001 rep., legii 50/91 rep., HGR nr. 525/96
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic de zonă, indicativ GM 0010-2000 și avizat în conformitate cu Legea Nr. 350/2001 rep. modif. Cu OG nr. 27/2008
- ORD. MDRT nr. 2701/2010.
- Planul Urbanistic General al Municipiului Arad

Conform Regulamentului PUG Arad, incinta studiată este nereglementată, având destinația de teren arabil în intravilan.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

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

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului, în partea de nord-est, strada Calea Zimandului F.N., în zona SERE ARAD.

Conform PUG Arad, această zonă este nereglementată, având destinația de teren arabil. Fiind



2.2. Încadrarea în localitate

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului Arad, în Nord-Est-ul acestuia, în cartierul Gradiste, pe strada Calea Zimandului F.N., în zona SERE ARAD, și constă din 5.000,00 mp teren arabil, aflat în proprietatea

Terenul studiat este nereglementat din punct de vedere urbanistic, conform PUG Arad, având destinația de teren arabil.

Zona studiată în scopul evidențierii modului de integrare al investiției în zonă are suprafața de **26.637,94 mp**. Funcțiunile identificate în această zonă sunt:

- teren arabil în intravilan (laturile nord-est, sud-est și sud-vest).
- teren proprietate privată – alee (latura sud-est).
- unitate agricolă – sera dezafectată (latura sud-est).
- unitate prestări servicii și comerț (latura sud-vest) – stație alimentare carburanți „MOL-Gradiste”.
- stradă în localitate – Calea Zimandului (la nord-est), cu trotuar, pista biciclete și zona verde de aliniament aferentă.
- linie tramvai (la nord-est) după Calea Zimandului, la o distanță de 30m de incinta reglementată.
- unitate industrială și depozitare (la nord-est).
- unitate prestări servicii și comerț (la nord-est).
- rețele edilitare (LEA, LES, apă, canalizare menajeră și pluvială, gaze naturale).

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului Arad, are o **suprafața de 5.000,00 mp**, fiind delimitat după cum urmează:

Nord - Vest:

- domeniu public, Calea Zimandului (cu o lățime a profilului stradal variabil, între 32.85 – 34.86 m.),
- terenuri proprietate privată, categorie folosință arabil în intravilan și curți construcții - unități industriale.

Sud - Vest:

- teren proprietate privată, categorie folosință arabil în intravilan.

Sud – Est:

- teren proprietate privată – alee,
- terenuri proprietate privată, categorie folosință arabil în intravilan
- teren proprietate privată, categorie de folosință unitate agricolă – sera dezafectată

Nord – Est:

teren proprietate privată, categorie folosință arabil în intravilan.

Cele mai apropiate locuințe se află la 240m sud-vest față de incintă, pe strada Calea Zimandului.

Terenul în studiu este compus din o singură parcelă corespunzătoare C.F. 346465. Arad, aflat în proprietatea:, cota actuală 2/5 și, cota actuală 3/5.

2.3. Elemente ale cadrului natural

2.3.1. Relieful

Terenul studiat este relativ plat, cu o **cotă medie de 109.85 NMN**, o cotă minimă de 109.63 NMN și o cotă maximă 110.12 NMN).

2.3.2. Rețeaua hidrografică



Amplasamentul studiat este situat în bazinul hidrografic al râului Mureș, în Câmpia Panonică, într-un sector cu specific zonelor aluvionare de șes, situat în intravilanul municipiului. Arad. La sud de incintă (2,65km) se află râul Mureș. Cel mai apropiat canal, CN1887, se află la 820m sud-est de incintă.

2.3.3. Vegetație

Peisajul regiunii în care se află amplasat perimetrul de studiu al prezentului P.U.Z. este moderat antropizat, cu ecosisteme de pajiște puternic modificate.

2.3.4. Clima

Factorii climatici determină existența unui climat temperat continental moderat, cu influențe mediteraneene și oceanice, specific zonelor de câmpie din Câmpia Aradului.

Condițiile climatice din zonă pot fi sintetizate prin următorii parametri:

- Temperatura aerului:
 - Media lunară minimă: -1°C – Ianuarie;
 - Media lunară maximă: +21°C – Iulie-August;
 - Temperatura minimă absolută: -30,00°C;
 - Temperatura maximă absolută: +41,50°C;
 - Temperatura medie anuală: +10,8°C;
- Precipitații:
 - Media anuală: 577 mm.

2.3.5. Condiții geotehnice

Geomorfologic

Din punct de vedere geomorfologic, amplasamentul cercetat se găsește într-o zonă de câmpie joasă, având suprafața relativ plană, cu altitudini cuprinse 109 m ... 110 m. Amplasamentul nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să-i pericliteze stabilitatea prin fenomene de alunecare.

Geologia zonei

Din punct de vedere geologic, zona aparține Bazinului Panonic, coloana litologică a acestui areal cuprinzând un etaj inferior afectat tectonic și o cuvertură posttectonică.

Depozitele cuaternare, cele care constituie terenurile de fundare, sunt reprezentate, în general, prin trei tipuri genetice de formațiuni:

- aluvionare - aluviuni vechi și noi ale râurilor care străbat regiunea și intră în constituția teraselor și luncilor acestora;
- gravitaționale - reprezentate prin alunecări de teren și deluvii de pantă, ce se dezvoltă în zona de "ramă" a depresiunii;
- cu geneză mixtă (eoliană, deluvial-proluvială) – reprezentate prin argile cu concrețiuni feromanganoase și depozite de piemont.

Hidrologia zonei

Amplasamentul se situează în extravilanul orașului Pecica iar alternanța de straturi permeabile permite ascensiunea apei subterane funcție de variațiile regimului precipitațiilor din zona și de nivelul râului Mureș.

Conform macrozonarii seismice după Codul de Proiectare Seismic, privind zonarea valorii de vârf a accelerării terenului pentru cutremure, având Mr. (perioada medie a intervalului de revenire de 100 ani) după P 100-1/2006, localitatea Pecica se încadrează într-o zonă seismică careia îi corespunde: $a_g=0,20 \text{ cm/s}^2$ și $T_c=0,7 \text{ sec}$.

Adâncimea de îngheț-dezghet în zona cercetată este de 60 cm ... 70 cm, conform STAS 6054 – 77.

Stratificatia terenului

- umplutura 1,00 m

- complex argilos prafos nisipos cafeniu galbui plastic consistent, pana la adancimea de 3,60

m



- complex nisipos cu pietris si bolovanis cafeniu galbui saturat de indesare medie, pana la adancimea de 5,00 m.

Apa subterana

A fost interceptata in forajul efectuat, la adancimea de 1.70m față de nivelul actual al terenului.

Variatia nivelului apei subterane este legata de cantitatile de precipitatii cazute in zona, precum si de variatia raului Mures.

2.3.6. Riscuri naturale

Cadrul natural – identificarea zonelor expuse la riscuri naturale, definirea riscurilor naturale existente și cauzele producerii dezastrelor

a. Cutremure de pământ: fenomene de falie a scoarței terestre

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

Conform Legii 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a "Zone de risc natural" (Anexa nr. 3), pentru municipiul Arad (pentru jud. Arad), intensitatea seismică exprimată în grade MSK este VII, cu perioadă de revenire de 100 ani.

b. Inundații: ploi torențiale, topiri bruște de zăpadă, accidente produse la lucrările existente pe cursurile râurilor – rupturi de baraje, diguri, canale, deteriorarea regularizării cursurilor de apă și/sau erori umane legate de exploatarea construcțiilor hidrotehnice și de obturarea albiei râurilor prin depozitarea de diverse materiale etc.

Clima județului Arad este preponderent continental-moderată cu influențe oceanice, media temperaturilor oscilând în intervalul 8°C la munte și 11°C în zona de câmpie. Precipitațiile medii anuale înregistrează valori medii de 600mm/mp .

Rețeaua hidrografică este reprezentată de râul Mureș cu afluentul său, Crișul Alb. Albia râului Mureș este situată la cca. $2,65\text{km}$ sud față de amplasamentul reglementat prin prezentul P.U.Z.

Conform PATN, secțiunea V – Zone de risc natural, și PATJ Arad, U.A.T. Arad este afectata de inundatii, amplasamentul studiat cuprinzand terenuri inundate in cazul ruperii digurilor.

c. Alunecări de teren: precipitații atmosferice care pot provoca reactivarea unor alunecări vechi și apariția alunecărilor noi; eroziunea apelor curgătoare cu acțiune permanentă la baza versanților; acțiunea înghețului și a dezghețului; acțiunea cutremurelor care reactivează alunecările vechi și declanșează alunecări primare; săpături executate pe versanți sau la baza lor; defrișarea abuzivă a plantațiilor și a pădurilor, care produce declanșarea energiei versanților

Zona studiată, conform PATJ Arad, nu face parte din localitățile afectate de alunecările de teren care trebuie monitorizate sau din zonele cu potential mediu și ridicat de producere a alunecărilor de teren active. Terenul în zona studiată este relativ plan și are stabilitatea asigurată (conform Studiului geotehnic). Nu există în zonă versanți expuși alunecărilor de teren.

Tipologia fenomenelor

a. Cutremure de pământ: superficiale, intermediare, de profunzime, magnitudinea pe scara Richter, intensitatea seismică pe scara MSK conform STAS 11.100/1993, parametrii de zonare a seismicității teritoriului studiat conform normativului P100/2006, perioada medie de revenire a cutremurelor cu intensitatea mai mare de 6 grade

Pe teritoriul județului Arad, cutremurele de pământ sunt intermediare.

Conform Legii 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a "Zone de risc natural" (Anexa nr. 3), pentru jud. Arad, intensitatea seismică exprimată în grade MSK este VII, cu perioadă de revenire 100 ani.

b. Inundații: revărsarea cursurilor de apă datorită capacității insuficiente de scurgere a albiilor minore,



blocarea cu zăpoare sau plutitori a cursurilor de apă, a secțiunilor subdimensionate a podurilor și podețelor; depășirea capacității de tranzitare a acviferelor în zone fără drenaj natural sau cu drenaj natural insuficient; distrugerea lucrărilor hidrotehnice (baraje, diguri) din cauza exploatării incorecte; vânturi puternice în zona litorală sau a malurilor unor lacuri

Rețeaua hidrografică este reprezentată de râul Mureș cu afluentul său, Crișul Alb. Albia râului Mureș este situată la cca. 2,65km sud față de amplasamentul reglementat prin prezentul P.U.Z.

Conform PATN, secțiunea V – Zone de risc natural, și PATJ Arad, U.A.T. Arad este afectată de inundații, amplasamentul studiat cuprinzând terenuri inundate în cazul ruperii digurilor.

c. Alunecări de teren: active, care se desfășoară în urma declanșării unei alunecări primare; reactive, care sunt declanșate, dar au perioade de stabilitate și acalmie; inactive, care pot fi latente și se pot activa oricând, abandonate, la care cauzele producerii au fost înlăturate, stabilizate prin metode de remediere.

Zona studiată, conform PATJ Arad, nu face parte din localitățile afectate de alunecările de teren care trebuie monitorizate sau din zonele cu potențial mediu și ridicat de producere a alunecărilor de teren active. Nu există în zonă versanți expuși alunecărilor de teren.

Efectele fenomenelor de risc natural asupra construcțiilor și echipărilor edilitare

a. Cutremure de pământ: avarii la structurile de rezistență ale clădirilor și/sau distrugerii parțiale sau totale ale unor clădiri, pierderi de vieți omenești

Clădirile existente și care se preconizează a fi edificate în incinta studiată au categoria de importanță C, clasa de importanță 3. În cazul unor avarii la structurile de rezistență a clădirilor riscul de pierderi de vieți omenești este mic.

b. Inundații: obiective afectate – clădiri, drumuri, poduri, podețe, căi ferate, rețele tehnico-edilitare, baraje, diguri, suprafețe din intravilan și extravilan, pierderi de vieți omenești

Nu este cazul.

c. Alunecări de teren: obiective afectate – rețele tehnico-edilitare, poduri, podețe, drumuri, căi ferate, suprafețe din intravilan și extravilan

Nu este cazul.

Delimitarea și ierarhizarea arealelor conform hărților de risc natural

a. Cutremure de pământ: conform zonelor de intensitate seismică pe scara MSK și perioada medie de revenire

Cutremurele de pământ pentru județul Arad au intensitatea seismică VII exprimată în grade MSK, cu o perioadă de revenire la 100 ani.

b. Inundații: calea viiturilor, zonă frecvent inundabilă, zonă potențial inundabilă

Nu este cazul.

c. Alunecări de teren: conform potențialului de producere, respectiv zone cu potențial scăzut de alunecare, zone cu potențial mediu de alunecare, zone cu potențial ridicat de alunecare

Nu este cazul.

2.3.7. Obiective din sectorul petrol și gaze naturale

Pe proprietatea studiată există o stație de reglare măsurare gaze naturale vizibilă. Zona de protecție în jurul stației va fi de 7m față de anvelopa de zidărie.

În conformitate cu avizul 212804861 din 1,14,2021, aviz favorabil, se impun condiții tehnice:

- constructorul este obligat să asigure distanțele minime între rețelele de gaze naturale și alte instalații, construcții sau obstacole subterane.

- adâncimea de pozare a rețelelor subterane trasate este cuprinsă între 0,5-0,9 m;

- sapatura din zona de protecție a rețelelor de gaze naturale, așa cum este aceasta definită de legislația în vigoare, se va realiza în mod obligatoriu, manual, pentru a nu afecta izolația, materialul tubular, sau alte elemente de construcție a rețelei de gaz;



2.4. Circulația

2.4.1. Circulația rutieră

Circulațiile rutiere din zonă sunt reprezentate de strada Calea Zimandului, aflate în administrarea municipiului Arad.

Incinta se învecinează cu artere majore de circulație după cum urmează:

- DN 79 – Arad – Oradea, situat la 1.24 km nord-est de incinta reglementată.
- DN7/Centura de Nord/Strada Ovidiu, situat la 1.20 km nord de incinta reglementată.
- Autostrada A1 este situată la 5.43 km sud-vest de incinta reglementată.

Prin urmare, zona de siguranță de 50,00m din marginea carosabilului impusă de aceasta nu se suprapune cu incinta reglementată.

2.4.2. Circulația feroviară

Cea mai apropiată linie de cale ferată se află la 1.60 km vest de incintă. Prin urmare, zona de siguranță de 20,00m din ax și cea de protecție de 100m din ax impusă de aceasta nu se suprapune cu incinta reglementată.

2.5. Ocuparea terenurilor

Forma în plan a incintei studiate este aproximativ dreptunghiulară cu laturile lungi de 101,31 – 101.24 m, paralele cu Calea Zimandului și laturile scurte de 48.46 – 50.38 m aproximativ perpendiculare pe laturile lungi, conform documentației atașate.

În prezent, terenul reglementat este liber de construcții civile sau industriale, este împrejmuit cu gard din stalpi metalici și plasa de sarma, și este ocupat cu construcții tehnico-edilitare după cum urmează: la mijlocul laturii de N-V este o stație de gaz în anvelopa zidită și împrejmuită cu gard de sarma; lângă colțul Vestic este un stâlp de beton aferent unei linii electrice aeriene de medie tensiune ce străbate parcela pe direcția N-V – S-E, de-a lungul laturii de S-E avem 3 stalpi de iluminat.

Zona studiată în scopul evidențierii modului de integrare al investiției în zonă are suprafața de **26.637,94 mp**.

BILANȚ TERITORIAL ZONA STUDIATĂ

DESTINAȚIE TEREN	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
UNITATI INDUSTRIE SI DEPOZITARE	659.62	2.48	659.62	2.48
UNITATI AGRICOLE - AGROZOOTEHNICE	4,890.54	18.36	4,890.54	18.36
UNITATI PRESTARI SERVICII SI COMERT	37.51	0.14	5,037.51	18.91
ARABIL IN INTRAVILAN	14,213.88	53.36	9,213.88	34.59
CONSTRUCTII TEHNICO-EDILITARE	94.20	0.35	94.20	0.35
ZONA VERDE NEAMENAJATA / DE ALINIAMENT	2,717.42	10.20	2,717.42	10.20
CAI DE COMUNICATIE – STRADA IN LOCALITATE	2,514.85	9.44	2,514.85	9.44
CAI DE COMUNICATIE – TROTUAR, PISTA BICICLETE, ACCESE	735.55	2.76	735.55	2.76
CAI DE COMUNICATIE – ALEE	646.45	2.43	646.45	2.43
CAI DE COMUNICATIE – LINIE TREMVAI	127.92	0.48	127.92	0.48
TOTAL	26,637.94	100.00	26,637.94	100.00

2.5.1. Funcțiuni în zonă, relaționări între funcțiuni

Funcțiunile identificate în această zonă sunt:

- teren arabil în intravilan (laturile nord-est, sud-est și sud-vest).
- teren proprietate privată – alee (latura sud-est).
- unitate agricolă – sera dezafectată (latura sud-est).
- unitate prestări servicii și comerț (latura sud-vest) – stație alimentară carburanți „MOL-Gradiste”.
- stradă în localitate – Calea Zimandului (la nord-est), cu trotuar, pista biciclete și zona verde de



aliniament aferenta.

- linie tramvai (la nord-est) dupa Calea Zimandului, la o distanta de 30m de incinta reglementata.
- unitate industriala si depozitare (la nord-est).
- unitati prestari servicii si comert (la nord-est).
- rețele edilitare (LEA, apă, canalizare menajera si pluviala, gaze naturale).

Vecinătățile incintei impun următoarele retrageri ale construcțiilor:

- interdicție de construire, zonă protecție LEA cu legaturi duble si prize de pamant 6,00m din ax (in jurul stalpilor propusi amplasati langa limita de proprietate).
- zonă protecție LES 20kV, 0.6 m din ax.
- interdicție de construire, zonă protecție SRM gaz 7,00m din anvelopa de zidarie.

Nu există conflicte între funcțiunea propusă în incintă și cele existente în zonă. Strada Calea Zimandului, asigură un bun acces la incinta reglementată.

2.5.2. Gradul de ocupare a zonei; aspecte calitative ale fondului construit.

În zona studiată se găsesc preponderent construcții cu funcțiunea de prestari servicii, comert, mici unitati de productie si depozitare, unitate agricola (sera dezafectata) si terenuri arabile in intravilan.

Construcțiile existente au regim de înălțime redus, parter sau parter și un etaj și în general învelitoare tip terasa.

2.5.3. Asigurarea cu servicii a zonei

Incinta beneficiază de acces la servicii, fiind posibilă extinderea si bransarea la rețelele existente pe strada Calea Zimandului (energie electrică, canalizare, apă potabilă, gaze naturale) în incinta reglementată.

Pentru LEA (linia electrica aeriana) de 20 KV ce strabate amplasamentul, se propune mutarea stalpului din incinta, tot pe proprietatea privata, in vecinatatea limitei de proprietate, si inlocuirea LEA cu LES (linia electrica subterana) ce va urmari conturul parcelei.

2.5.4. Asigurarea cu spații verzi

În perimetrul zonei studiate există spații verzi amenajate, de-a lungul strazii Calea Zimandului.

2.5.5. Principalele disfuncționalități

CIRCULAȚIE

- necesitatea asigurarii accesului din Calea Zimandului.

RETELE EDILITARE

- necesitatea modificarii LEA 20 KV ce strabate incinta

- necesitatea reglementarii statiei de gaz din incinta.

2.6. Echiparea tehnico-edilitară

2.6.1. Alimentarea cu apă potabilă

La nord-vest de incinta reglementată, pe strada Calea Zimandului, se află rețeaua municipiului Arad de apă potabilă.

2.6.2. Canalizare menajera si pluvială

La nord-vest de incinta reglementată, pe strada Calea Zimandului, se află rețeaua municipiului Arad de canalizare menajera si pluviala.

2.6.3. Alimentarea cu energie electrică

La sud-vest, in incinta reglementată, perpendicular pe strada Calea Zimandului, se află rețeaua LEA 20KV aflată în administrarea Enel Distribuție de energie electrică.

In vederea utilizarii parcelei se propune efectuarea de lucrari la linia electrica de medie



tensiune ce strabate amplasamentul, lucrari ce presupun mutarea stalpului din incinta langa limita de proprietate, tot in interiorul parcelei (fara afectarea domeniului public), inlocuirea LEA cu LES si devierea acesteia urmarind conturul incintei.

În partea de S-E a parcelei studiate exista o linie electrică subterana dezafectata, LES 0,4 KV CE NU APARTINE DE E-distributie Banat SA. Aceasta linie a alimentati in trecut rețeaua de iluminat public (si aceasta dezafectata) de pe alea din spatel incintei reglementate, ce duce la sere.

Modificarile aferente racordarii amplasamentului la alimentarea cu energie electrica s-au evidentiat in baza documentatiei "L. 7094/2020 Reglementare rețele electrice cu " PUZ si RLU Zona Industrie si Servicii" Arad, str. Calea Zimandului, CF 346465-inregistrata cu nr. Inreg. 120059 din 18.06.2020.

Inaintarea documentatiei, pentru realizarea modificarilor necesare pentru alimentarea cu energie electrica, se poate face doar in momentul in care PUZ va fi aprobat de Consiliul Local. Pentru realizarea demersurilor s-a realizat un " Contract pentru eliberarea amplasamentului sau pentru realizarea conditiilor de coexistenta", inregistrat cu nr.518 din 19.10.2020 intre E-DISTRIBUTIE BANAT S.A si beneficiarul

2.6.4. Alimentarea cu energie termica

In zona studiata nu exista rețea de energie termica.

2.6.5. Alimentarea cu gaze naturale

La nord-vest de incinta reglementată, pe strada Calea Zimandului există o rețea de gaze naturale. De asemenea, in incinta reglementată există o instalatie de gaze naturale, o statie de reglare masurare, in anvelopa zidita si imprejmuita cu gard de sarma.

2.6.6. Telecomunicații

La nord-vest de incinta reglementată, pe strada Calea Zimandului, se află rețeaua municipiului Arad de de telefonie și servicii complexe de telecomunicații (ROMTELECOM, RDS etc.).

2.7. Probleme de mediu

2.7.1. Relația cadru natural - cadru construit

În zona studiată nu există surse majore sau medii de poluare. Problemele pot apărea datorită: eventualelor depozități accidentale de gunoi, neautorizate, sau din perioada de execuție a construcțiilor.

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 în intravilanul municipiului Arad, adiacent unei căi de comunicație majore (principala iesire spre Oradea) și a unor unități de prestari servicii, industriale și de depozitare.

2.7.2. Riscuri naturale și antropice

Zona nu este expusă riscurilor naturale, terenul are stabilitatea asigurată. Zona nu este inundabilă. Se va asigura un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

2.7.3. Căi de comunicații

În zonă nu există căi de comunicații majore. Cele mai apropiate artere majore de circulatie sunt dupa cum urmeaza:

- DN 79 – Arad – Oradea, situat la 1.24 km nord-est de incinta reglementata.
- DN7/Centura de Nord/Strada Ovidiu, situat la 1.20 km nord de incinta reglementata.
- Autostrada A1 este situată la 5.43 km sud-vest de incinta reglementata.

Accesul în incintă va fi asigurat din strada Calea Zimandului.

2.7.4. Valori de patrimoniu și potențial balnear turistic

Amplasamentul terenului studiat este situat în intravilanul municipiului Arad, jud. Arad.

În localitate, turismul și agroturismul nu au un aport semnificativ.



În privința potențialului balneo-turistic, nu există surse cunoscute de ape minerale sau termale..

Imobilul este înscris pe lista monumentelor istorice clasificate publicată în Monitorul Oficial nr. 113 bis/2016 "Așezare daco-romana de la Arad", AR-I-s-B-00425, conform certificat de urbanism nr. 442/11.03.2020.

Edificarea construcțiilor se vor face numai cu avizul Conform al Ministerului Culturii și pe baza certificatului de descarcare arheologică.

2.8. Opțiuni ale populației

Opțiunile populației au fost exprimate prin urmărirea etapelor din Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, prevăzute în ordinul nr. 2.701 din 30.12.2010.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

În scopul elaborării prezentului P.U.Z. au fost realizate următoarele studii de fundamentare:

- ridicare topografică: conform acesteia terenul este relativ plat, fără disfuncționalități
- studiu geotehnic: conform acestuia terenul nu prezintă disfuncționalități, stratificația identificată fiind propice fundării

3.2. Prevederi ale PUG

Amplasamentul nu este reglementat din punct de vedere urbanistic, nefiind cuprins în P.U.G. Arad și R.L.U. aferent, având în prezent categoria de folosință teren arabil în intravilan.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Cadrul natural existent nu oferă nimic din ceea ce ar putea fi pus în valoare prin acest proiect; relieful este plat, vegetație pitică, absență ape curgătoare.

3.4. Modernizarea circulației

În prezent nu există acces amenajat în incintă.

Incinta reglementată se învecinează pe latura nord-vestică cu strada Calea Zimandului, de unde se va amenaja un acces în incintă pentru trafic greu. Din acesta se vor realiza drumurile și platformele interioare carosabile, parcarile și aleile pietonale propuse.

Modernizarea circulației se face conform proiect nr 29/2020 întocmit de S.C. IFC PRO ROAD CONSTRUCT S.R.L., Ing. Florin Negru

Accesul în incintă se face din Calea Zimandului, are o lățime de 6.00 m și racordarea accesului la drum să realizat prin două arce de cerc cu raza de 12.00 m.

Zona carosabilă proiectată din incintă are o suprafață totală de 1151.50 mp, din care 359.50 mp reprezintă spațiul destinat parcarilor.

Structura rutieră a platformelor din incintă se va proiecta cu o îmbrăcămintă modernă de tip "semirigid" sau "rigid", cu un sistem de colectare și evacuare a apelor, acestea fiind astfel proiectate încât să conducă apele pluviale spre rețeaua pluvială din vecinătate, după o filtrare prealabilă.

Se vor acorda servituțiile de trecere necesare pentru a se asigura accesul la toate obiectivele din cadrul incintei reglementate, astfel încât ambele parcele propuse să beneficieze de accesul carosabil propus și de tronsonul de drum de incintă adiacent accesului.

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

Se propune realizarea unei zone pentru unități **logistică, servicii, comerț și depozitare**, și funcțiuni complementare admise – căi de circulație, spațiu verde, dotări tehnico-edilitare.

În incintă se dorește realizarea următoarelor obiective, având funcțiunile după cum urmează:



- construcție cu destinația unitate prestari servicii, comert, depozitare și logistica - IS1
- construcții cu destinația unitati administrative (birouri), prestari servicii,comert și depozitare – IS2 si IS3.
- spații verzi amenajate - SP
- circulații carosabile – Ccr.
- parcaje auto - P
- circulații pietonale - Ccp
- construcții și dotări tehnico-edilitare - TE
- amenajare accese
- sistematizare teren

Se preconizează dezvoltarea incintei în mai multe etape.

a) Ocuparea admisa a terenului:

Pe parcelă vor fi amplasate construcții conform planului de reglementări urbanistice – zonificare anexat. Regimul de înălțime maxim admis este D+P+1E sau P+1E+Er, cu o înălțime maximă a construcțiilor de 12,00m. Edificarea construcțiilor se va realiza în interiorul incintei

Accesul în incinta se va realiza din strada Calea Zimandului, dispnre latura nord-vestica a incintei, în vecinatatea statiei de gaz existenta.

Circulatia în incinta se va realiza prin amenajarea de alei pietonale si platforme carosabile, ce asigura accesul al toate obiectivele propuse, si la locurile de parcare din incinta.

Se va asigura numărul de parcaje necesar fiecărei funcțiuni prevăzute, conform HGR 525/1996, după cum urmează:

- pentru servicii, logistica, depozitare - IS1

- 1 loc de parcare la 25 mp, pentru activități desfășurate pe suprafețe între 10 și 100 mp
- 1 loc de parcare la 150 mp, pentru activități desfășurate pe suprafețe între 100 și 1000 mp
- 1 loc de parcare la 100 mp, pentru activități desfășurate pe suprafețe mai mari de 1000 mp

Numărul total de locuri de parcare destinat construcțiilor cu funcțiunea de logistica, depozitare, este în numar de **13 locuri pe platforma exterioara, restul de parcarri necesare urmand a se realiza în interiorul cladirilor propuse.**

- pentru servicii, birouri – IS2. IS3

- 1 loc de parcare la 200 mp, pentru activități desfășurate pe suprafețe mai mici de 400 mp
- 1 loc de parcare la 100 mp, pentru activități desfășurate pe suprafețe între 400 și 600 mp
- 1 loc de parcare la 50 mp, pentru activități desfășurate pe suprafețe între 600 și 2000 mp
- 1 loc de parcare la 40 mp, pentru activități desfășurate pe suprafețe mai mari de 2000 mp

Numărul total de locuri de parcare destinat construcțiilor cu funcțiunea de birouri și servicii este de **20 locuri pe platforma exterioara, restul de parcarri necesare urmand a se realiza în interiorul cladirilor propuse.**

Se vor amenaja spații verzi și plantate, un minim de 25% din suprafata incintei.

Indicatori de parcelă maximi:

- procentul de ocupare a terenului (S_C/S_T)% : **P.O.T. min = 5,00%**;

P.O.T. max = 60,00%

- coeficientul de utilizare a terenului (S_{CD}/S_T): **C.U.T. min = 0,10**;

C.U.T. max = 1,20;

- regim înaltime: **D+P+1E; P+1E+Er**

- înaltime maxima: **12m**;

- suprafata construită totală (maxim): **3.000,00 mp.**

– suprafata construită desfășurată totală (maxim): **6.000,00 mp.**

–

**Retrageri impuse:**

Pe parcelă se va impune o zonă edificabilă, materializată pe planșa 02 – Reglementări urbanistice. **Vecinătățile** incintei **impun următoarele retrageri** ale construcțiilor:

- interdicție de construire, zonă protecție **LEA 20KV - 6,00m** din ax.
- Interdicție de construire, zona protecție **LES 20KV – 0,60m** din ax (pozat la o adâncime de 1,00m.)
- Interdicție de construire, zona protecție **LES 0,40KV – 0,60m** din ax.
- Interdicție de construire zona protecție **statie gaz – 7,00m** de la anvelopa.

Fata de limita de proprietate, avem următoarele retrageri:

- nord-est (limita dinspre teren arabil) – 2,50m dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea la cornișă a construcției.
- sud-est (limita dinspre alea pietonala) – nu se impun retrageri.
- sud-vest (limita dinspre teren arabil) – 2,50m dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea la cornișă a construcției.
- nord-vest (limita dinspre Calea Zimandului) – nu se impun retrageri.

Se propune parcelarea terenului in 2 loturi cu suprafata de **lot 1 = 2940 mp** respectiv **lot 2 = 2060 mp**.

Accesul propus va fi comun pentru cele 2 loturi, se va impune drept de servitute intre proprietari pentru realizarea si utilizarea accesului si a tronsonului de carosabil adiacent accesului, conform plansa 04A-Proprietatea asupra terenurilor.

BILANȚ TERITORIAL INCINTĂ REGLEMENTATĂ

DESTINATIE TEREN	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
ARABIL IN INTRAVILAN	5,000.00	100.00	0.00	0.00
CURTI CONSTRUCTII IN INTRAVILAN, din care:	0.00	0.00	5,000.00	100.00
CONSTRUCTII LOGISTICA, SERVICII, COMERT, DEPOZITARE	0.00	0.00	2,448.50	48.97
SPATIU VERDE COMPACT	0.00	0.00	1,255.62	25.11
CAI DE COMUNICATIE RUTIERE – PLATFORME CAROSABILE, PARCAJE	0.00	0.00	1,159.86	23.20
CIRCULATII PIETONALE	0.00	0.00	43.71	0.87
DOTARI TEHNICO-EDILITARE	92.31	0.00	92.31	1.85
TOTAL	5,000.00	100.00	5,000.00	100.00

b) Ocuparea interzisa a terenului:

În incintă nu se vor amplasa construcții cu înălțimea maximă mai mare de 12,00m.

Nu se vor amplasa construcții de locuinte.

Nu se va permite construirea anexelor în vederea creșterii animalelor.

Nu se va permite construirea de unitati industriale poluante.

Aspectul exterior al construcțiilor.

- Fațade.

Pentru fațade se vor putea folosi următoarele materiale: tencuieli din praf de piatră, placaje aparente din metal, mase plastice, piatră sau cărămidă, închideri din panouri sandwich, tâmplării PVC sau metal.

- Acoperișuri.

Se vor realiza acoperișuri tip terasa, învelitori din șarpante metalice sau lemn, acoperite cu panouri sandwich, membrane sau țigla.

- Împrejmuiri.

Cu scopul asigurării siguranței obiectivelor de pe parcelă, incinta studiată poate fi împrejmuită pe limita de proprietate exterioară. Înălțimea minimă a acesteia va fi de 2,50m și va fi realizată de



preferință din materiale transparente. Se va tine cont la realizarea imprejmuirii de necesitatea asigurării accesului pentru intervenții la stalpii PEA 20kV propusi.

- **Plantații.**

Pe terenul destinat spațiului verde propus, se vor amenaja spații verzi inierbate, și pe baza unor proiecte de amenajare peisajeră, se vor stabili felul plantațiilor, regimul de înălțime pe care se vor desfășura, tipul și valoarea ornamentală a esențelor folosite, valoarea ambientală și calitatea imaginii create.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. Alimentarea cu apă în scop menajer și potabil

În zonă există rețele de alimentare cu apă, pe strada Calea Zimandului. Pentru asigurarea necesarului de apă potabilă în scopuri menajere se propune extinderea rețelei existente și realizarea branșamentului la rețeaua localității. Acesta va alimenta toate construcțiile propuse în incintă. Din rețeaua localității va fi asigurată și rezerva de apă de incendiu pentru instalațiile de stingere incendii. Rezerva de apă va fi stocată într-un bazin exterior îngropat. Extinderea rețelei existente și realizarea branșamentului vor face obiectul unei documentații ulterioare, faza DTAC/PTh.

În zonă există rețele de canalizare menajeră, la nord-vest de incintă pe strada Calea Zimandului. Se propune extinderea rețelei localității existente și realizarea branșamentului la aceasta. Extinderea rețelei existente și realizarea branșamentului vor face obiectul unei documentații ulterioare, faza DTAC/PTh.

Apele pluviale provenite de pe învelitorile construcțiilor, considerate convențional curate, vor fi dirijate spre spațiul verde din incintă. Apele pluviale colectate de pe platformele din incinta vor fi dirijate spre un separator de hidrocarburi, după care vor fi dirijate spre rețeaua de canalizare pluvială de pe strada Calea Zimandului.

Apa tehnologică

Nu este cazul.

3.6.3. Alimentarea cu energie electrică

Pentru alimentarea cu energie electrică se propune prelungirea rețelelor edilitare existente în zonă (strada Calea Zimandului), conform cu posibilităților tehnice ale distribuitorului de energie electrică din zonă. Pentru stabilirea soluției definitive de alimentare cu energie electrică, întocmirea proiectului tehnic și pentru execuția racordului propus, beneficiarul se va adresa S.C. E-DISTRIBUTIE BANAT S.A., Sucursala Arad. Lucrările se vor executa cu respectarea prevederilor normativelor, îndrumărilor și a fișelor tehnologice în vigoare.

De asemenea în vederea utilizării parcelei se propune efectuarea de lucrări la linia electrică de medie tensiune ce străbate amplasamentul, lucrări ce presupun mutarea stalpului din incinta, lângă limita de proprietate, tot în interiorul parcelei (fără afectarea domeniului public), înlocuirea LEA cu LES și devierea acesteia urmărind conturul incintei.

a) Situația energetică existentă din zona

Rețeaua existentă proprietate E-Distribuție Banat care traversează amplasamentul viitorului obiectiv și necesar a fi reglementată este LEA 20 kV POLTURA – Sere de 3x70/12 Al-OI mmp.

b) Soluția proiectată

Ținând seama de situația existentă precum și de datele solicitate prin comanda de proiectare, reglementarea LEA 20 kV existentă implică realizarea următoarelor lucrări:

I. Lucrări finanțate pe baza tarifului de reglementare plătit de beneficiar la E-Distribuție Banat, conform Ordin 25/2016:

- 1). Demontarea LEA 20 kV existentă pe o lungime de cca.60 m, între noii stâlpi plantați nr.1 și 2, cu deplântarea 1 buc. stâlp (nr.38) și demolarea fundației acestuia **UZ INTERN 6/13**
- 2). Plantarea în LEA 20 kV doi stâlpi speciali, 1 buc.SC15015 și 1 buc.SC15014 notați pe plan cu nr. 1 și 2, între stâlpii existenți nr.37 și 39, la limita de proprietate, echipați fiecare cu câte un separator



tripolar 24 kV conform DY595 RO, cu cîte un set de descărcătoare cu ZnO cu disconector conform DY557 RO ed.2, legături duble și prize de pămînt cu $R_p < 4$

3). Realizare LES 20 kV în lungime de cca.80 m, între stîlpii proiectați nr.1 și 2, pozat pe conturul proprietatii, cu cablu de Al 3x185 mmp conform DC4385 RO ed.2, montat în tub și cu realizarea de terminale de exterior

Trebuie avut în vedere ca după amenajarea drumului (cota finală), gabaritul dintre conductoare/branșamente și teren să fie de minim 7 m.

Prin grija utilizatorului, distanța pe verticală dintre cota finală a terenului și conductoarele LEA 20 kV la săgeată maximă nu va fi mai mică de 7 m. În cazul în care această distanță nu este respectată, obiectivul nu va fi pus sub tensiune pînă la realizarea gabaritului menționat mai sus.

Lucrările pentru realizarea gabaritului se vor executa prin grija și pe cheltuiala utilizatorului. Deasemenea, utilizatorul trebuie să aibe în vedere faptul că este interzis să limiteze sau să îngreuească, prin execuția de împrejmuire, prin construcții ori prin orice alt mod, accesul la instalații al operatorului de distribuție.

Se respectă distanțele de siguranță cf. Ordin ANRE 239/2019 "Normă tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice".

Materialele și echipamentele care se utilizează la realizarea instalației trebuie să fie noi, omologate sau certificate, după caz, dacă acest lucru este prevăzut în specificațiile tehnice unificate, în conformitate cu procedurile aplicabile în E-România.

Celelalte materiale și echipamente, pentru care nu sunt elaborate specificații tehnice unificate, trebuie să fie noi, compatibile cu starea tehnică a instalației, să îndeplinească cerințele specifice de fiabilitate și siguranță.

Caracteristicile energetice ale obiectivului sunt: $P_i = 120,00$ kW; $P_{sa} = 84,00$ kW; $U = 400 / 230$ V; $\cos \varphi = 0,92$; $f = 50$ Hz.

Caracteristicile energetice per hala sunt: $P_i = 40,00$ kW; $P_{sa} = 28,00$ kW; $U = 400 / 230$ V; $\cos \varphi = 0,92$; $f = 50$ Hz.

Racordarea tabloului electric aferent salii de evenimente se va realiza cu cablu tip CYAbY – F 3X95+50+1X70 mm².

Din tabloul electric prin circuite monofazate, cu cabluri tip CYY – F 1 kV - 3 x 2,5 mm², și conductoare CYY – F 1 kV - 3 x 1,5 mm² se vor alimenta receptoarele existente, prize și iluminat.

Distribuția în interiorul tablourilor electrice se va realiza prin intermediul unor echipamente de distribuție, tip distribuitor, cu montaj pe șină.

Sistemul de distribuție în interiorul obiectivului, va fi reprezentat de cabluri pozate în tuburi de protecție din PVC rezistent la foc montate în structura pereților obiectivului sau pe jgheab metalic.

Tablourile electrice se echipează cu aparatură și echipamente performante, cu grad mare de siguranță în exploatare, calitate și fiabilitate, și se va lăsa spațiu pentru dezvoltare ulterioară.

3.6.3 .1.INSTALATII ELECTRICE PENTRU ILUMINAT NORMAL

Nivelele de iluminare prevăzute a se realiza în diferitele încăperi stabilite conform reglementărilor în vigoare.

Circuitele de iluminat interior se vor executa cu cabluri CYY - F 1 kV – 3 x 1,5 mm², cabluri cu rezistență mărită la acțiunea focului, cu întârziere la propagarea flăcărilor, montate în tuburi de protecție, pozate îngropat în structura pereților.

Pentru iluminatul spațiilor interioare se vor folosi corpuri de iluminat cu lămpi cu consum redus de energie și randament ridicat, tip LED, iar pentru iluminatul grupurilor sanitare și a spațiilor convențional umede, se vor folosi corpuri de iluminat etanșe, cu grad de protecție minim IP 54.

Corpurile de iluminat prevăzute sunt executate din materiale incombustibile sau cu întârziere la propagarea flăcării, fiind montate prin elemente de prindere omologate.

Comanda funcționării iluminatului din zona grupurilor sanitare și zonele comune, se va realiza prin intermediul unor senzori de mișcare.

Comanda iluminatului se face local de la întrerupătoare simple, duble 10A/250V cu montaj aparent și grad de protecție specific categoriei de mediu a spațiului în care sunt montate. Toate



Întreprătoarele se vor monta la minim 1,10 m de la pardoseala finită.

Cablurile, tuburile de protecție, corpurile de iluminat și aparatul vor fi de tip omologat, conform normelor CE și ISO

3.6.3.2. INSTALATII ELECTRICE DE ILUMINAT DE SECURITATE

Având în vedere specificul obiectivului s-a prevăzut instalație de iluminat de securitate pentru marcarea căilor de evacuare, iluminat de securitate antipanică, iluminat de securitate pentru continuarea lucrului.

Iluminatul de securitate pentru evacuare aferent obiectivului, se va realiza utilizând corpuri de iluminat tip luminobloc, echipate cu bandă LED, cu puterea de 2W, marcate cu pictograme standardizate (ex. IESIRE sau EXIT etc.), conform SR EN 60598-2-22, SR ISO 3864-1 (simboluri grafice) și SR EN 1838 privind distanțele de identificare, luminanță și iluminarea panourilor de securitate, prevăzute cu baterie de acumulatori, care în cazul căderii alimentării de bază se va alimenta de la bateriile locale. Acestea vor fi amplasate deasupra ușilor de evacuare, în casele de scări, toalete cu suprafața >8 mp, la schimbări de direcție, pe coridoare, sau cu marcaj de indicatoare a traseului pe caile de evacuare, fiind respectate prevederile art. 7.23.7.1. din Normativul privind proiectarea, execuția și exploatarea instalațiilor electrice aferente clădirilor Indicativ I7- 2011.

S-a prevăzut montarea de corpuri de iluminat de securitate pentru evacuare tip luminobloc, în exteriorul ușilor de evacuare, pentru iluminarea exterioară a zonelor de evacuare.

Corpurile de iluminat de securitate pentru evacuare, montate în exteriorul obiectivului, vor fi prevăzute sau vor avea încorporate rezistențe electrice pentru menținerea unei temperaturi de gardă, în conformitate cu specificațiile producătorului, pentru asigurarea funcționării acumulatorului component.

Iluminatul de securitate pentru evacuare va intra în funcțiune în intervalul cuprins de la 1 – la 5 secunde conform prevederilor normativului mai sus menționat și va avea o autonomie de minim 2,0 h (acumulator) la căderea sursei principale de alimentare.

Realizarea practică a acestor circuite se face similar ca și pentru instalațiile de iluminat normal, prin tuburi de protecție montate îngropat până la locul de montare al corpurilor, respectându-se reglementările tehnice în vigoare.

Pentru funcționarea instalațiilor de securitate, a corpurilor de iluminat echipate cu kit de siguranță, alimentarea acestora se va realiza prin cabluri cu 4 conductoare, realizându-se o legătură la fază pentru funcționarea acestora numai în situația în care este necesară

Protecția circuitelor se va realiza cu întreruptoare automate bipolare, cu protecție magnetotermică și protecție diferențială 30mA, montate în tablourile de distribuție. Cablurile, tuburile de protecție, corpurile de iluminat și aparatul vor fi de tip omologat, conform normelor CE și ISO.

3.6.3.3. INSTALATII ELECTRICE DE PRIZA SI FORTA

Circuitele de prize de 16A/230V se vor executa cu cabluri tip CYY – F 1 kV – 3x2,5 mm², cabluri cu rezistență mărită la acțiunea focului, cu întârziere la propagarea flăcărilor, montate în tuburi de protecție flexibile, pozate îngropat în structura pereților. Vom avea și grupuri de prize trifazice montate în zona halei.

Toate prizele vor avea contact de protecție legat la priza de pământ prin intermediul tabloului electric.

Prizele utilizate vor fi montate la o înălțime de minim 0,40 m de la nivelul pardoselii finite iar cele trifazice la 1,10 m, fiind de asemenea echipate sau vor avea încorporate dispozitive de obturare.

Alimentarea echipamentelor și utilajelor de forță se va realiza prin circuite independente dimensionate în conformitate cu încărcările existente.

În tablourile electrice s-au prevăzut circuite de rezervă pentru apariția de noi consumatori în viitor.

Protecția circuitelor de prize se va realiza cu întrerupătoare automate bipolare, cu protecție magnetotermică și protecție diferențială 30mA, montate în tablourile de distribuție. Cablurile, tuburile de protecție și aparatul vor fi de tip omologat, conform normelor CE și ISO.



3.6.3.4. INSTALATIILE DE PROTECTIE

Instalațiile de protecție constau în legarea la pământ a instalațiilor, a tablourilor electrice prin intermediul celui de-al treilea respectiv al cincilea conductor al coloanelor electrice, sistem TN-S. Tablourile electrice ale obiectivului, se vor lega la priza de pământare naturală a fundației, aceasta va asigura o rezistență de dispersie cu valoarea $< 1 \Omega$, la care se vor conecta tablourile electrice propuse.

Cladirea se va dota cu un sistem de captare al trasnetelor, PDA, cu o rază minimă de 57m.

În cazul în care prin măsurători, nu este satisfăcută valoarea minimă necesară a rezistenței de dispersie, priza de pământare se va completa cu o priză de pământare artificială, utilizând electrozi verticali profilați și electrozi orizontali tip platbandă OI – Zn 40 x 4 mm, până la corectarea valorii.

Pentru protecția împotriva electrocutărilor prin atingere indirectă în prezentul proiect s-a prevăzut:

- legarea la conductorul de protecție ca mijloc principal de protecție;
- legarea la priza de pământ ca mijloc suplimentar de protecție.

În tablourile electrice s-au prevăzut dispozitive de protecție la supratensiuni și supracurenți, automate de supratensiuni.

Elementele metalice se vor lega la conductorul de protecție (PE). Carcasele metalice ale motoarelor, toate elementele metalice care pot ajunge accidental sub tensiune se vor lega suplimentar la instalația de legare la pământ de protecție.

3.6.4. Asigurarea cu servicii de telecomunicații

Pentru asigurarea corespunzătoare a posibilităților de racordare la telefonie și servicii noi (internet, transfer date, etc) se va apela la distribuitorii de servicii telefonice atestați care dețin rețelele existente în zonă (ROMTELECOM, RDS, etc.). Toate extinderile de rețele care se vor proiecta și autoriza ulterior vor respecta condițiile de amplasament generate de vecinătatea liniei de cale ferată.

3.6.5. Alimentarea cu energie termică

Alimentare cu energie termică va fi asigurată pe fiecare corp de cladire în parte, prin utilizarea de centrale termice proprii pe gaz natural, energie electrică sau combustibil solid, în funcție de necesități.

3.6.6. Alimentarea cu gaze

În zonă este rețeaua de gaze naturale, de-a lungul străzii Calea Zimandului. De asemenea în incinta se găsește o stație de gaz în anvelopa de zidărie și împrejmuirea cu plasa de sarmă, instalație ce nu este reglementată din punct de vedere juridic (nu apare trecută în CF). În cazul în care este considerată necesară, alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin extinderea rețelei existente și branșarea la aceasta. Extinderea rețelei existente și realizarea branșamentului vor face obiectul unei documentații ulterioare, faza DTAC/PTh.

3.6.7. Gospodărirea deșeurilor menajere

Deșeurile menajere vor fi depozitate în containere speciale tip europubele, amplasate într-un spațiu special amenajat. Serviciul de colectare centralizată și transport a gunoierului menajer va fi concesionat unei firme specializate.

Colectarea și transportul deșeurilor menajere de pe amplasament se va soluționa cu respectarea prevederilor cuprinse în:

- legea 101/2006 privind serviciul de salubritate a localităților;
- legea 51/2006 privind serviciile comunitare de utilități publice;
- legea 211/2011 privind regimul deșeurilor.

3.7. Protecția mediului

Pe acest amplasament se dorește reglementarea unei zone pentru logistica, servicii, comerț și depozitare (materiale nepericuloase), fără posibilități de poluare. Activitatea desfășurată va fi diversă,



fiecare spatiu va fi dotat cu utilajele si aparatura necesara unei bune functionari.

Pentru zona studiată, preconizarea problemelor de mediu conform criteriilor stabilite prin *Anexa 1 la Hotărârea nr. 1076/2004*, privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe vizează următoarele aspecte:

1. Caracteristicile planului.

a. Prin planul de urbanism elaborat se creează cadrul dezvoltării zonei studiate; amplasamentul în studiu se află în intravilanul localității, actualmente teren arabil.

b. Planul de urbanism se integrează în planurile existente în zonă, prin completarea acestora, având în vedere tipul de funcțiuni propuse, conform celor expuse la punctul a);

c. În privința dezvoltării durabile a zonei, planul are importanță întrucât vine în sprijinul extinderii pe termen lung a suprafețelor construite și a spațiilor verzi amenajate și de protecție;

d. Probleme de mediu relevante - Se va avea în vedere, în acest sens, gestionarea corespunzătoare a deșeurilor menajere, a apelor menajere și pluviale, amenajarea de spații verzi;

e. Relevanța planului pentru implementarea legislației comunitare de mediu:

- deșeurile menajere vor fi colectate în europubele și gestionate de către o firmă specializată;

-colectarea și transportul deșeurilor menajere de pe amplasament se va soluționa cu respectarea prevederilor cuprinse în:

- legea 101/2006 privind serviciul de salubritate a localităților;
- legea 51/2006 privind serviciile comunitare de utilități publice;
- legea 211/2011 privind regimul deșeurilor.

- apele menajere vor fi dirijate spre rețeaua localității;

- apele pluviale colectate de pe suprafața acoperișurilor vor fi colectate în jgheaburi și, prin intermediul burlanelor și a rigolelor vor fi dirijate spre spațiul verde din incintă, fiind considerate convențional curate.

- apele pluviale colectate de pe platformele de parcare vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi, după care vor fi dirijate spre rețeaua localității.

- vor fi amenajate spații verzi, un minim de 25% din suprafața incintei.

2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate.

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare aferente instalațiilor tehnologice utilizate în activități ce se vor desfășura pe teritoriul incintei reglementate (emisii, deversări, zgomote) se va face prin următoarele:

- resturile menajere vor fi colectate în europubele;

- cantitățile de ulei mineral vechi rezultate în urma schimbării dacă este cazul vor fi stocate în recipiente speciale și în locuri special amenajate (container-magazie), ulterior predate firmelor autorizate în eliminarea deșeurilor.

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor: nu sunt efecte

b) natura cumulativă a efectelor: nu este cazul

c) natura transfrontalieră a efectelor: nu este cazul

d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu: nu este cazul

e) mărimea și spațialitatea efectelor: nu este cazul

f) valoarea și vulnerabilitatea aerului posibil a fi afectat: nu este cazul, au fost propuse spații verzi și perdele de protecție

g) efecte asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protecție recunoscut pe plan național, comunitar sau național: nu este cazul.

Ținând cont de tipul de funcțiuni propuse în plan, nu există riscul accidentelor ecologice cu posibile efecte negative pentru sănătatea umană sau pentru mediu.

În urma analizei efectelor produse de realizarea prezentului P.U.Z. rezultă că sunt preconizate toate măsurile impuse de legislația în vigoare pentru reducerea la minim sau eliminarea poluării mediului din zonă.



3.8. Reglementări urbanistice specifice zonelor de riscuri naturale

3.8.1. Cutremure de pământ

a. *Precizarea condițiilor de amplasare și conformare a construcțiilor în raport cu gradul de seismicitate (POT – procent de ocupare a terenurilor), distanțe între clădiri, regim de înălțime, sistem tehnic constructiv privind structura de rezistență a clădirii, sisteme de fundare, precizându-se retragerea, alinierea, distanțele minime obligatorii dintre construcții, terenurile non aedificandi;*

P.O.T. maxim propus = 60,00%

Distanțele dintre clădiri și dintre acestea și limita de proprietate vor respecta prevederile Codului Civil, între clădiri se recomandă păstrarea unei distanțe minime de 8,00m.

Regimul de înălțime maxim admis este de D+P+1E sau P+1E+Er.

Structura de rezistență a viitoarelor clădiri și sistemul de fundare vor fi detaliate la faza DTAC/PTh. Se recomandă folosirea unui sistem durabil, care să respecte prevederile legilor în vigoare.

b. *Precizări cu privire la proiectarea și construirea antiseismică se regăsesc în cadrul prevederilor actelor normative în vigoare P 100/92 și Ordonanța Guvernului nr. 20/1994 privind măsuri pentru reducerea riscului seismic al construcțiilor existente, republicată;*

Structura de rezistență a clădirilor va fi proiectată la faza D.T.A.C. și executată conform normativelor românești în vigoare pentru zona de seismicitate specifică județului Arad, și anume cod de proiectare seismică P 100/2013.

3.8.2. Inundații

a. *Delimitarea zonelor inundabile cu interdicție totală sau temporară de construire până la elaborarea unor documentații, studii de specialitate;*

Nu este cazul.

b. *Definirea mijloacelor de protecție și a lucrărilor hidroedilitare necesare pentru completarea, întreținerea și redimensionarea rețelelor existente;*

Nu este cazul.

c. *Măsuri specifice de protecție necesare pentru asigurarea condițiilor de construire;*

Nu este cazul.

d. *Precizarea condițiilor de amplasare și conformare a construcțiilor în raport cu gradul de inundabilitate (sistem constructiv, regim maxim de înălțime, POT);*

Nu este cazul.

e. *Alte reglementări privind redimensionarea rețelelor hidroedilitare, îndiguiuri, taluzuri, regularizarea cursurilor de apă;*

Nu este cazul.

f. *Precizarea funcțiilor interzise în zonele de risc la inundații.*

Nu este cazul.

3.8.3. Alunecări de teren

a. *Delimitarea zonelor expuse la alunecări de teren, cu interdicție totală sau temporară de construire până la elaborarea unor documentații, studii de specialitate;*

Nu este cazul.

b. *Delimitarea zonelor expuse riscului la alunecări de teren, cu diferențierea, după caz, pe grade cu potențial diferit de alunecare;*

Nu este cazul.

c. *Precizarea condițiilor de amplasare și conformare a construcțiilor sistem constructiv, regim maxim de înălțime admisă, poziționarea constructivă în raport cu curbele de nivel, POT;*

Nu este cazul.

d. *Definirea mijloacelor de stabilizare a terenurilor (plantări, ranforsări);*

Nu este cazul. Terenul are stabilitatea asigurată.

e. *Microzonarea de criterii de securitate pe baza studiilor geotehnice și hidrogeologice.*

Nu este cazul. Terenul are stabilitatea asigurată.

3.8.4. Situație amplasament în raport cu situri/monumente istorice din repertoriul

**arheologic național**

Imobilul este înscris pe lista monumentelor istorice clasificate publicată în Monitorul Oficial nr 123 bis/2016, „Asezare daco-romana de la Arad”, AR-I-s-B-00425.

3.8.5. Date generale privind apărarea împotriva incendiilor

Numărul compartimentelor de incendiu: Va fi stabilit la faza DTAC/PTh.

Riscul de incendiu: Va fi stabilit la faza DTAC+PTh. Având în vedere distanța de 8,00m dintre construcții, se respectă distanța de siguranță între clădiri GRF II, conform normativului P118/99 tab. 2.2.2.

Echiparea și dotarea cu sisteme de protecție la incendiu: Necesitatea hidranților interiori și/sau exteriori și a sprinklerelor se va stabili pentru fiecare obiectiv în parte, în funcția de tema de proiectare de la faza DTAC+PTh. Mobilarea propusă pentru parcelă permite realizarea de inel de hidranți exteriori și amplasarea rezervelor de incendiu exterioare îngropate pentru instalațiile de hidranți și sprinklere.

Măsuri de protecție civilă: Nu este cazul.

Numărul maxim de persoane sau animale: se estimează un număr total de 100 de persoane, cumulativ, în toate corpurile de clădire propuse.

Capacități de depozitare sau adăpostire: Nu este cazul.

Caracteristici ale proceselor tehnologice și cantități de substanțe periculoase: Nu este cazul.

Numărul de adăposturi proiectate/suprafața totală/capacitate: Nu este cazul.

Date constructive: Nu este cazul.

Dotarea adăpostului de protecție civilă: Nu este cazul.

3.9. Obiective de utilitate publică

Se va realiza extinderea rețelelor edilitare din zonă – apă, canalizare, gaze naturale. Aceste lucrări vor fi realizate pe chelutiala beneficiarului.

DOMENII	CATEGORIA DE INTERES			DIMENSIUNI	
	National	Judetean	Local	Suprafata teren	Lungime
GOSPODĂRIRE COMUNALĂ					
1. Branșament rețea apă potabilă			x	-	7,00m
2. Branșament rețea canalizare			x	-	17,50m
3. Branșament rețea gaze naturale			x	-	6.5m

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Având în vedere tendințele actuale de dezvoltare a zonei, considerăm că funcțiunile propuse în incintă vor contribui la dezvoltarea economică continuă a arealului. Din punct de vedere social, reglementarea urbanistică a terenurilor va conduce la o mai bună valorificare a acestora, datorită posibilității edificării de construcții în care se vor desfășura activități productive.

Proiectant
S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.

Coordonator
Arh. Mircea ȘOIMA



BREVIAR DE CALCUL

Dimensionarea instalatiilor electrice de joasa tensiune presupune :

- Determinarea puterii absorbite si puterii de calcul pentru circuite si coloane;
- Determinarea curentului de calcul al circuitelor si coloanelor electrice;
- Determinarea curentului de scurtcircuit in diferite puncte ale instalatiei;
- Alegerea sectiunii conductelor sau a cablurilor electrice, pentru conditiile concrete de utilizare si de montare;
- Verificarea sectiunilor alese la pierderea de tensiune in functionare si in regim de scurta durata;
- Alegerea tuburilor de protectie pentru conductele electrice ale circuitelor si coloanelor;
- Alegerea caracteristicilor aparatelor de actionare, de protectie si de masura;
- Stabilirea traseelor circuitelor electrice;
- Organizarea si dimensionarea tablourilor electrice

1. Determinarea puterii instalate si a puterii de calcul

Puterea electrica absorbita, denumita conventional putere de calcul P_C depinde de puterea instalata P_i si randamentul receptorului η , precum si de incarcarea lui - C_i .

Daca circuitul alimenteaza mai multe receptoare, trebuie sa se tina seama si de simultaneitatea acestora in functionare - C_s . Puterea de calcul se va determina cu relatia :

$$P_C = C_C \times P_i \quad (1.1)$$

$$C_C = C_i \times C_s \quad (1.2)$$

2. Determinarea curentului de calcul

In cazul circuitelor monofazate pentru receptoare de iluminat si prize, curentul de calcul se determina cu relatia : (toate 3 halele impreuna)

$$I_C = P_i / (U_f \cdot \cos\phi) \quad 120,00 \quad (2.1)$$

Daca din acest circuit se alimenteaza un receptor de forta, curentul de calcul se stabileste cu relatia :

$$I_C = P_i / (U_f \cdot \cos\phi \cdot \eta) \quad 84,00 \quad (2.2)$$

In cazul circuitelor monofazate pentru receptoare de iluminat si prize, curentul de calcul se determina cu relatia : (1 hala)

$$I_C = P_i / (U_f \cdot \cos\phi) \quad 40,00 \quad (2.1)$$

Daca din acest circuit se alimenteaza un receptor de forta, curentul de calcul se stabileste cu relatia :

$$I_C = P_i / (U_f \cdot \cos\phi \cdot \eta) \quad 28,00 \quad (2.2)$$

In cazul circuitelor trifazate pentru circuite de iluminat si de forta curentul se calculeaza cu relatia urmatoare :

$$I_C = P_i / (\sqrt{3} \cdot U_l \cdot \cos\phi) \quad (2.3)$$

Marimile de mai sus au urmatoarele semnificatii :

I_C – Curentul de calcul;

P_i – Puterea instalata a circuitului;

U_f – Tensiunea de faza a circuitului;

U_l – Tensiunea de linie a circuitului;

$\cos\phi$ – Factorul de putere al circuitului;

η – Randamentul receptorului;

3. Verificarea sectiunii la cadere de tensiune

Pierderile de tensiune se determina cu relatiile :



STUDIO M SOIMA

B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANSARDA, ARAD.
CUI. 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIO.M.ARAD@YAHOO.COM

PR. NR. 121/2020

FAZA: P.U.Z.

- Pentru circuit monofazat, cu relatia:

$$\Delta_u \% = [(2 \cdot 100 / \gamma) \cdot U_{L2}] \cdot \Sigma [P_i \cdot l_i / S_i] \quad (3.1)$$

- Pentru circuit trifazat cu relatia:

$$\Delta_u \% = [(100 / \gamma) \cdot U_{L2}] \cdot \Sigma [P_i \cdot l_i / S_i] \quad (3.2)$$

Unde au mai fost utilizate urmatoarele notatii:

Δ_u % - pierderea de tensiune;

γ - conductivitatea materialului;

l_i - lungimea tronsonului de circuit, respectiv de coloana;

S_i - sectiunea conductorului pe tronsonul de calcul.

PUTEREA SIMULTANA CALCULATA TEG/ HALA = 28,00 Kw

PUTEREA SIMULTANA CALCULATA OBIIECTIV = 84,00 Kw

Intocmit:
ing.Nicoras Ionut



BREVIAR DE CALCUL

• NECESARUL DE APĂ

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

Consumatori:

- personal adm. 20 persoane

- muncitori 60 persoane

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

unde:

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

Necesarul de apă pentru nevoi gospodărești:

-Debitul mediu zilnic

$$N_g(i) = \frac{1}{1000} \times N(i) \times q_g(i)$$

unde:

- $N(i)$ - număr consumatori;
- $q_g(i)$ - debit specific, cantitatea medie zilnică de apă pentru nevoi gospodărești;

$$q_g(i)1 = 40l / om * zi - \text{conform SR 1343/1-06};$$

$$q_g(i)2 = 50l / om * zi - \text{conform SR 1343/1-06};$$

$$N_g(i) = \frac{1}{1000} \times (20 \times 40 + 60 \times 50) = 3.80 mc / zi$$

Necesarul de apă pentru spălat și stropit străzile:

$$N_s(i) = \frac{1}{1000} \times N(i) \times q_s(i)$$

unde:

- $N(i)$ - număr de locuitori;
- $q_s(i)$ - debit specific, cantitatea medie zilnică pentru spălat și stropit străzile;

$$q_s(i) = 1,5l / om * zi - \text{conform SR 1343/1-06};$$

$$N_s(i) = \frac{1}{1000} \times 80 \times 1,50 = 0.120 mc / zi$$

$$\text{Debitul mediu zilnic} = 3.80 + 0.120 = 3.92 mc/zi$$

Debitul maxim zilnic



$$N_g \max(i) = 1.30 \times 1.52 = 1,98 \text{ mc} / \text{zi}$$

Debitul maxim orar

$$N_{go} \max(i) = 1 / 24 \times 2.8 \times 1.98 = 0.23 \text{ mc} / \text{h} = 0.063 \text{ l} / \text{s}$$

DETERMINAREA DEBITELOR DE CALCUL- cerinta de apa

$Q_{szi.med}$ - **debitul zilnic mediu**, calculat în regim normal de funcționare;

$$Q_{szi.med} = k_p \times k_s \times N \text{ (mc/zi)}$$

unde:

- $k_p = 1,15$ - coeficient ce ține seama de pierderile de apă tehnic admisibile în aductiune și rețelele de distribuție - conform SR 1343/1-06.

- $k_s = 1,06$ - coeficient ce ține seama de nevoile tehnice ale sistemului de alimentare cu apă conform SR 1343/1-06.

$$Q_{szi.med} = 1,15 \times 1,06 \times 3,92 = 4,77 \text{ mc} / \text{zi}$$

$Q_{szi.max}$ - **debitul zilnic maxim;**

$$Q_{szi.max} = k_{zi} \times Q_{szi.med} \text{ (mc/zi)}$$

unde:

- k_{zi} - coeficient de neuniformitate a debitului zilnic maxim;

$$k_{zi} = 1,30 \text{ - conform SR 1343/1-06;}$$

$$Q_{szi.max} = 1,30 \times 3,92 = 5,10 \text{ mc} / \text{zi}$$

$Q_{sorara.max}$ - **debitul orar maxim ;**

$$Q_{sorara.max} = 1.15 \times 1.06 \times 0.23 = 0.280 \text{ mc} / \text{h} = 0.077 \text{ l} / \text{s}$$

DIMENSIONARE CONDUCTE CANALIZARE APE UZATE MENAJERE

Conform NP 133-2013, art.2.1.2.3., pentru rețele noi de canalizare se poate adopta diametrul minim DN200mm, în următoarele condiții:

-rețele de ape uzate, colectoare stradale cu $L_{max} \leq 500\text{m}$ și un număr de racorduri ≤ 100 ;

-gradul de umplere $\leq 0,5$;

-diferența între diametrul colectorului și diametrul racordului de canalizare este de min.50mm.

CALCULUL DEBITELOR DE APE UZATE MENAJERE

Conform SR 1846-1-2006, debitele de ape uzate menajere se calculează cu relația

$$Q_u = Q_s \text{ (mc/zi, mc/h),}$$

În care:

Q_s este debitul de apă caracteristic, - cerința de apă(debit mediu zilnic, debit maxim zilnic și debit



maxim orar)

Qu zi med =1.85 mc/zi

Qu zi max =2.40 mc/zi

Qu orar max =0.280 mc/h = 0.077 l/s

DEBITUL DECALCUL PENTRU APELE METEORICE,

se determină conform SR 1846-2/C91 /2006 cu formula:

$$Q_c = m \times i \times \sum \Phi \times S_c \text{ l/s} \quad \text{în care:}$$

m – coeficient adimensional = 0.8, conform SR.

$i_{p\%}$ =intensitatea medie a ploii cu probabilitatea de depasire $p\%$ (notata cu i in STAS 9470, exprimata in l/sxha), functie de frecventa ploii de calcul 2/1 si timpul de concentrare $\rightarrow i_{p\%} = 130 \text{ l/s} \times \text{ha}$

Φ = coeficient de scurgere

Φ_1 = coeficient de scurgere = 0,90

Φ_2 = coeficient de scurgere = 0,70

Φ_3 = coeficient de scurgere = 0,15

$S_c 1$ =suprafata construita 2540.81 mp= 0.254 ha

$S_c 2$ =suprafata pavaje + platforme 1203.57 mp = 0.120 ha

$S_c 3$ =spatii verzi 1255.62 mp = 0.125 ha

$$\Phi = \frac{0.90 \times 0.254 + 0.7 \times 0.120 + 0.15 \times 0.125}{0.254 + 0.120 + 0.125} = 0.66 \text{ valoare medie ponderata}$$

$$Q_{\max p\%} = 0.8 \times 130 \times 0.66 \times 2.80 = 192.19 \text{ l/s}$$

Din care ape cu produse petroliere

Pentru zona 1. $S=2540.81 \text{ mp}$

$$0.80 \times 130 \times 0.70 \times 0.254081 = 18.50 \text{ l/s}$$

Se va utiliza un separator de produse petroliere, din beton armat, tip OLEOPATOR NG 20, pentru debit de 20 l/s.

Pentru zona 2. $S=1203.5 \text{ mp}$

$$0.80 \times 130 \times 0.70 \times 0.12035 = 8.76 \text{ l/s}$$

Se va utiliza un separator de produse petroliere, din beton armat, tip OLEOPATOR NG 10, pentru debit de 10 l/s.

Intocmit:
ing.Nicoras Ionut



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

DENUMIREA LUCRARI: **PUZ ZONĂ LOGISTICA, SERVICII, COMERT SI DEPOZITARE**

BENEFICIAR:

PROIECTANT GENERAL: **S.C. "STUDIO M ȘOIMA" S.R.L**

DATA ELABORARII: **2020**

AMPLASAMENT: Mun. Arad, intravilan, F.N. (Calea Zimandului), CF nr. 346465 Arad,
jud. Arad

PROIECT NR.: **121/2020**

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul R.L.U.

Regulamentul local de urbanism al P.U.Z. este parte integrantă a proiectului, având un caracter de reglementare ce explicitează și detaliază prevederile referitoare la modul de utilizare, amplasare, realizare și conformare a terenurilor și construcțiilor pe întreaga zonă studiată.

Prescripțiile cuprinse în R.L.U. (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul P.U.Z.

Conform prevederilor din Ghid - metodologia, elaborarea și conținutul-cadru al P.U.Z., GM010-2000, prezenta documentație răspunde necesităților și presiunilor investiționale, prin enunțarea de soluții urbanistice și arhitecturale privind:

- zonificarea funcțională;
- stabilirea amplasamentelor cu condiții de A.C.;
- stabilirea priorităților;
- reducerea/desființarea disfuncționalităților;
- încadrarea în prevederile H.G. 1076/2004.

2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării R.L.U. aferent P.U.Z. stau:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- OUG nr. 57/2019 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic



al drumurilor;

- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ridicarea topografică executată de P.F. Borlea Petru Aurel;

3. Domeniul de aplicare

Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe terenul corespunzător incintei studiate.

Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. asigură compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea în curs de dezvoltare a zonei și este prezentată în planșa de Reglementări urbanistice – zonificare. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul incintei.

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru incinta studiată, care face parte din intravilanul municipiului Arad, conform C.F. 346465 Arad, jud. Arad, în Nord-Est-ul municipiului, în cartierul Gradiste, pe strada Calea Zimandului.

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

- stabilirea categoriilor de folosință admise în incinta studiată
- studierea acceselor și relațiile cu vecinătățile

Zona studiată în scopul evidențierii modului de integrare al investiției în zonă are suprafața de **26.637,94 mp**. Intervențiile urbanistice în zonă se referă la amenajarea accesului rutier în incintă și extinderea rețelelor edilitare din zonă pentru racordarea la acestea.

Funcțiunile identificate în această zonă sunt:

- teren arabil în intravilan (laturile nord-est, sud-est și sud-vest).
 - teren proprietate privată – alee (latura sud-est).
 - unitate agricolă – sera dezafectată (latura sud-est).
 - unitate prestări servicii și comerț (latura sud-vest) – stație alimentare carburanți „MOL-Gradiste”.
 - stradă în localitate – Calea Zimandului (la nord-est), cu trotuar, pista biciclete și zona verde de aliniament aferentă.
 - linie tramvai (la nord-est) după Calea Zimandului, la o distanță de 30m de incinta reglementată.
 - unitate industrială și depozitare (la nord-est).
 - unitate prestări servicii și comerț (la nord-est).
- rețele edilitare (LEA, apă, canalizare menajeră și pluvială, gaze naturale).

Vecinătățile enumerate anterior impun următoarele **retrageri**:

- zonă protecție LEA 20kV cu legături duble și prize de pamant, min 3m, aprox 6,00 m din ax (în jurul stălpilor propuși amplasați lângă limita de proprietate)
- zonă protecție LES 40kV, 0.6 m din ax.



- zonă protecție SRM gaz – 7 m din anvelopa de zidarie.

Incinta reglementată are suprafața de **5.000,00 mp**. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la:

- construcție cu destinația unitate prestari servicii, comert, depozitare și logistica – IS1, IS2, IS3
- spații verzi amenajate
- circulații carosabile
- parcaje auto
- circulații pietonale
- construcții și dotări tehnico-edilitare
- amenajare accese
- sistematizare teren
- iluminat arhitectural

Construcțiile propuse vor avea funcțiunea principală de prestari servicii, comert, depozitare si logistica. A fost prevăzut spațiu verde de-a lungul limitelor de proprietate si intre cladiri.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

art. 1. Relevanța planului pentru implementarea legislației comunitare de mediu

Amplasarea construcțiilor se va face cu aplicarea tuturor normativelor în vigoare privind protecția factorilor de mediu. În timpul edificării construcțiilor se vor lua măsurile necesare pentru evitarea poluării mediului.

Deșeurile vor fi colectate în europubele și gestionate de către o firmă specializată. Va fi prevăzută o zonă în incintă pentru depozitarea temporară a acestora.

Apele menajere vor fi dirijate spre rețeaua localității. Se propune extinderea acesteia pe o distanță de aproximativ 16.5m.

Apele pluviale provenite de pe învelitorile construcțiilor vor fi dirijate spre spațiile verzi din incintă.

Apele pluviale colectate de pe parcaje din incinta vor fi dirijate spre un separator de hidrocarburi, după care vor fi dirijate spre rețeaua de canalizare pluvială de pe strada Calea Zimandului.

art. 2. Relevanța planului pentru păstrarea patrimoniului construit

În conformitate cu avizul Ministerului Culturii- Direcția județeană pentru cultura Arad nr. 516/14.09.2020, imobilul este înscris pe lista monumentelor istorice clasificate publicată în Monitorul Oficial nr. 113 bis/2016 "Asezare daco-romana de la Arad", AR-I-s-B-00425, conform certificat de urbanism nr. 442/11.03.2020.

La baza avizului pentru faza PUZ a Ministerului Culturii se relatează ca situl se încadrează într-o zonă cu potențial arheologic.

Edificarea construcțiilor se va face numai dacă înainte de obținerea avizului de specialitate al DJC Arad, în vederea autorizării executării lucrărilor de construcție aferente destinațiilor propuse prin PUZ, se va realiza un diagnostic pe suprafețele de teren aferente fiecărei investiții.

art. 3. Protecția față de poluare și alte riscuri

În timpul construirii clădirilor, instalațiilor și amenajărilor în zonă se vor lua măsurile necesare



pentru evitarea poluării mediului și de diminuare a altor riscuri.

În conformitate cu Decizia etapei de încadrare acordată de Agenția pentru protecția mediului Arad nr. 14557 din 23.11.2020, s-a decis ca documentația depusă, care vizează terenul cu CF 346465, nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu.

Se vor respecta prevederile deciziei de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Arad, și anume:

- Indicatorii de calitate ai apelor menajere sau tehnologice evacuate în rețeaua de canalizare se vor încadra în prevederile NTPA 002/2002 din H.G. nr. 188/2002 cu modificările și completările ulterioare
- Va fi asigurată colectarea și preepurarea corespunzătoare a apelor pluviale de pe drumurile de acces și platformele de parcare a autovehiculelor, fără a se aduce prejudicii terenurilor învecinate
- apele pluviale și tehnologice preepurate, evacuate în zona verde respectiv în rețeaua publică, se vor încadra în valorile maxime admise pentru indicatorii de calitate cuprinși în NTPA 001/2005 din H.G. nr. 188/2002 cu completările și modificările ulterioare
- Vor fi proiectate spații de depozitare pe categorii a deșeurilor menajere și a altor categorii de deșeurii reciclabile generate pe amplasament, în interiorul parcelelor, cu acces facil către drumul de acces, deșeurile reciclabile urmând a fi valorificate prin operatori autorizați
- Vor fi amenajate parcări pentru autovehicule numai în interiorul parcelei
- Vor fi amenajate spații verzi aliniamente cu rol de protecție pe amplasament, 20% din suprafața terenului, conform bilanțului teritorial
- Accesul autovehiculelor de transport la amplasament se va face cu respectarea prevederilor Ordonanței nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare

5. **Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public**

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

Se vor respecta condițiile impuse de soluția tehnică emisă de E-Distributie Banat S.A. L. Nr 120059/18.06.2020 – FS; soluția proiectată L 7094/2020:

- demontarea LEA 20 kV existentă pe o lungime de cca. 60M, între noii stalpi plantați nr 1 și 2, cu deplântarea 1 buc. Stalp (nr.38) și demolarea fundației acestuia.
- În zona există LES 0,4 kV ce nu aparține de E-distributie Banat SA, dezafectată (paralela cu latura de Sud-Est a incintei).
- Plantarea în LEA 20 kV doi stalpi speciali, 1 buc. SC15015 și 1 buc. SC15014 notați pe plan cu nr 1 și 2, între stalpii existenți nr.37 și 39, la limita de proprietate, echipați fiecare cu câte un separator tripolar 24kV conform DY595 RO, cu câte un set de descarcătoare cu ZnO cu disconector conform DY557 RO ed.2, legături duble și prize de pământ cu $R_p < 4\Omega$
- realizare LES 20 kV în lungime de cca. 80M, între stalpii proiectați nr 1 și 2, pozat pe conturul proprietății, cu cablu de Al 3x185 mmp conform DC4385 RO ed.2, montat în tub și cu realizarea de terminale de exterior
- trebuie avut în vedere că după amenajarea drumului (cota finală), gabaritul dintre conductoare/bransamente și teren să fie de minim 7 m.
- Prin grija utilizatorului, distanța pe verticală dintre cota finală a terenului și conductoarele LEA 20 kV la săgeata maximă nu va fi mai mică de 7 m. În cazul în care această distanță nu este respectată, obiectivul nu va fi pus sub tensiune până la realizarea gabaritului menționat mai sus. Lucrările pentru realizarea gabaritului se vor executa prin grija și pe cheltuiala utilizatorului.
- Utilizatorul trebuie să aibă în vedere faptul că este interzis să limiteze sau să îngreueze,



prin executia de imprejmuire, prin constructii ori prin orice alt mod, accesul la instalatii al operatorului de distributie.

- Se respecta distantele de siguranta conform cf. Ordin ANRE 239/2019 „Norma tehnica privind delimitarea zonelor de protectie si de siguranta aferente capacitatilor energetice”.
- Materialele si echipamentele care se utilizeaza la realizarea instalatiei trebuie sa fie noi, omologate sau certificate, dupa caz, daca acest lucru este prevazut in specificatiile tehnice unificate, in conformitate cu procedurile aplicabile in E-Romania.
- Celelalte materiale si echipamente, pentru care nu sunt elaborate specificatii tehnice unificate, trebuie sa fie noi, compatibile cu starea tehnica a instalatiei, sa indeplineasca cerintele specifice de fiabilitate si siguranta.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

art. 4. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei

Construcțiile propuse vor fi amplasate în perimetrul zonei edificabile materializată pe planșa Reglementări urbanistice – zonificare.

Pe parcelă se va impune o zonă edificabilă, materializată pe planșa 02 – Reglementări urbanistice. **Vecinătățile** incintei **impun următoarele retrageri** ale construcțiilor:

- interdicție de construire, zonă protecție **LEA 20KV - 6,00m** din ax (în jurul stălpilor propusi).
- Interdicție de construire, zona protecție **LES 0,40KV – 0,60m** din ax (pozat la o adâncime de 1,00m.)
- Interdicție de construire zona protecție **statie gaz – 7,00m** de la anvelopa (cladire).

Fata de limita de proprietate, avem următoarele retrageri:

- nord-est (limita dinspre teren arabil) – 2,50m dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea la cornișă a construcției.
- sud-est (limita dinspre alea pietonala) – nu se impun retrageri.
- sud-vest (limita dinspre teren arabil) – 2,50m dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea la cornișă a construcției.
- nord-vest (limita dinspre Calea Zimandului) – nu se impun retrageri

Se admite amplasarea de dotări tehnico-edilitare și platforme carosabile/parcaje în exteriorul zonei edificabile descrise anterior, dar nu în zonele cu interdicție de construire.

Limita zonei edificabile, este marcată în partea de nord est și partea de sud-vest a parcelei, se afla la o distanță egală cu $\frac{1}{2}$ din înălțimea clădirii care se va construi pe teren.

Între construcțiile de pe parcelă se recomandă păstrarea unei distanțe de 8,00m sau jumătate din înălțimea construcției celei mai înalte.

art. 5. Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea construcțiilor se va face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale (însorire, iluminat natural, confort psihologic).

art. 6. Amplasarea față de drumurile publice

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

- Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare
- Conducte de alimentare cu apă și canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri sau ale instalațiilor ori construcțiilor de acest gen.



art. 7. Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile
Râul Mureș se află la 2,60km sud față de amplasament.
În zonă nu au fost identificate canale.

art. 8. Amplasarea față de căi ferate din administrația S.N.C.F.R.

Nu este cazul, la estul incintei reglementate, la o distanță de 1,50 km se află cea mai apropiată linie de cale ferată, și nu impune nici un fel de condiții.

art. 9. Amplasarea față de aeroporturi

Incinta studiată se află în zona III de servitute aeronautică civilă aferentă Aeroportului Internațional Arad. Construcțiile propuse nu vor depăși înălțimea de 12,00m. Se vor respecta condițiile impuse în avizul Autorității Aeronautice Civile Române nr. 25661/1695 din 11.12.2020.

Avizul este condiționat de:

- respectarea amplasamentelor și a datelor trimise în documentația transmisă spre avizare
- respectarea înălțimii maxime a obiectivelor de 12,00 m, respectiv cota absolută maximă de 121,47 m (109,47 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 12,00 m înălțimea maximă a construcțiilor).
- utilizarea pentru încălzire a unor instalații și echipamente care să nu producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor.
- iluminatul exterior în cadrul lotului să nu prezinte fascicule de lumină orientate în sus este interzisă desfășurarea unor activități care pot afecta traficul aerian din zona lansării de artificii, baloane, etc..

art. 10. Amplasarea față de fâșia de protecție a frontierei de stat

Nu este cazul, incinta de află la 16,9km sud față de frontiera de stat a României cu Ungaria.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

art. 11. Circulații, accese

În prezent nu există acces amenajat în incintă.

Incinta reglementată se învecinează pe latura nord-vestică cu strada Calea Zimandului, de unde se va amenaja un acces în incintă pentru trafic greu. Din acesta se vor realiza drumurile și platformele interioare carosabile, parcarile și aleile pietonale propuse.

Circulația în incintă se va realiza prin amenajarea de alei pietonale și platforme carosabile, ce asigură accesul la toate obiectivele propuse, și la locurile de parcare din incintă.

Se vor acorda servituțile de trecere necesare pentru a se asigura accesul la toate obiectivele din cadrul incintei reglementate, astfel încât ambele parcele propuse să beneficieze de accesul carosabil propus și de tronsonul de drum de incintă adiacent accesului.

În conformitate cu avizul de principiu, acordat de Inspectoratul de poliție județean Arad-serviciul rutier cu nr. 190311 din 07.10.2020, impun ca accesul în incintă să fie obligatoriu reglementat cu indicatoarele „Oprire”- figura B2- ”La dreapta”- figura D3- din standardul SR 1848-1-2011.

Structura rutieră a platformelor din incintă se va proiecta cu o îmbrăcăminte modernă de tip ”semirigid” sau ”rigid”, cu un sistem de colectare și evacuare a apelor, acestea fiind astfel proiectate încât să conducă apele pluviale spre rețeaua pluvială din vecinătate, după o filtrare prealabilă.

art. 12. Staționări

Staționarea de scurtă durată a autovehiculelor de transport se va realiza în incintă, adiacent



construcțiilor propuse.

art. 13. Parcaje

Pentru asigurarea locurilor de parcare necesare, se vor amenaja platforme în incinta. În cadrul acestor platforme, se vor amenaja locuri de parcare pentru autoturisme de mici dimensiuni și zone de staționare pentru autovehicule de transport marfă.

Se va asigura numărul de parcaje necesar fiecărei funcțiuni prevăzute, conform HGR 525/1996, după cum urmează:

- pentru depozitare

- 1 loc de parcare la 25 mp, pentru activități desfășurate pe suprafețe între 10 și 100 mp
- 1 loc de parcare la 150 mp, pentru activități desfășurate pe suprafețe între 100 și 1000 mp
- 1 loc de parcare la 100 mp, pentru activități desfășurate pe suprafețe mai mari de 1000 mp

Numărul total de locuri de parcare destinat construcțiilor cu funcțiunea de logistica, depozitare, este în număr de **13 locuri pe platforma exterioară, restul de parcare necesare urmand a se realiza in interiorul cladirilor propuse (lot 1, IS1).**

- pentru servicii, birouri

- 1 loc de parcare la 200 mp, pentru activități desfășurate pe suprafețe mai mici de 400 mp
- 1 loc de parcare la 100 mp, pentru activități desfășurate pe suprafețe între 400 și 600 mp
- 1 loc de parcare la 50 mp, pentru activități desfășurate pe suprafețe între 600 și 2000 mp
- 1 loc de parcare la 40 mp, pentru activități desfășurate pe suprafețe mai mari de 2000 mp

Numărul total de locuri de parcare destinat construcțiilor cu funcțiunea de birouri și servicii este de **20 locuri pe platforma exterioară, restul de parcare necesare urmand a se realiza in interiorul cladirilor propuse (lot 2, IS2, IS3).**

art. 14. Circulația pietonală, trotuare, piste bicicliști

Se propune marcarea circulațiilor pietonale pentru asigurarea legăturii dintre zonele de parcare și accesele în construcțiile propuse. Acestea vor fi integrate platformelor din incintă. Nu se propune realizarea de piste separate pentru cicliști.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele de apă, canalizare menajeră și energie electrică, sau realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, conform condițiilor impuse de avizatori.

Extinderea de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Soluțiile de echipare în sistem individual care respecta normele sanitare și de protecția mediului, se vor realiza către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime după caz.

Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat.

art. 14. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

De-a lungul strazii Calea Zimandului, aflată la nord-est de incintă, se găsesc rețele publice de alimentare cu apă, canalizare menajera, canalizare pluviala, energie electrica și gaze naturale. .

Pentru *alimentarea cu energie electrică, apă, canalizare menajera, pluviala și gaze naturale* a obiectivului se propun soluții de racordare conform avizelor eliberate de detinatorii rețelelor.



Pentru asigurarea corespunzătoare a posibilităților de *racordare la telefonie și servicii noi* (internet, transfer date, etc) se va apela la distribuitorii de servicii telefonice atestați care dețin rețelele existente în zona (ROMTELECOM, RDS, etc.). Distribuitorul de rețea telefonică nu deține echipamente de comunicații electronice care să fie afectate de lucrările de construire, iar distribuitorul de servicii noi nu are amplasate instalații de comunicații subterane care pot fi afectate în urma realizării construcțiilor.

art. 15. Realizarea de rețele tehnico-edilitare

Pentru *asigurarea necesarului de apă* în scopuri menajere se va realiza extinderea rețelei localității, aflate la aproximativ 6.5 m nord-est de incintă. Din rețeaua localității va fi asigurată și rezerva de apă de incendiu pentru instalațiile de stingere incendii.

În zonă există rețele de *canalizare menajeră* amplasate la o distanță de aproximativ 16.15 m nord-est de incintă. Apele menajere vor fi dirijate spre rețeaua localității prin extinderea acesteia.

Apele pluviale provenite de pe învelitorile construcțiilor vor fi dirijate spre spațiile verzi din incintă. Apele pluviale colectate de pe parcaje din incintă vor fi dirijate spre un separator de hidrocarburi, după care vor fi dirijate spre rețeaua localității.

Asigurarea cu energie termică va fi asigurată pe fiecare corp în parte, prin utilizarea de centrale termice pe gaz natural, energie electrică sau combustibili lichizi și sau solizi, în funcție de necesități.

În zonă sunt rețele de distribuție *gaze naturale*, la aproximativ 3,60 m nord-est de incintă. Pentru alimentarea cu gaze naturale va fi realizată extinderea rețelei existente, în funcție de soluțiile agreeate de distribuitor. În conformitate cu avizul 212804861 din 1,14,2021, aviz favorabil, se impun condiții tehnice:

- constructorul este obligat să asigure distanțele minime între rețelele de gaze naturale și alte instalații, construcții sau obstacole subterane.
- adâncimea de pozare a rețelelor subterane trasate este cuprinsă între 0,5-0,9 m;
- sapatura din zona de protecție a rețelelor de gaze naturale, așa cum este aceasta definită de legislația în vigoare, se va realiza în mod obligatoriu, manual, pentru a nu afecta izolația, materialul tubular, sau alte elemente de construcție a rețelei de gaz;

art. 16. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

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

În conformitate cu avizul de principiu acordat de Direcția edilitară a Primăriei Arad-Serviciul reparații cai de comunicații terestre și birou spații verzi nr. 72981 din 19.10.2020 trebuie respectate următoarele condiții:

- pe toată perioada executiei lucrărilor este interzisă depozitarea oricărui material pe carosabilul străzii CALEA ZIMANDULUI;
- lucrările propuse se pot executa numai după obținerea Autorizației de Construire;
- pe toată perioada executiei lucrărilor se va semnaliza corespunzător punctul de lucru;
- pe toată durata lucrărilor se va asigura accesul în zona a autovehiculelor, a pietonilor și a persoanelor cu handicap;
- domeniul public aparținând Municipiului Arad afectat de lucrări, va fi readus la forma inițială de către beneficiarul lucrărilor pe cheltuielile sale, iar refacerea va fi executată de către unități agreeate de către Primăria Municipiului Arad;
- să respecte Documentația PUZ, avizele și acordurile stabilite prin Certificatul de urbanism nr. 443/11.03.2020
- perioada de garanție a lucrărilor de refacere este de 2 ani, beneficiarul lucrărilor urmând să



execute pe cheltuiala proprie toate remedierile necesare aparute pe parcursul perioadei de garantie;
-in cazul in care pana la finalizarea lucrarilor HCLM 136/2020 se va modifica sau abroga, vor fi respectate prevederile referitoare la refacerea drumurilor, spatiilor verzi conform noilor reglementari;
-in conformitate cu prevederile OUG 114/2007, se va sigura un minim de 26 mp/locuitor de spatiu verde comun.

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

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

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

art. 17. Condiții de ocupare a terenurilor

Amprenta la sol a construcțiilor se va încadra în zona edificabilă marcată pe planșa de Reglementări urbanistice - zonificare, limite care nu vor fi depășite la autorizarea construcțiilor atât în plan cât și ca regim de înălțime, cu respectarea P.O.T. și C.U.T. prevăzut în P.U.Z.

Se propune parcelarea terenului in 2 loturi cu suprafata de: **lot 1 = 2940 mp**, respectiv **lot 2 = 2060 mp**. Se vor acorda servituțiile de trecere necesare pentru a se asigura accesul la toate obiectivele din cadrul incintei reglementate, astfel incat ambele parcele propuse sa beneficieze de accesul carosabil propus si de tronsonul de drum de incinta adiacent accesului.

art. 18. Regimul și înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime maxim este de **D+P+1E** sau **P+1E+1Er**.

Înălțimea maximă a construcțiilor va fi de **12,00m**.

art. 19. Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Clădirile propuse vor fi proiectate cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală: compoziție, volumetrie, conformare, amplasare goluri, materiale de construcție, finisaje, culori etc.

Fațade: Pentru fațade se vor putea folosi următoarele materiale: tencuieli din praf de piatră, placaje aparente din metal, mase plastice, piatră sau cărămidă, închideri din panouri sandwich, tâmplării PVC sau metal.

Acoperișuri: Se vor realiza învelitori tip terasa și șarpante metalice sau lemn, acoperite cu panouri sandwich, membrane sau țigla.

art. 20. Procentul de ocupare și coeficientul de utilizare a terenurilor

Procentul de ocupare a terenului: $P.O.T.min=(Sc/St)\%=5,00\%$; **P.O.T. max=(Sc/St)%=60,00%**

Coeficientul de utilizare a terenului: $C.U.T.min=(Scd/St)=0,10$; **C.U.T. max=(Scd/St)=1.20**

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmui

art. 21. Amenajarea și întreținerea spațiului verde și mobilierului urban

Autorizația de construire va conține condiția menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției. Realizarea plantării de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcțiile, sub aspectul stabilității.

În incintă vor fi amenajate **spații verzi** în proporție de **minim 25%** din suprafața acesteia.

art. 22. Împrejmui

Cu scopul asigurării siguranței obiectivelor de pe parcele, incinta studiată poate fi împrejmuită pe limita de proprietate exterioară. Înălțimea maximă a acesteia va fi de 2,50m și va fi realizate de preferință din materiale transparente. Se va tine seama de necesitatea asigurarii accesului echipelor



de interventii la retelele de distributie energie electrica (cei 2 stalpi propusi in vecinatatea limitei de proprietate).

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

Incinta studiată cuprinde o singură unitate funcțională, împărțită în subunități corespunzătoare funcțiilor propuse: IS - prestari servicii si comert, unitati administrative-birouri, logistica si depozitare (dominantă), Ccr, Ccp, P (căi de comunicație rutieră, pietonala, parcaje, complementară), SP (spații plantate, complementară), TE (echipare edilitară, complementară).

art. 23. Funcțiunea dominantă a incintei

Funcțiunea dominantă a incintei este de prestari servicii (IS), logistica și depozitare.

art. 24. Funcțiuni complementare admise incintei

Funcțiuni complementare admise sunt de: căi de comunicație, spații verzi (plantate), gospodărire comunală, echipare edilitară.

art. 25. Utilizări permise

Clădiri destinate funcțiilor de prestari servicii si comert; unitati administrative-birouri, logistica si depozitare, căi de comunicație, spații verzi, gospodărire comunală, echipare edilitară.

art. 26. Utilizări admise cu condiții

Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului necesar în zonă, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.

Apartamente de serviciu, destinate angajaților, în cazul în care este necesară prezența permanentă la amplasament, cu condiția să ocupe o suprafață construită desfasurată mai mică de 30% din suprafața construită desfasurată a imobilului din care fac parte.

art. 27. Interdicții permanente

Construcții industriale poluante.

Depozite de deșeuri.

Anexe gospodărești pentru creșterea animalelor.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

IS – servicii

Se preconizează edificarea a: 1 construcție cu destinația unitate prestari servicii, depozitare si logistica - IS1, 2 construcții cu destinația unitati administrative (birouri), prestari servicii si comert, – IS2 si IS3.

Acestea vor fi edificate treptat. Amplasarea și conformarea acestora vor respecta condițiile enumerate la capitolul II – Reguli de bază privind ocuparea terenului, al prezentului regulament.

Suprafețele construite estimate ale construcțiilor vor fi:

- corp IS 1 : 1300 mp
- corp IS 2 : 500mp
- corp IS 3 : 500mp

Ccr – căi de comunicație rutieră

Căile de comunicație rutieră cuprind atât zonele de circulație, cât și cele de staționare și parcare, fără diferențieri de nivel la nivelul platformelor. Amplasare și conformarea acestora vor



respecta condițiile enumerate la capitolul II – Reguli de bază privind ocuparea terenului, al prezentului regulament. Se estimează o suprafață cumulată a căilor de circulație de 1160 mp, pentru toată incinta. Nu se impun restricții în ceea ce privește suprafața acestora.

Lucrările de drumuri se vor executa, de preferință, după terminarea lucrărilor tehnico-edilitare, fiind nerecomandabile desfacerile ulterioare ale carosabilului. Execuția drumurilor se va face pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalații.

SP – spații plantate

În incintă se vor amenaja spații verzi, în procent de minim 25% din suprafața acesteia.

Suprafața minimă de spații plantate va fi de 1255 mp.

TE – echipare edilitară

Construcțiile se vor amplasa astfel încât să se asigure posibilitatea racordării tuturor obiectivelor la rețelele publice de echipare edilitară: electricitate, gaz, alimentare cu apă, canalizare menajeră, canalizare pluvială, telecomunicații, respectiv asigurarea de soluții locale în cazul inexistenței de rețele publice în zonă.

Se recomandă:

- Asigurarea energiei electrice, apei menajere, a canlizării menajere, pluviale și a gazului natural prin extinderea rețelei localității
- Amplasarea unui separator de hidrocarburi care să deservească toate zonele de parcare din incintă. Localizarea și dimensionarea exactă a acestuia va fi determinată la faza DTAC, pe criteriile de eficiență economică și tehnică.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

art. 28. U.T.R.

Având în vedere situarea incintei reglementate în intravilanul municipiului Arad, zona SERE teren arabil, amplasamentul nu este inclus în prezent în nici o U.T.R.

La sud-est de incinta studiata se afla U.T.R. 26, zona locuinte individuale, cu cea mai apropiata locuinta situata la 240 m sud-vest față de incintă, pe strada Calea Zimandului.

La nord-est de incinta se afla U.T.R. 56, de partea cealalta ca strazii Calea Zimandului.

După aprobarea prezentului P.U.Z. incinta reglementată va fi inclusă în U.T.R. 56.

art. 29. Prevederi

Prevederile prezentului regulament pot fi modificate prin proiecte de urbanism aferente sau alte studii de specialitate.

Proiectant
S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.

Coordonator
Arh. Mircea ȘOIMA



studio m
Șoima

B-dul Revoluției, Nr. 38, mansard, ARAD,
cul. 38441281 jpr1048/2018
tel. 0724692511 studio.m.arad@yaho.com

PR. NR. 121/2020
FAZA: P.U.Z.

PLAN DE ACȚIUNE IMPLEMENTARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN PUZ

1. Date de recunoaștere a investiției

DENUMIREA LUCRĂRII: PUZ ZONĂ LOGISTICĂ, SERVICII, COMERT SI DEPOZITARE

BENEFICIAR:

PROIECTANT GENERAL: S.C. "STUDIO M ȘOIMA" S.R.L.

DATA ELABORĂRII: 2020

AMPLASAMENT: Mun. Arad, intravilan, F.N. (Calea Zimandului), CF nr.346465 Arad,
Jud. Arad

PROIECT NR.: 121/2020

2. Etapizare investiții propuse prin P.U.Z.

După aprobarea în Consiliul Local al orașului Pecica a prezentului P.U.Z., se vor obține Certificate de Urbanism și se vor elabora proiectele tehnice pentru categoriile de lucrări necesare investiției. Etapizarea și finanțarea lucrărilor se găsește în tabelul următor:

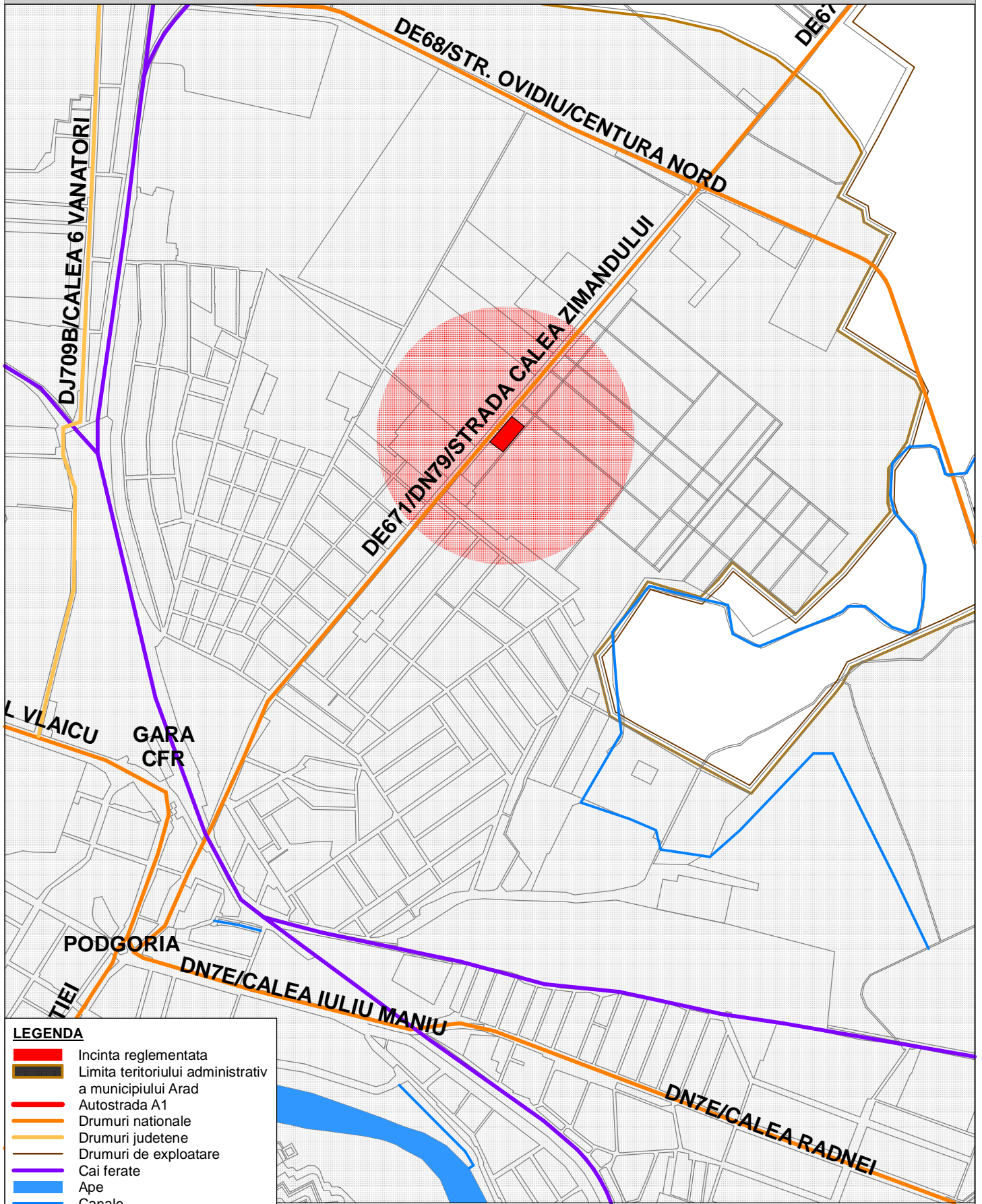
LUCRARE	PERIOADĂ ESTIMATĂ EXECUȚIE	INVESTITOR / FINANȚATOR
Realizare racorduri la rețelele tehnico-edilitare existente și realizare dotări tehnico-edilitare pe parcelă (soluțiile locale de asigurare a utilităților)	Aprilie 2021	Beneficiar P.U.Z. / proprietar teren
Recepție lucrări tehnico-edilitare	Septembrie 2021	Beneficiar P.U.Z. / proprietar teren
Sistematizarea verticală a terenului	Octombrie 2021	Beneficiar P.U.Z. / proprietar teren
Edificare construcții noi, împrejuririle aferente, platforme incinta	Decembrie 2021	Beneficiar P.U.Z. / proprietar teren
Recepție lucrări construire și Intabulare în Cartea Funciară	Decembrie 2024	Beneficiar P.U.Z. / proprietar teren
Amenajare spații verzi și plantate	Cu începere din septembrie 2021	Beneficiar P.U.Z. / proprietar teren

Proiectant
S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.

Beneficiar




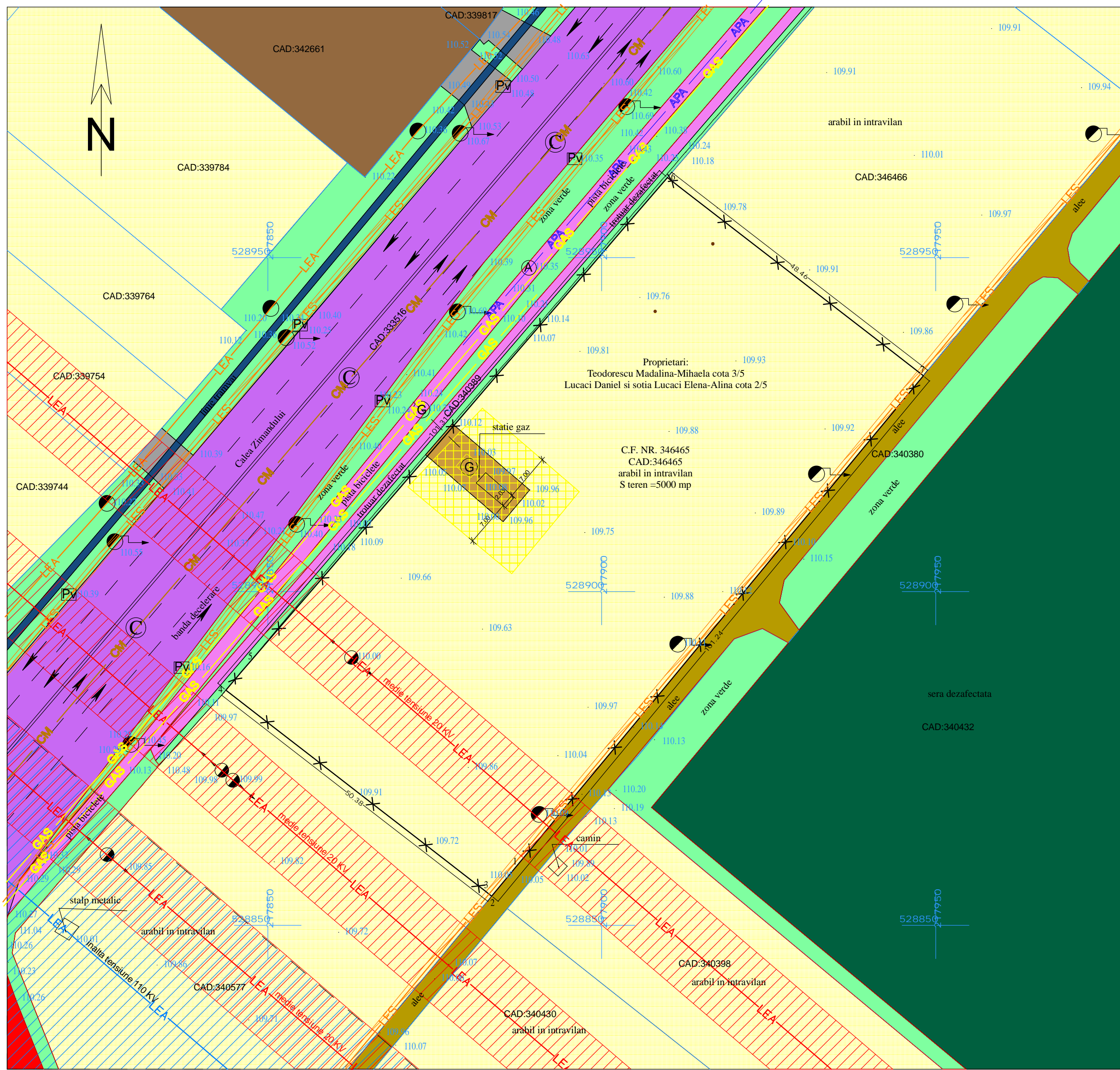
INCADRAREA IN ZONA



LEGENDA

-  Incinta reglementata
-  Limita teritoriului administrativ a municipiului Arad
-  Autostrada A1
-  Drumuri nationale
-  Drumuri judetene
-  Drumuri de exploatare
-  Cai ferate
-  Ape
-  Canale

 <p>studio m oima</p> <p>B-dul. Revolutiei, Nr. 56, mansarda, ARAD. cui. 36441261 j2/1045/2016 tel. 0724/692511 studiom.arad@yahoo.com</p>	BENEFICIAR:		PR.NR. 121/2020
	P.U.Z. - ZONA LOGISTICA, SERVICII, COMERT SI DEPOZITARE		P.U.Z.
	Intravilan - Calea Zimandului, C.F. Nr. 346465 Jud. Arad.		format: A4 210 X 297
INCADRAREA IN TERITORIU		nr. plansa 00 - A	
sef proiect	Arh. SOIMA MIRCEA	SCARA 1:20.000 2020	
proiectat	Arh. SOIMA MIRCEA		
redactat	Arh. SOIMA MIRCEA		



LEGENDA

LIMITE

- ● ● LIMITA ZONA STUDIATA
- ✕ LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
- LIMITA PROPRIETATE PROPUISA
- LIMITA ZONA EDIFICABILA

ZONIFICARE

- INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII
- UNITATI INDUSTRIALE, DEPOZITARE
- UNITATI AGRICOLE
- SPATIU VERDE NEAMENAJAT/DE ALINIAMENT
- SPATIU VERDE AMENAJAT
- ARABIL IN INTRAVILAN
- DOTARI TEHNICO-EDILITARE

CAI DE COMUNICATIE

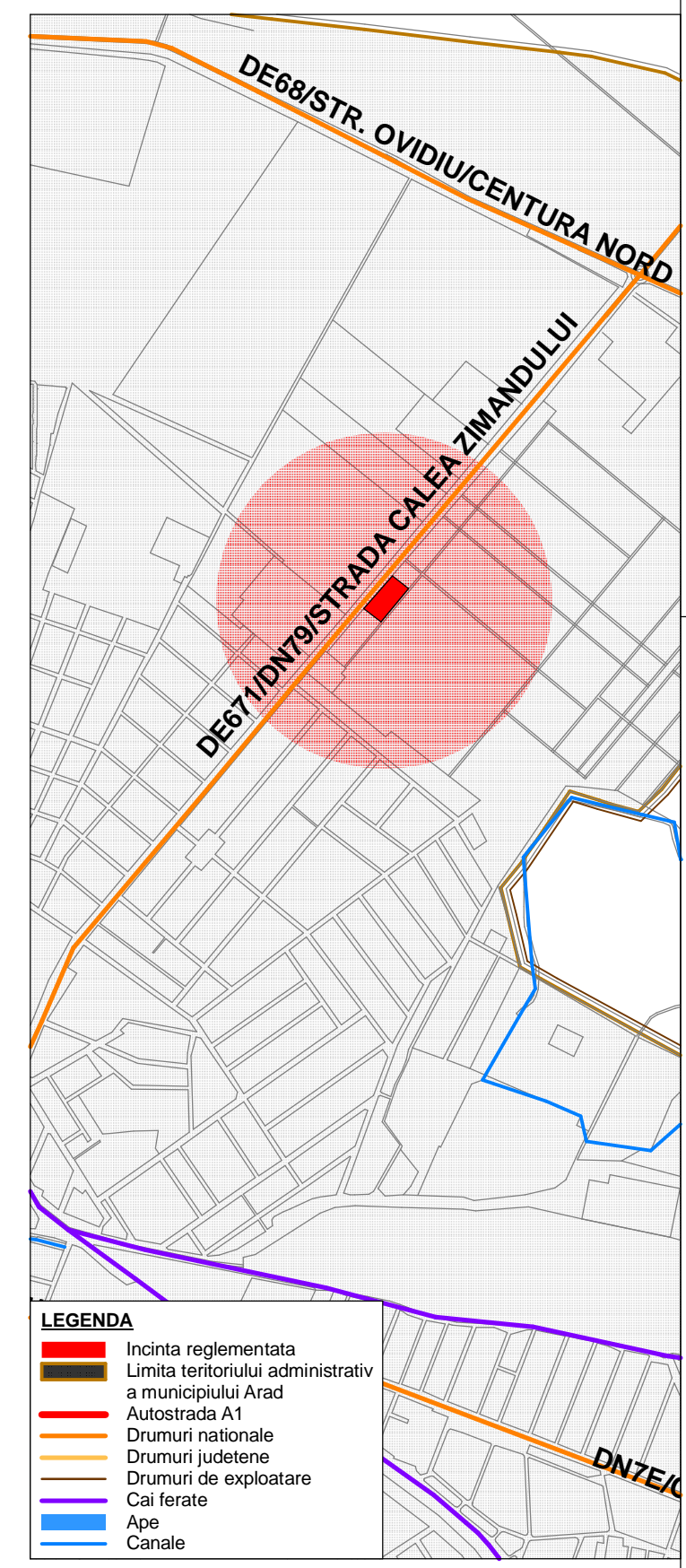
- DRUM DE EXPLOATARE
- STRADA IN LOCALITATE SI AMENAJARI AFERENTE
- LINII TRAMVAI SI AMENAJARI AFERENTE
- CIRCULATI PIETONALE
- PLATFORME CAROSABILE
- ▲ ACCES AUTO
- ▲ ACCES PIETONAL

ZONE DE PROTECTIE/INTERDICTIE

- ▨ ZONA PROTECTIE LEA 20 kV - 6 m din ax
- ▨ ZONA PROTECTIE LEA 110 kV - 18.5 m din ax
- ▨ ZONA PROTECTIE LES 0.4 kV - 0.6 m din ax
- ▨ ZONA PROTECTIE STATIE GAZ - 7 m

RETELE EDILITARE

- lampadar pe stalp metalic
- L.E.A. pe stalp de beton
- L.E.A. pe stalp metalic
- stalp tramvai
- camin gaz
- camin apa
- camin canalizare
- pluvial
- LEA — L.E.A. 0.4 kV
- LES — L.E.S. 0.4 kV
- LEA — L.E.A. 20 kV
- LES — L.E.S. 20 kV
- LEA — L.E.A. 110 kV
- CM — CANALIZARE
- APA — RETEA APA
- GAS — RETEA GAZ



DISFUNCIONALITATI		
DOMENII	DISFUNCIONALITATI	PRIORITATI
CIRCULATIE	1. NECESITATEA ASIGURARII ACCESULUI DIN CALEA ZIMANDULUI.	1. SE VA IMPUNE O SOLUTIE DE REALIZARE A ACCESULUI CAROSABIL, FARA AFECTAREA INSTALATIILOR DE GAZ DIN INCINTA
RETELE EDILITARE	1. NECESITATEA MODIFICARII LEA MEDIUM TENSIUNE CE STRABATE INCINTA 2. REGLEMENTAREA STATIEI DE GAZ DIN INCINTA	1. SE VA IMPUNE O SOLUTIE DE MUTARE STALPULUI LEA IN AFARA PROPRIETATII 2. INGROPAREA RETELEI SI DEVIEREA EI PE LANGA LIMITA DE PROPRIETATE 1. SE VA IMPUNE O ZONA DE PROTECTIE IN JURUL STATIEI DE GAZ CONFORM CONDITIILOR IMPUSE DE AVIZATOR. 2. SE VA REGLEMENTA SITUATIA JURIDICA A TERENULUI OCUPAT DE STATIA DE GAZ

Parcel (CF346465) arabil in intravilan

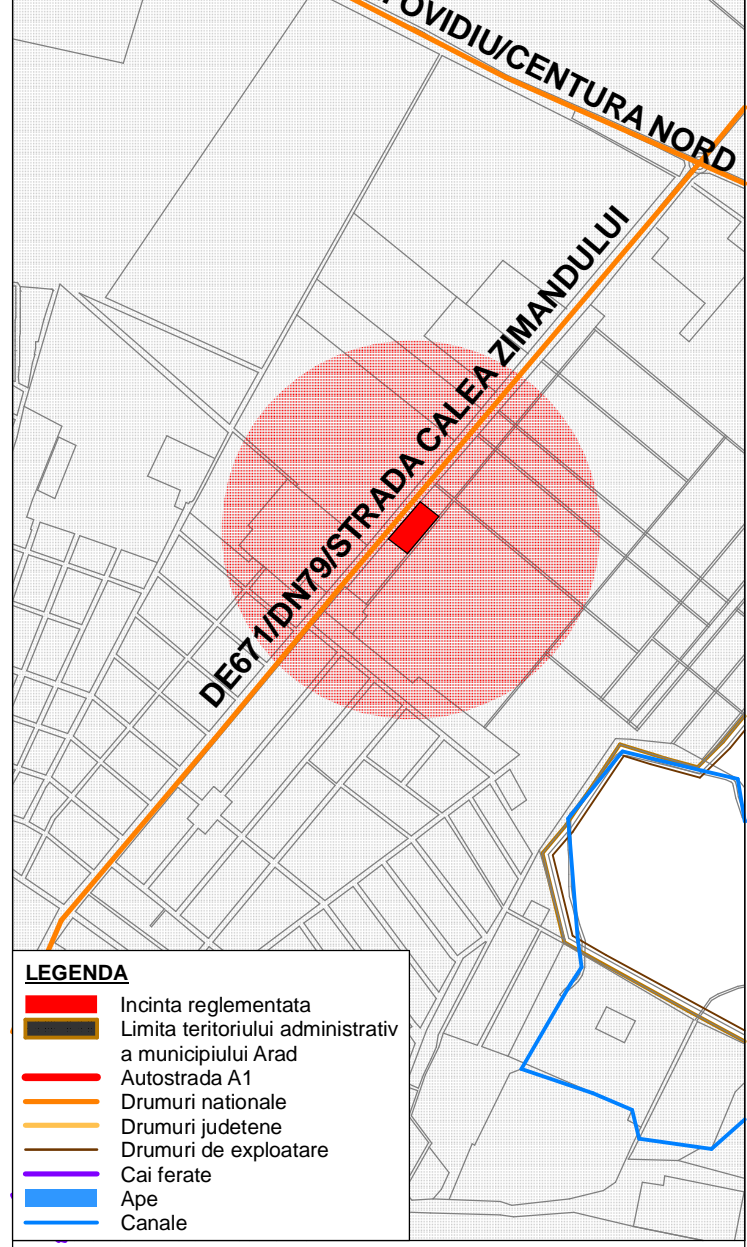
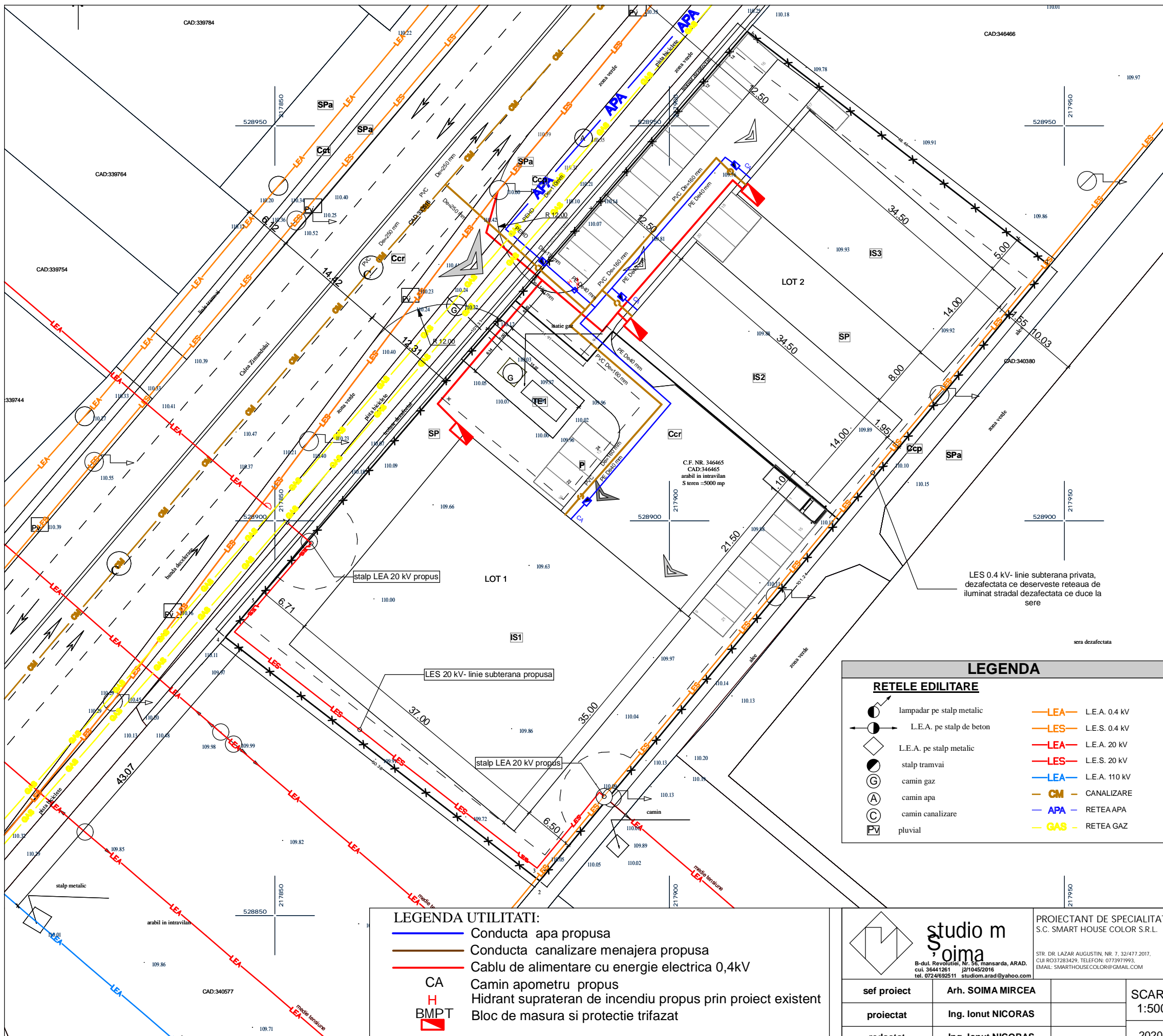
No. pnt.	Outline points coord.		Lengths sides L(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	528859.047	217887.396	6.059
2	528854.383	217883.528	1.204
3	528855.131	217882.585	49.172
4	528855.244	217883.712	6.050
5	528889.827	217847.661	95.261
6	528961.992	217909.845	48.464
7	528932.313	217948.159	95.184

A(CF346465)+5000.02mp P=301.394m

studio m
 oima
 B-dul. Revolutiei, Nr. 56, mansarda, ARAD.
 cui. 36441281 jz/1045/2016
 tel. 0724/692511 studiom.arad@yahoo.com

sef proiect	Arh. SOIMA MIRCEA	SCARA 1:500 2020
proiectat	Arh. SOIMA MIRCEA	
redactat	Arh. SOIMA MIRCEA	

BENEFICIAR:	PR.NR. 121/2020
P.U.Z. - ZONA LOGISTICA, SERVICII, COMERT SI DEPOZITARE	P.U.Z.
Intravilan - Calea Zimandului, C.F. Nr. 346465 Jud. Arad.	format: A2 420/594
SITUATIA EXISTENTA	nr. planșa 01 - A



LEGENDA

- Incinta reglementata
- Limita teritoriului administrativ a municipiului Arad
- Autostrada A1
- Drumuri nationale
- Drumuri judetene
- Drumuri de exploatare
- Cai ferate
- Ape
- Canale

LEGENDA

RETELE EDILITARE

- lampadar pe stalp metalic
- L.E.A. pe stalp de beton
- L.E.A. pe stalp metalic
- stalp tramvai
- camin gaz
- camin apa
- camin canalizare
- pluvial
- L.E.A. 0.4 kV
- L.E.S. 0.4 kV
- L.E.A. 20 kV
- L.E.S. 20 kV
- L.E.A. 110 kV
- CANALIZARE
- RETEA APA
- RETEA GAZ

LEGENDA UTILITATI:

- Conducta apa propusa
- Conducta canalizare menajera propusa
- Cablu de alimentare cu energie electrica 0,4kV
- Camin apometru propus
- Hidrant supraterean de incendiu propus prin proiect existent
- Bloc de masura si protectie trifazat

studio m soima
B-dul. Revolutiei, Nr. 36, mansarda, ARAD.
cui. 36441261 | 0910452016 | 0724692511 | studio.m.arad@yahoo.com

sef proiect	Arh. SOIMA MIRCEA	SCARA 1:500 2020
proiectat	Ing. Ionut NICORAS	
redactat	Ing. Ionut NICORAS	

PROIECTANT DE SPECIALITATE:
S.C. SMART HOUSE COLOR S.R.L.
STR. DR. LAZAR AUGUSTIN, NR. 7, 321477 2017.
CUI RO37283429, TELEFON: 073971993.
EMAIL: SMARTHOUSECOLOR@GMAIL.COM

BENEFICIAR:	PR.NR. 121/2020
P.U.Z. - ZONA LOGISTICA, SERVICII, COMERT SI DEPOZITARE	
Intravilan - Calea Zimandului, C.F. Nr. 346465 Jud. Arad.	format: A3 297/420
REGLEMENTARI - ECHIPARE EDILITARA	nr. plansa 03 - A

