

Nr.141/14.05.2014
HOTĂRÂREA Nr. _____
din _____

privind aprobarea documentației de urbanism Planului Urbanistic Zonal (PUZ)
Parc logistic –Spații de depozitare, servicii și activități conexe, extravilan municipiul Arad,
adiacent DN 69 Timișoara – Arad, km 44+650 stânga
beneficiari: Marandiuc Liviu, Marandiuc Elena, Moș Ginel

Consiliul Local al Municipiului Arad,

Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Expunerea de motive nr.ad. 24611/12.05.2014;
- raportul informării și consultării publicului nr.4585/18.03.2014 în conformitate cu prevederile Ordinului Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010, pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- raportul de specialitate nr. nr.ad. 24611/ 06.05.2014 al Arhitectului -Șef al municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente;
- avizul tehnic al Arhitectului Șef nr.5 din 24.04.2014;
- rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;
- prevederile art. 25 alin.(1), art.56 alin.(1) și alin.(6) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.2 alin.(2) din Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ G.M. 010 - 2000;
- îndeplinirea procedurilor prevăzute de Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul drepturilor conferite prin art. 36 alin.(5) lit."c" și art. 45 din Legea nr.215/ 2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare, adoptă prezenta

HOTĂRÂRE

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent :

„Parc logistic –Spații de depozitare, servicii și activități conexe, extravilan municipiul Arad, adiacent DN 69 Timișoara - Arad, km 44+650 stânga, cu respectarea condițiilor prevăzute în avize, beneficiari: Marandiuc Liviu, Marandiuc Elena, Moș Ginel, proiect nr. 1/2014, elaborator S.C. 3 D Planning S.R.L, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Dinulescu Sandra”, conform anexelor 1-2, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre, cu următoarele caracteristici:

- a. Suprafața terenului reglementată prin PUZ: 69.919 mp, proprietate privată, identificată prin: extras CF 304652 Arad nr.cad.13854;
- b. Condiții de construire aprobate: POT max: 40%; CUT max: 0,6; Regim maxim de înălțime P – pentru zona de depozitare și parțial P+2 pentru zona administrativă/logistică (H max- 15m);
- c. Acces rutier la obiectiv de investiție din intersecția DN 69 și De 2909, la km 44+650 stânga.

Art. 2. Lucrările de extindere a rețelelor edilitare, amenajarea intersecției existente dintre DN 69 și DE 2909 la km 44+650 stânga. se vor realiza de către investitori, pe cheltuiala acestora și în baza proiectelor de specialitate avizate conform prevederilor legale în vigoare.

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

Art.4.Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarii Marandiu Liviu, Marandiu Elena, Moț Ginel și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
CABINET PRIMAR
Nr. ad.24611/ 12 .05.2014

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal: Parc logistic –Spații de depozitare, servicii și activități conexe, extravilan municipiul Arad, adiacent DN 69 Timișoara – Arad, km 44+650 stânga

Inițiatori: Marandiuc Liviu, Marandiuc Elena, Moț Ginel

Elaborator: S.C. 3 D PLANNING S.R.L, proiect nr. 01/2014, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Dinulescu Sandra

Suprafata zonei reglementate: 69.919 mp, conform extras CF: 304652 Arad nr.cad.13854 .

Avand in vedere ca documentația este intocmita in conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. 2287 /16.12.2013 emis de catre Primarul municipiului Arad și Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic zonal, indicativ GM 010-2000, consider oportuna adoptarea unei hotarari prin care sa se aprobe Planul Urbanistic Zonal.

PRIMAR
Ing. Gheorghe Falcă



PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
ARHITECT SEF
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANA SI PROTEJARE MONUMENTE
Nr.ad. 24611/ 06.05.2014

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea documentației de urbanism
P.U.Z. PARC LOGISTIC –Spații de depozitare, servicii și activități conexe
extravilan municipiul Arad, adiacent DN 69 Timișoara –Arad, km 44+650 stânga

Beneficiari : Marandiu Liviu, Marandiu Elena, Moț Ginel

Elaborator: S.C. 3 D PLANNING S.R.L, specialist cu drept de semnătură RUR: arh.
Dinulescu Sandra, proiect nr.1/2014

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

Încadrarea în localitate:

Amplasamentul studiat se află în partea de sud amunicipiului Arad, extravilan, adiacent DN 69 Timișoara –Arad, km 44+650 stânga, în prezent teren arabil, vecinătăți: la nord: canal desecare, teren arabil (documentatie de urbanism PUZ –Zonă logistică – aflată în procedură de avizare la Primăria Municipiului Arad, beneficiar SC ROMSTAR DIRECT

la est: canal desecare, teren agricol, respectiv DN 69 Timișoara - Arad

la sud: curți construcții, De 2909 –str. Agronomului

la vest: teren agricol

Situația juridică a terenului

Terenul din zona reglementată are o suprafață de 69.919 mp, identificată prin: extras CF 304652 Arad nr.cad. 13854 proprietari: Marandiu Liviu, Marandiu Elena, Moț Ginel, având categoria de folosință arabil în extravilan

Descrierea soluției propuse

Principalele funcțiuni propuse prin P.U.Z:

-zonă pentru depozitare, servicii, (Se prevede realizarea a 5 hale de depozitare în regim de înălțime parter, parțial P + 2- pentru zona administrativă/servicii. Au fost stabilite valori maxime pentru procentul de ocupare al terenului și coeficientul de utilizare a terenului (POT max 40%, CUT max: 0,6)

-zonă rezervată pentru unități tehnico – edilitare (post trafa, rezervor incendiu, puțuri forate, etc.)

-zonă pentru drumuri, platforme și parcuri pentru rezolvarea circulației în incintă și a deservirii cu mijloace auto a spațiilor de depozitare. Străzile propuse vor avea un prospect stradal de 12,00 m din care 7,00 m parte carosabilă mărginită de 2 x 1,00 m zone verzi și 2 x 1,50 m trotuare. De asemenea se va amenaja pe partea sudică a parcelei o platformă de parcare autoturisme cu 140 de locuri, precum și un drum de acces la acestea.

- zone verzi și de protecție în procent de cca 25% din suprafața reglementată.

Pentru accesul rutier în / din DN 69, se va amenaja intersecția existentă dintre DN 69 Timișoara - Arad și De 2909 la km 44 + 650 stânga.

Echiparea edilitară:

-Alimentare cu apă:

Se propune racordarea la sistemul centralizat de alimentare cu apă a municipiului Arad (paralel cu drumul de acces De 2909 pe aceeași parte cu amplasamentul obiectivului există o conductă de alimentare cu apă Dn 150mm, putând asigura necesarul de apă potabilă) Ca sursă suplimentară , pentru scop tehnologic și rezerva intangibilă de incendiu se prevede realizarea unui foraj de mică adâncime)

-Ape uzate:

Rețelele exterioare de canalizare vor funcționa în sistem divizor. Apele uzate menajere se vor descărca într-o stație de epurare locală amplasată în zona de utilități, deversor canalele de desecare din zona amplasamentului.

Apele pluviale se vor descărca în canalele de desecare care traversează incinta obiectivului
-Alimentarea cu energie electrică: se propune amplasarea în incintă a unui post de transformare 20/0,4 kV. Alimentarea cu energie electrică a acestuia se va face prin racord subteran de la linia electrică aeriană de medie tensiune care traversează DN69 Arad-Timișoara la o distanță de cca. 250m spre sud față de amplasamentul obiectivului.

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

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

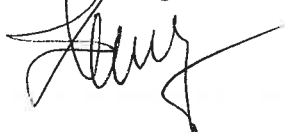
Documentația conține următoarele avize solicitate prin certificatul de urbanism nr. 2287 din 16 decembrie 2013.

Nr. crt	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz
1.	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	3444/ 24.03.2014
2.	CNADR	92/16850/08.04.2014
3.	Inspectoratul General al Poliției Române-Direcția rutieră	96208/S2/28.03.2014
4.	Administrația Națională "Apele Române"	07/ 21.02.2014
5.	Direcția de Sănătate Publică Arad	128/ 06.02.2014
6.	Compania de Apă Arad	2029/ 20.02.2014
7.	Enel Distribuție	131272409/ 26.02.2014
8.	E-ON Gaz Distribuție SA	67/17.02.2014
9.	ROMTELECOM	46/10.02.2014
10.	Inspectoratul de Poliție Județean Arad- Serviciul Rutier	263028/ 07.02.2014
11.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad P.S.I.	706/14/SU- AR/ 20.02.2014
12.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad Protecția Civilă	955/14 SU- AR/ 20.12.2014
13.	Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare Arad	18/ 14.02.2014
14.	Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale	109988/21.03.2014
15.	Serviciul Român de Informații	65073/ 13.02.2014
16.	Ministerul Apărării Naționale	D/848/ 04.03.2014
17.	Ministerul Afacerilor Interne	3843967/04.03.2014
18.	Ministerul Culturii -Direcția pentru Cultura a Județului Arad	35/ U/ 12.02.2014
19.	O.C.P.I. Arad	11109/13.02.2014 (PV recepție 197/2014)

20.	Primăria Municipiului Arad- Comisia de sistematizare a circulației din municipiul Arad	9498/T4/05.03.2014
21.	OUI Arad Fântânele	15/03.03.2014

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 24.04.2014 s-a emis Avizul Tehnic al Arhitectului –Șef nr. 5 din 24.04.2014. Având în vedere cele de mai sus, susținem aprobarea P.U.Z.

Arhitect șef
arh. Radu Drăgan



Șef serviciu
ing. Melania Cojocăreanu



AVIZ TEHNIC
Nr. 5/24.04.2014

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 24611/16.04.2014 de Marandiuc Liviu, Marandiuc Elena, Moț Ginel în vederea emiterii avizului tehnic pentru documentația de urbanism PUZ– Parc logistic –Spații de depozitare, servicii și activități conexe, extravilan municipiul Arad, adiacent DN 69 Timișoara Arad, km 44+650 stânga;
- analizarea documentației în ședința Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism întrunită la data de 24.04.2014;
- prevederile Legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul,

SE AVIZEAZĂ

- Documentația de urbanism cu următoarele date generale:
denumire documentație: PUZ Parc logistic- Spații de depozitare, servicii și activități conexe
- beneficiari Marandiuc Liviu, Marandiuc Elena, Moț Ginel
- amplasament: extravilan municipiul Arad, adiacent DN 69 Timișoara Arad, km 44+650 stânga, identificat prin CF 304652 Arad nr.cad.13854
- suprafață zonă reglementată: 69.919 mp
 - proiect nr.1/2014, elaborator: S.C. 3 D PLANNING S.R.L, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Dinulescu Sandra.

ARHITECT SEF
Arh.Radu Drăgan



Red.AG/2 ex

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

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

Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent –Parc logistic – spatii de depozitare, servicii si activitati conexe

Inițiatorul documentației– Marandiu Liviu, Marandiu Elena, Mot Ginel
Proiectant – SC 3D PLANING SRL, arh. RUR Sandra Dinulescu, Proiect nr.25/2013
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. 73730 din 22.11.2013, înregistrată la Primăria Municipiului Arad , beneficiarii Marandiu Liviu, Marandiu Elena, Mot Ginel 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 25.11.2013.

- anunțul de intenție a fost afișat în data de 25.11.2013 pe panou amplasat pe parcela studiată.

Publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de 06.12.2013 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

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

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

- prin adresa nr.4585 din 28.01.2014 înregistrată la Primăria Municipiului Arad , beneficiarii Marandiu Liviu, Marandiu Elena, Mot Ginel 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 04.02.2014

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 04.02.2014 pe panou amplasat pe parcela care a generat planul urbanistic zonal și în zona studiată, la dosar fiind depuse fotografiile care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de 18.02.2014 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

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

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

- În data de 31.01.2014 s-au trimis un număr de 17 scrisori de notificare către aceștia, privind posibilitatea consultării documentației PUZ la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, pentru a putea sesiza probleme legate de propunerea din plan, până la data de 18.02.2014.

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

Au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, după cum urmează: Proprietarii imobilelor din str.Agronomului nr.2,4,6,7,8,10; proprietarii parcelelor învecinate cu nr top 386.2896/2/1; nr.top 3862896/2/2; nr.top 386.2896/1/2/1; 386.2896/1/2/2 și initiatorul documentație aflată în elaborare SC ROMSTAR DIRECT SRL.

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. Nu au fost obiecții.

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

Prin sesizarea nr. 8471 din 12.02.2014 dl. Rus Teodor domiciliat în municipiul Arad str. Agronomului nr.10 solicita investitorului construirea unui paravan fonic, interzicerea depozitării materialelor periculoase și respectarea tuturor normativelor legale.

Au fost transmise copii ale sesizării cu nr. ad. 4585/17.02.2014 atât beneficiarului cât și proiectantului, cu solicitarea de a răspunde argumentat, iar prin adresa nr. 8471/05.03.2014 au fost comunicate d-lui Rus Viorel aceste răspunsuri.

Prin adresa nr.13544/04.03.2014 elaboratorul documentației formulează următorul răspuns:

„Din consultarea planurilor de situație ale zonei , precum și din deplasarea la fața locului, au rezultat următoarele :

- distanța între limita carosabilă a str. Agronomului și clădirile existente pe această stradă cu numere pare ,este de cca. 15,00 m .Rezulta ca distanța dintre imobilele și limita învecinate cu amplasamentul terenului propus spre dezvoltare este de cca. 25,00 m.

-distanța între clădirile sus amintite , în regim de înaltă parter și carosabilul trafic greu propus în incinta amplasamentului propus spre dezvoltare este de cca. 45,00 m

-distanța între clădirile sus amintite , în regim de înaltă parter și clădirile noi propuse a se executa este de cca. 78,00 m .

În consecință , traficul existent pe str.Agronomului va afecta și în continuare imobilele existente pe str.Agronomului mai mult de cât traficul nou propus în incinta studiată .

- in incinta studiata - P.U.Z. - „, PARC LOGISTIC – Spatii de depozitare servicii , si activitati conexe ”- ARAD f.n – cf.nr.304562;328180;328182 Dn 69 (E 671)km 44+650 , se vor desfasura activitati cu materiale si produse nepoluante .

- conform legislatiei in vigoare , obligativitatea proiectantului , cit si a organelor locale si centrale este de a se elabora documentatii si a se executa investitii respectind toate normativele la data executarii . “

Prin adresa nr. 13895 din 05.03.2014 inițiatorii documentației transmit următorul răspuns:

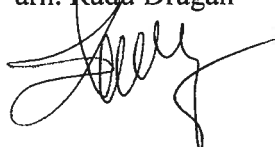
“- imobilele situate pe Str.Agronomului sunt edificate mai aproape de Str.Agronomului decat limita dintre cele doua parcele, respectiv parcelele imobilelor edificate ca si locuinte si parcela – teren agricol pentru care se doreste edificarea unui parc logistic. In consecinta, impactul fonic produs de circulatia din Str.Agronomului este mai mare decat cel potential produs in incinta parcului logistic. Amintim ca Str.Agronomului deserveste in afara de fostele locuinte de serviciu ale fostei ferme si alte locuinte din zona (blocuri de locuinte) precum si alte activitati industriale si agroindustriale din zona.

- in incinta nou propusa, se doreste a se executa un parc logistic insumand spatii de depozitare in spatii inchise (materiale nepoluante) si circulatiile auto si pietonale aferente deservirii acestor spatii.

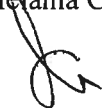
- aceste spatii de depozitare si circulatiile auto si pietonale aferente vor fi executate conform legislatiei in vigoare.”

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

Arhitect Șef,
arh. Radu Drăgan



Șef Serviciu,
ing. Melania Cojocăreanu



Întocmit,
Angelica Giura



„3D PLANNING” S.R.L.
C.U.I. 21258860
J02 / 454.02.03.2007
Str. Dr. Ioan Suciu bl.19.sc.B.ap.3.
- ARAD -
Tel. : 0730007947
Fax. : 0372877747

MEMORIU TEHNIC DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării	PLAN URBANISTIC ZONAL „PARC LOGISTIC - Spații de depozitare, servicii și activități conexe” c.f.nr.304652 . Cad. 13854 – MUNICIPIUL ARAD jud. Arad .
Amplasament	c.f.nr.304652.cad.13854– Municipiul Arad Județul ARAD
Beneficiar	Marandiuc Liviu – Marandiuc Elena ARAD – Str. Dacilor Nr. 4.ap.1. Mot Ginel Adrian ARAD – Aleea Răsăritului nr.3 bl.21.ap.14 .
Proiectant general	„3D PLANNING ” S.R.L. – Arad
Data elaborării	martie 2014

1.2. Obiectul P.U.Z.

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

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

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

Prevederile Programului de Dezvoltare, pentru zona studiată nu sunt stipulate în Planul Urbanistic General al Municipiului Arad, proiect nr. 25.000/1997, elaborat de către „PROIECT ARAD” S.A. Arad, coroborate cu prevederile Regulamentului aferent P.U.G.

Zona studiată face parte din teritoriul administrativ al municipiului Arad.

Zona studiată, în conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General aprobat se află în extravilanul localității reședință de județ, la limita intravilanului existent. În conformitate cu prevederile Certificatului de Urbanism nr.2287 din 16.12.2013 emis de Primăria Municipiului Arad, terenul în baza strategiei de dezvoltare a municipiului Arad este teren viran situat în extravilanul municipiului Arad – teren proprietate privată. Zona se va introduce în intravilanul constructibil al municipiului Arad, se vor reglementa regulile de construire aferente unității teritoriale de referință în cauză.

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

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

Planul Urbanistic Zonal stabilește amplasamentele viitoarelor construcții din zonă, urmărindu-se încadrarea acestora într-o soluție de ansamblu pentru unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezenta documentație de urbanism.

Prin realizarea prezentului Plan Urbanistic Zonal, se propune extinderea intravilanului constructibil, în conformitate cu prevederile Legii nr.453/2001 pentru modificarea și completarea Legii nr.50/1991 privind „Autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor”, art.20 (2) și a Legii nr.350/2001 – Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

Prin realizarea acestei documentații de urbanism se urmărește:

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

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

Obiectul lucrării îl constituie elaborarea Planului Urbanistic Zonal – „PARC LOGISTIC - Spații de depozitare, servicii și activități conexe” c.f.nr.304652. cad.13854 – MUNICIPIUL ARAD, jud. Arad .

Lucrările propuse prin proiect se întocmesc la cererea beneficiarului după ce acesta a obținut Certificatul de Urbanism nr.2287 din 16.12.2013, eliberat de către Primăria Municipiului Arad. Certificatul de Urbanism specifică la regimul juridic că amplasamentul este extravilan, teren arabil, proprietate privată.

Proiectul are ca obiect stabilirea condițiilor de realizare a unei investiții „PARC LOGISTIC - Spații de depozitare, servicii și activități conexe” c.f.nr.304652. cad.13854 – MUNICIPIUL ARAD jud. Arad, de către proprietar în conformitate cu Certificatul de Urbanism nr.2287 din 16.12.2013 eliberat de către Primăria Municipiului Arad.

Amplasamentul în suprafață totală 69.919,00mp, respectiv parcela C.F. nr. 304652 – Arad .cad.13854, în suprafață de 69.919,00 mp; proprietatea beneficiarului respectiv :

Marandiuc Liviu – Marandiuc Elena - ARAD – Str. Dacilor Nr. 4.ap.1.

Mot Ginel Adrian – ARAD – Aleea Răsăritului nr.3 bl.21.ap.14 .

Planul Urbanistic Zonal - „PARC LOGISTIC - Spații de depozitare, servicii și activități conexe” c.f.nr.304652 cad.13854 este documentația de urbanism care stabilește obiectivele, acțiunile și măsurile necesare realizării obiectivului de investiție de către beneficiar.

Planul Urbanistic Zonal - „PARC LOGISTIC - Spații de depozitare, servicii și activități conexe” c.f.nr.304652 cad.13854 stabilește zonificarea funcțională a unităților teritoriale ale zonei și reglementările aferente, precum și bilanțul teritorial și indicii urbanistici. De asemenea, P.U.Z. stabilește reglementările cu privire la zonele protejate din zona proiectului, la infrastructura rutieră, la echiparea edilitară, și la obiectivele de utilitate publică.

Planul Urbanistic Zonal - „PARC LOGISTIC - Spații de depozitare, servicii și activități conexe” c.f.nr.304652 cad.13854 se află în vecinătatea unei zone industriale existente.

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

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

1.3. Surse documentare

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

- Planul Urbanistic General al Municipiului Arad, proiect nr. 25.000/1995 întocmit de către „PROIECT ARAD” S.A. Arad, precum și Regulamentul aferent acestuia, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 89/1997 și 98/1998 și Hotărârea nr. 176/2002, privind aprobarea prelungirii termenului de valabilitate a P.U.G. și al Regulamentului aferent acestuia.
- Plan cadastral al municipiului Arad.
- Ridicarea topografică a zonei aferente P.U.Z., avizată de Oficiul Județean de Cadastru, Geodezie și Cartografie cu nr. 11109 din 13.02.2014, întocmită de către „GEOMETRIC PLUS” S.R.L. Arad feb. / 2014
- Documentații similare de urbanism și amenajarea teritoriului, întocmite de proiectantul general (planuri urbanistice zonale și de detaliu).
- Anuarul statistic al României 1998.
- Legislație, normative specifice din România și Europa în general.
- Neufert – Bauentwurfslehre, 1992.
- Studiu geotehnic întocmit de către „ATELIER A” S.R.L., proiect nr. 450/2013.

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

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

- Planul Urbanistic General al Municipiului Arad.
- Planul Urbanistic Zonal propus vine în întimpinarea Primăriei Municipiului Arad, în cadrul următoarelor documente cu caracter strategic:
 - crearea de noi locuri de muncă în domeniul producției și activităților productive.
 - elaborarea de politici investiționale și atragerea de noi investitori în municipiul Arad.

Studii și proiecte elaborate anterior P.U.Z.

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

2. 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.

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

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

Date privind evoluția zonei. Zona care face obiectul acestui studiu, este amplasată în extravilanul municipiului Arad, în suprafață totală de 69.919,00 mp se compune din parcela c.f.nr.304652 cad.13854 respectiv parcela și este proprietatea beneficiarilor respectiv:

Marandiuc Liviu – Marandiuc Elena - ARAD – Str. Dacilor Nr. 4.ap.1.

Mot Ginel Adrian – ARAD – Aleea Răsăritului nr.3 bl.21.ap.14.

Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității.

Terenul pe care urmează să se realizeze obiectivul de investiție „PARC LOGISTIC - Spații de depozitare, servicii și activități conexe” c.f.nr.304652 cad.13854, și este în suprafață de 69.919,00 mp, cu categoria de folosință conform C.F. - teren arabil.

2.2. Incadrarea în localitate

Poziția zonei față de intravilanul localității Arad, zona studiată în prezentul P.U.Z. este situată în partea de sud a intravilanului municipiului Arad, respectiv la limita intravilanului acestuia.

Terenul luat în studiu este în suprafață totală de 69.919,00 mp se compune dintr-o singură parcelă respectiv parcela C.F. nr. 304652 – Arad cad.13854 și este proprietatea beneficiarilor, respectiv

Marandiuc Liviu – Marandiuc Elena - ARAD – Str. Dacilor Nr. 4.ap.1 și

Mot Ginel Adrian – ARAD – Aleea Răsăritului nr.3 bl.21.ap.14.

Parcela pe care urmează să se realizeze investiția, se află în extravilanul municipiului, la limita intravilanului Municipiului Arad în partea de sud a acestuia, și este delimitată după cum urmează :

- spre Nord – canal, teren arabil (doc. de urbanism P.U.Z. - Zona logistica – aflata în procedura de avizare la Primăria Municipiului Arad, beneficiar: „ROMSTAR” S.R.L.
- spre Sud – curți construcții, De 2909 – str. Agronomului.
- spre Est – canal, teren agricol, respectiv Dn 69 Arad – Timișoara.
- spre Vest – teren agricol.

Amplasamentul propus nu este străbătut de rețele stradale, fiind teren arabil.

Beneficiarul a solicitat și a primit de la Primăria Municipiului Arad Certificatul de Urbanism Nr. 2287 din 16.12.2013.

Astfel, prin P.U.Z. - „PARC LOGISTIC - Spații de depozitare, servicii și activități conexe” c.f.nr.304652. cad.13854 – Municipiul Arad, proiect nr.22 / 2013, destinația terenului la care face referire studiul de față se va schimba din teren arabil în extravilan, în „curți construcții” în intravilan, cu destinația, conform Regulamentului aferent aceluiași PU.Z., construcții de spații de producție și depozitare.

2.3. Elemente de cadru natural.

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

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

1. Cadru natural – identificarea zonelor expuse la riscuri naturale , definirea riscurilor naturale existente si cauzele producerii dezastrelor :
 - a. cutremure de pământ: conform macrozonării seismice după Codul de Proiectare seismic privind zonarea valorii de vârf a accelerării terenului pentru cutremure, Mr (perioada medie a intervalului de revenire de 100 de ani) după P100 – 1 /2006, localității Arad îi corespund: $ag = 0,16$ și $Tc = 0,7$ sec.
 - b. inundații: amplasamentul se află la o distanță foarte mare de râul Mureș, (aprox .10 km), iar în zonă nu există alte cursuri de apă. În apropierea amplasamentului există canale de desecare pentru irigații, realizate pentru descărcarea terenurilor de apele meteorice.
 - c. alunecări de teren: conform studiului geo, întocmit de către „ATELIER A” S.R.L. Proiect nr. 450/2013, nu există riscuri de alunecări de teren, de asemenea nu sunt probleme privind eroziunea apelor curgătoare. De asemenea nu se pune problema declanșării de energii ale versanților prin defrișarea abuzivă a plantațiilor, pe amplasament neexistând asemenea plantații, terenul fiind plat, atât amplasamentul obiectivului P.U.Z. - ului cât și împrejurimile acestuia, amplasamentul având folosința de teren agricol.

2. Tipologia fenomenelor de tip natural –
 - a. cutremure de pământ: conform macrozonării seismice după Codul de Proiectare seismic privind zonarea valorii de vârf a accelerării terenului pentru cutremure, Mr (perioada medie a intervalului de revenire de 100 de ani) după P100 – 1 /2006, localității Arad îi corespund: $ag = 0,16$ și $Tc = 0,7$ sec.
 - b. inundații: amplasamentul se află la o distanță foarte mare de râul Mureș, (aprox .10 km), iar în zonă nu există alte cursuri de apă. În apropierea amplasamentului există canale de desecare pentru irigații, realizate pentru descărcarea terenurilor de apele meteorice.
 - c. alunecări de teren: conform studiului geo, întocmit de către „ATELIER A” S.R.L. Proiect nr. 450/2013, nu există riscuri de alunecări de teren, de asemenea nu sunt probleme privind eroziunea apelor curgătoare. De asemenea nu se pune problema declanșării de energii ale versanților prin defrișarea abuzivă a plantațiilor, pe amplasament neexistând asemenea plantații, terenul fiind plat, atât amplasamentul obiectivului P.U.Z. - ului cât și împrejurimile acestuia, amplasamentul având folosința de teren agricol.

3. Efectele fenomenelor de risc natural asupra construcțiilor și echipamentelor edilitare -
 - a. cutremure de pământ: obiectivele de investiție care se vor proiecta vor respecta normele în vigoare privind cutremurele de pământ existente în zonă, precum și natura terenului conform studiului geotehnic întocmit de către „ATELIER A” S.R.L. Proiect nr.450/2013.
 - b. inundații: obiective afectate – clădiri, drumuri, rețele tehnico edilitare: conform proiectului nu sunt pericole de inundații, amplasamentul fiind departe de orice curs de apă.
 - c. alunecări de teren: amplasamentul fiind plan nu sunt pericole de alunecări de teren care să afecteze obiectivele de investiție propuse a se realiza.

Condiții geotehnice

Stabilirea lucrărilor de prospecțiune și întocmirea Studiului geotehnic - a fost întocmit de către „ATELIER A” S.R.L proiect nr. 450/2013

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

Amplasamentul cercetat se găsește în localitatea Arad f.n., pe Dn 69, aproape de ieșirea din Arad, c.f 304652 cad.13854.

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

Din punct de vedere geologic amplasamentul este așezat pe formațiunile depresiunii panonice, depresiune care a luat naștere prin scufundarea lentă a unui masiv hercinic, constituit din șisturi cristaline. Peste cristalin, situate la cca. 1000 m adâncime stau discordant și transgresiv formațiunile sedimentare ale panonianului și cuaternarului. Cuaternarul are o grosime începând de la suprafața, de cca. 250M și este alcătuit din formațiuni lacustre și fluviatile prezentând o stratificație în suprafață de natură încrucișată, tipică formațiunilor din conurile de dejecție. Cuaternarul este constituit din pietrișuri și bolovănișuri în masa de nisipuri cu intercalații de argile și prafuri argiloase.

Amplasamentul permite ascensiunea apei subterane în funcție de variațiile regimului precipitațiilor în zonă.

Conform macrozonării seismice după Codul de Proiectare seismic, privind zonarea valorii de vârf a accelerării terenului pentru cutremure având Mr. după P100-1/2006, localității Arad îi corespund : $ag = 0,16$ și $Tc = 0,7$ sec.

Adâncimea de îngheț – dezgheț a zonei (STAS 6054 -77) este de 0,80 m.

Pe amplasamentul indicat s-au efectuat doua foraje manuale:

- forajele F1 și F2, umplutura are o grosime de – 1,00 m, iar până la adâncimea de – 3,60 m față de C.T.N. s-a interceptat un complex argilos prăfos cafeniu gălbui plastic vârtos, până la baza forajului s-a întâlnit un complex prăfos nisipos cafeniu gălbui, plastic consistent.

Apa subterană a fost interceptată la adâncimea de -3,50 m în forajele efectuate față de cota terenului natural. Se prevede un regim maxim ascensional al apei subterane până la adâncimea de -1,80 m față de C.T.N.

Stratificația terenului este constituită din umpluturi cu grosimea de – 1,00 m urmate de un complex argilos cafeniu gălbui, plastic vârtos cu grosimea de – 2,60 m, iar până la baza forajelor se întâlnesc straturi argiloase prăfoase cu intercalații nisipoase cafeniu – gălbui, plastic consistente.

2.4. Ocuparea terenurilor.

Zona studiată are un caracter agricol, fiind teren arabil.

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată.

În prezent în zona studiată se regăsesc funcțiuni ca :

- spre Nord – canal, teren arabil (doc. de urbanism P.U.Z. - Zona logistică – aflată în procedura de avizare la Primăria Municipiului Arad, beneficiar: „ROMSTAR” S.R.L.
- spre Sud – curți construcții, De 2909 – str. Agronomului.
- spre Est – canal, teren agricol, respectiv Dn 69 Arad – Timișoara.
- spre Vest – teren agricol.

Amplasamentul este în prezent liber de orice construcții. Gradul de ocupare este de 0%.

Pe teren nu sunt amplasate construcții, deci nu se poate discuta de aspecte calitative ale fondului construit.

În zona sunt edificate construcții agro – industriale precum și locuințele aferente acestor unități.

2.5. Circulații – Situația existentă

Parcela studiată este amplasată în extravilanul municipiului Arad, și este delimitată pe laturile de est și nord de canalele de desecare Cn 2904, respectiv 2905, pe latura de vest de teren arabil, parcela A2896/2, iar pe latura de sud de parcelele Cc2895, respectiv 386.2896/1/2.

În prezent accesul la amplasament este asigurat prin intermediul drumului de exploatare De 2909 (Str. Agronomului), amplasat în partea de sud a parcelei, racordat la drumul național DN 69 la km 44 + 650 partea stângă. În prezent drumul De 2909 are partea carosabilă de 5,50 m lățime, realizată dintr-o îmbrăcămintă din beton de ciment parțial, în rest piatră, mărginită de acostamente din pământ. De o parte și de alta a părții carosabile există șanțuri din pământ pentru scurgerea apelor.

Bilanț teritorial zona studiată – Situația existentă:

FUNCTIUNI	EXISTENT SUPR.	EXISTENT %
TEREN ARABIL	92.583,86	73,14%
DRUM NATIONAL	1.934,81	1,53%
DRUM PIATRA	2.349,76	1,86%
DRUMURI, PARCARI, PLATFORME	3.565,79	2,81%
TROTUARE, ALEI PIETONALE	-	-
PODETE PESTE RIGOLE DRUM	308,40	0,24%
CANAL STRAMUTAT	2.628,65	2,08%
RIGOLE DRUM	3.275,03	2,59%
LOCUINTE DE SERVICIU-FERMA AGRICOLA	2.905,00	2,30%
UNITATI AGRO-ZOO SP. DEP. MASINI AGR.	2.377,00	1,88%
PARC LOGISTIC – SP. DEP., SERVICII, ETC.	-	-
UNITATI TEHNICO-ED.	-	-
PLANTATII ALINIAMENT	2.370,86	1,87%
SP. VERZI NEAMENAJATE	3.565,77	2,82%
SP. VERZI AMENAJATE	8.715,07	6,88%
TOTAL ZONA STUDIATA	126.580,00	100,00%

POT EXISTENT = 4,18 %

CUT EXISTENT = 0,041

Bilanț teritorial incintă – Situația existentă:

FUNCTIUNI	EXISTENT SUPR.	EXISTENT %
TEREN ARABIL	69.919,00	100,00%
DRUM NATIONAL	-	-
DRUM PIATRA	-	-
DRUMURI, PARCARI, PLATFORME	-	-
TROTUARE, ALEI PIETONALE	-	-
PODETE PESTE RIGOLE DRUM	-	-
RIGOLE DRUM	-	-
LOCUINTE DE SERVICIU-FERMA AGRICOLA	-	-
UNITATI AGRO-ZOO SP. DEP. MASINI AGR.	-	-
PARC LOGISTIC – SP. DEP., SERVICII, ETC	-	-
UNITATI TEHNICO-ED.	-	-
PLANTATII ALINIAMENT	-	-
SP. VERZI NEAMENAJATE	-	-
SP. VERZI AMENAJATE	-	-
TOTAL ZONA STUDIATA	69.919,00	100,00%

POT EXISTENT = 0,00 %

CUT EXISTENT = 0,00

2.6. Echiparea edilitară.

2.6.1. Alimentarea cu apă.

Terenul pe care se va realiza obiectivul studiat este situat în vecinătatea drumului național DN 69 Arad - Timișoara pe partea dreaptă, alipit de intravilanul parcelei Cc 2895, și de incinta unității VOGLE.

În zona de amplasament paralel cu drumul de acces în zona de locuințe există o rețea de alimentare cu apă Dn 150 mm, care poate asigura necesarul de apă pentru unitatea propusă.

2.6.2. Canalizarea menajeră și pluvială.

În zona amplasamentului nu există rețea de canalizare a apelor uzate.

Paralel cu drumul național există un canal de colectare ape pluviale care se descarcă într-un canal de desecare ce se află la limita incintei studiate, cu scurgere spre nord, care va putea prelua apele meteorice de pe suprafața incintei obiectivului propus.

2.6.3. Alimentarea cu energie electrică.

Zona studiată este traversată de o linie electrică aeriană de distribuție de joasă tensiune cu traseu paralel cu drumul de exploatare De 2909, situată în afara amplasamentului noului obiectiv.

Zona studiată este traversată de o linie subterană de telecomunicații, cu traseu paralel cu Dn 69 Arad – Timișoara și o linie aeriană de telecomunicații cu traseu paralel cu De 2909.

2.7. Probleme de mediu.

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

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

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

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

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

Ca urmare, în timpul realizării construcțiilor propuse prin P.U.Z., se impune cu necesitate izolarea zonelor în care se lucrează. În cazul aerului, impactul va fi determinat de emisia gazelor de eșapament și de antrenarea potențială a pulberilor prin acțiunea curenților de aer. Dimensionarea viitoarelor construcții trebuie să țină cont de specificul terenurilor și de regimul pluvial din zonă.

2.8. Opțiuni ale populației.

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

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

- Înregistrarea cererii beneficiarului însoțită de Certificatul de Urbanism emis de către Primăria Municipiului Arad
- Identificarea proprietarilor terenurilor învecinate
- Redactarea anunțului privind elaborarea propunerii PUZ – RLU pentru zonă

- Transmiterea sub semnătura de primire a anunțului către vecinii identificați
- Afișare anunț simultan la:
 - Pe terenul care va fi reglementat prin PUZ – RLU
 - Ziarul jurnalul Glasul Aradului

Ca urmare a invitației adresată publicului interesat prin anunț pe tema elaborării propunere de PUZ – RLU s-au constatat următoarele:

- S-a depus la Primăria Municipiului Arad o notificare la care s-a răspuns de atât de către proiectant, cât și de către beneficiar.

Opțiunile locuitorilor referitor la această investiție sunt puține, în primul rând datorită neimplicării în viața citadină a locuitorilor.

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

3.PROPUNERI DE REZOLVARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare.

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

Concomitent cu elaborarea acestui P.U.Z. „PARC LOGISTIC - Spații de depozitare, servicii și activități conexe” c.f.nr.304652. cad.13854 – MUNICIPIUL ARAD, jud. Arad, beneficiarul a depus la Primăria Municipiului Arad documentația necesară care a fost analizată de comisia tehnică a Primăriei Municipiului Arad, iar în urma acestei analize a fost eliberat Certificatul de Urbanism nr.2287 din 16.12.2013, în scopul întocmirii PUZ.

Premergător elaborării prezentului P.U.Z și a obținerii Certificatului de Urbanism s-a întocmit un studiu de oportunitate care a fost aprobat de către Primăria Municipiului Arad cu Avizul de Oportunitate nr. 26 / 09.12.2013.

De asemenea comisia de specialitate a Primăriei Municipiului Arad a avizat favorabil documentația – Consultare Plan Urbanistic Zonal – „PARC LOGISTIC - Spații de depozitare, servicii și activități conexe” c.f.nr.304652. cad.13854 – MUNICIPIUL ARAD, jud. Arad în data de 30.01.2014

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Din studierea documentației Plan Urbanistic General al Municipiului Arad, documentație în curs de elaborare, rezultă că amplasamentul propus pentru obiectivul de investiție, precum și alte amplasamente învecinate acestuia nu vor fi incluse în intravilanul municipiului, urmând ca prin realizarea prezentului Plan Urbanistic Zonal, să se propună extinderea intravilanului constructibil, în conformitate cu prevederile Legii nr.453/2001 pentru modificarea și completarea Legii nr.50/1991 privind „Autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor”, art.20 (2) și a Legii nr.350/2001 – Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

3.3. Valorificarea cadrului natural.

Conform suprafeței totale de 69.919,00 mp se compune dintr-o singură parcelă, respectiv parcelă C.F. nr. 304652 – Arad cad.13854 și este proprietatea beneficiarului respectiv:

Marandiuc Liviu – Marandiuc Elena - ARAD – Str. Dacilor Nr. 4.ap.1.

Mot Ginel Adrian – ARAD – Aleea Răsăritului nr.3 bl.21.ap.14 .

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

3.4. Modernizarea circulației.

Pentru deservirea rutieră a viitoarelor hale de depozitare, birouri, zone de servicii se propune amenajarea unei rețele rectangulare de străzi dispuse pe conturul parcelei studiate și între zonele de depozitare și servicii. Legătura cu drumul de exploatare De 2909 se va realiza printr-o stradă proiectată pe partea de vest a zonei studiate. Străzile propuse vor avea un prospect stradal de 12,00 m din care 7,00 m parte carosabilă mărginită de 2 x 1,00 m zone verzi și 2 x 1,50 m trotuare. De asemenea se va amenaja pe partea sudică a parcelei o platformă de parcare autoturisme cu 140 de locuri, precum și un drum de acces la acestea.

Structura rutieră propusă pentru străzile de deservire va fi alcătuită dintr-o îmbrăcăminte asfaltică așezată pe o fundație din piatră spartă și balast.

Apele meteorice de suprafață vor fi colectate centralizat și se vor evacua în rețeaua de canale existentă în zonă.

Pentru accesul rutier în / din DN 69, datorita traficului generat de investiție, este necesară amenajarea intersecției existente dintre DN 69 și De 2909 la km 44 + 650.

Propunerea de amenajare a accesului din drumul național este în conformitate cu prevederile normelor tehnice privind amenajarea intersecțiilor la nivel de drumuri publice (indicativ AND 600 / 2010) și constă în principal din:

- lărgirea carosabilului existent pe partea dreaptă (spre obiectiv) în vederea realizării unei benzi speciale pentru efectuarea virajului la stânga (l = 70 m cu racord de 87,50 m), a unei benzi de decelerare (70 m cu racord de 35 m) și a unei benzi de accelerare (l = 70 m cu racord de 35 m);
- amenajarea accesului în incintă, având două benzi de circulație cu lățime fiecare de 5,50 m, benzile fiind despărțite cu insule delimitate cu borduri denivelate;
- lărgirea podețului existent de la accesul rutier actual;
- reamenajarea benzii de încadrare, a acostamentului, afectate de lucrările de lărgire a carosabilului existent;
- executarea de marcaje rutiere și plantarea de indicatoare de circulație, în vederea reglementării circulației în zona accesului cu asigurarea priorității traficului major de pe traseul drumului național.

Construcțiile vor fi executate după stabilirea obligației efectuării lucrărilor de modernizare a circulației aferente de către investitorii interesați.

3.5. Zonificarea funcțională – Reglementări.

Bilanț teritorial, indici urbanistici

Prezenta documentație tehnică s-a întocmit în vederea stabilirii condițiilor necesare executării lucrărilor de construcții pentru edificarea unei construcții „PARC LOGISTIC - Spații de depozitare, servicii și activități conexe” c.f.nr.304652. cad.13854 – MUNICIPIUL ARAD, jud. Arad – în regim de înălțime parter, parțial P + 2.

Prezenta documentație a avut la baza Certificatul de Urbanism nr. 2287 / 16.12.2013, eliberat de către Primăria Municipiului Arad. Certificatul de Urbanism specifică la regimul juridic că amplasamentul este extravilan, teren arabil, proprietatea beneficiarului.

Proiectul are ca obiect stabilirea condițiilor de realizare a unei investiții „PARC LOGISTIC - Spații de depozitare, servicii și activități conexe” de către proprietar în conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. 2287 / 16.12. 2013 eliberat de către Primăria Municipiului Arad.

Conform suprafeței totale de 69.919,00 mp se compune dintr-o singură parcelă, respectiv parcela C.F. nr. 304652 – Arad cad.13854 și este proprietatea beneficiarului respectiv:

Marandiu Liviu – Marandiu Elena - ARAD – Str. Dacilor Nr. 4.ap.1.

Mot Ginel Adrian – ARAD – Aleea Răsăritului nr.3 bl.21.ap.14 .

Prezenta documentație propune realizarea unor spații de depozitare în regim de înălțime parter, parțial P + 2, și a unui spațiu rezervat pentru unități tehnico – edilitare (post trafo, rezervor incendiu, puțuri forate, etc.)

Total limită zonă studiată	- 126.580,00 mp
Total limită aferentă investiției	- 69.919,00 mp

B. Reglementări urbanistice specifice zonelor de riscuri naturale:

1. Cutremure de pământ

a. - precizarea condițiilor de amplasare și conformarea construcțiilor în raport cu gradul de seismicitate (POT – procentul de ocupare al terenului), distanțe între clădiri, regim de înălțime, sistem tehnic constructiv privind structura de rezistență a clădirilor, sisteme de fundare ale clădirilor, etc .

Proiectul de investiție care face obiectul prezentului P.U.Z. are ca scop realizarea unui parc logistic – spații de depozitare, servicii și activități conexe.

Se prevede realizarea a 5 hale de depozitare cu dimensiunile în plan de cca. 105,00 x 36,00 m, în regim de înălțime parter, parțial parter + 2 nivele, însumând o suprafață construită la sol de cca. 19.080,00 mp. Aceste hale vor fi realizate cu fundații continue pe perimetru și izolate în rest, din beton armat, structura de rezistență va fi realizată din stâlpi și grinzi din metal, închiderile exterioare vor fi realizate în sistem termoizolant – (casete metal, vată minerală termoizolantă, folie p.v.c., tablă), învelitoare – (tablă cutată, folie p.v.c., termoizolație vată minerală, membrană hidroizolantă).

În incintă se vor realiza drumuri, platforme și parcări pentru rezolvarea circulației în incintă și a deservirii cu mijloace auto a spațiilor de depozitare în suprafață de cca. 23.450,00 mp, de asemenea în incintă se vor realiza pentru accesul pietonal la obiectivele de investiție ce se vor realiza trotuare și alei pietonale în suprafață de cca. 5.600,00mp.

Pe amplasamentul de investiție s-a prevăzut o suprafață care să fie rezervată utilităților (puțuri forate, rezervor incendiu, post trafo, stație de epurare, etc.) în suprafață de cca. 2.680,00 mp.

De asemenea perimetral cât și între obiectivele de investiție s-au prevăzut zone verzi și de protecție în suprafață de cca. 17.050,00 mp.

b. - precizări cu privire la proiectarea și construirea antiseismică -

Proiectarea și construirea antiseismică ale obiectivelor propuse se va face în conformitate cu normele în vigoare precum și cu studiul geotehnic întocmit de către „ATELIER A” S.R.L. Proiect nr.450/2013

2. Inundații -

a. - delimitarea zonelor inundabile cu interdicție totală sau temporară de construire până la elaborarea unor documentații, studii de specialitate; inundații: obiective afectate – clădiri, drumuri, rețele tehnico - edilitare: conform proiectului nu sunt pericole de inundații, amplasamentul fiind departe de orice curs de apă.

Prin realizarea noului obiectiv de investiție se vor realiza următorii indici caracteristici :
 Bilanț teritorial zona studiată – existent

FUNCTIUNI	EXISTENT SUPR.	EXISTENT %	PROPUS SUPR.	PROPUS %
TEREN ARABIL	92.583,86	73,14%	24.562,95	19,41%
DRUM NATIONAL	1.934,81	1,53%	3.327,96	2,63%
DRUM PIATRA	2.349,76	1,86%	1.892,21	1,49%
DRUMURI, PARCARI, PLATFORME	3.565,79	2,81%	27.069,80	21,38%
TROTUARE, ALEI PIETONALE	-	-	5.606,86	4,43%
PODETE PESTE RIGOLE DRUM	308,40	0,24%	303,57	0,24%
CANAL STRAMUTAT	2.628,65	2,08%	2.628,65	2,08%
RIGOLE DRUM	3.275,03	2,59%	3.123,45	2,47%
LOCUINTE DE SERVICIU-FERMA AGRICOLA	2.905,00	2,30%	2.905,00	2,30%
UNITATI AGRO-ZOO SP. DEP. MASINI AGR.	2.377,00	1,88%	2.377,00	1,88%
PARC LOGISTIC, SP. DEP., SERVICII, ETC.	-	-	19.080,00	15,07%
UNITATI TEHNICO-ED.	-	-	2.682,54	2,12%
PLANTATII ALINIAMENT	2.370,86	1,87%	2.220,46	1,75%
SP. VERZI NEAMENAJATE	3.565,77	2,82%	3.035,86	2,40%
SP. VERZI AMENAJATE	8.715,07	6,88%	25.761,72	20,35%
TOTAL ZONA STUDIATA	126.580,00	100,00%	126.580,00	100%

POT EXISTENT = 4,18 %
 CUT EXISTENT = 0,041

POT PROPUS = 19,25 %
 CUT PROPUS = 0,193

Bilanț teritorial incintă – propunere

FUNCTIUNI	EXISTENT SUPR.	EXISTENT %	PROPUS SUPR.	PROPUS %
TEREN ARABIL	69.919,00	100,00%	-	-
DRUM NATIONAL	-	-	-	-
DRUM PIATRA	-	-	-	-
DRUMURI, PARCARI, PLATFORME	-	-	23.449,04	33,54%
TROTUARE, ALEI PIETONALE	-	-	5.606,83	8,02%
PODETE PESTE RIGOLE DRUM	-	-	-	-
RIGOLE DRUM	-	-	-	-
LOCUINTE DE SERVICIU-FERMA AGRICOLA	-	-	-	-
UNITATI AGRO-ZOO SP. DEP. MASINI AGR.	-	-	-	-
PARC LOGISTIC – SP. DEP., SERVICII, ETC.	-	-	19.080,00	27,29%
UNITATI TEHNICO-ED.	-	-	2.682,54	3,84%
PLANTATII ALINIAMENT	-	-	-	-
SP. VERZI NEAMENAJATE	-	-	-	-
SP. VERZI AMENAJATE	-	-	19.100,59	27,31%
TOTAL ZONA STUDIATA	69.919,00	100,00%	69.919,00	100%

POT EXISTENT = 0,00 %
 CUT EXISTENT = 0,00

POT PROPUS = 27,29 %
 CUT PROPUS = 0,35

POT - în subzona de unități de producție industriale și de depozitare
 - max. 40 %

CUT - în subzona de unități de producție industriale și de depozitare
 - max. 0,60

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare.

3.6.A. Alimentarea cu apă potabilă.

Alimentarea cu apă a obiectivului va trebui să satisfacă alimentarea cu apă a obiectelor sanitare cu care se va dota obiectivul propus, alimentarea cu apă pentru nevoile tehnologice și gospodărești precum și alimentarea cu apă a gospodăriei de apă pentru stingerea incendiilor.

Pentru alimentarea cu apă a obiectivului se va realiza un bransament de apă la conducta de alimentare cu apă a zonei de locuințe. Bransamentul de apă se va realiza din țevă de polietilenă de înaltă densitate PE+HD80, Pn6, De 63 mm. Pe conducta de bransament se va realiza căminul de apometru pentru contorizarea apei consumate, echipat cu armăturile și accesoriile aferente, respectiv robinetul principal de închidere Dn 2", filtrul de apă Dn 2", apometrul pentru contorizarea apei utilizate Dn 2", robinetul de închidere de după apometru Dn 2".

Sursa de apă pentru instalația tehnologică și pentru rețeaua de incendiu se va realiza dintr-un un puț forat la mică adâncime, respectiv la 20 m, cu diametrul tubului definitiv al forajului de Dn 100 mm.

În foraj va fi montată o pompă submersibilă și o conductă de refulare care vor asigura debitul și presiunea apei necesară pentru obiectivul propus.

Căminul de apometru va fi o construcție subterană din beton cu dimensiunile de 2,00x2,00 m și adâncimea de 2,00 m.

Din căminul de apometru se va realiza instalația de alimentare cu apă de incintă din țevi și piese de legătură (fitinguri) din polietilenă de înaltă densitate PE-HD80, Pn6, De63, 50, 40, și De 32 mm. De la această conductă se vor racorda instalațiile interioare de alimentare cu apă din clădirile obiectivului, precum și gospodăria de apă pentru stingerea incendiilor.

Construcțiile vor fi executate după stabilirea obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați.

Astfel se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

3.6.B. Gospodăria de apă pentru stins incendiu.

Gospodăria de apă pentru stingerea incendiilor va fi amplasată în zona rezervată utilităților și se va compune din rezervor de incendiu, stația de pompare și instalațiile hidraulice aferente. Aceasta va asigura presiunile și debitele necesare pentru stingerea eventualelor incendii din exterior și din interior conform standardelor specifice actuale.

Ca sursă suplimentară de apă pentru gospodăria de apă pentru stingerea incendiilor, se propune realizarea unui puț forat la mica adâncime, respectiv la 20 m, cu diametrul tubului definitiv al forajului de Dn 100 mm.

În foraj va fi montată o pompă submersibilă și o conductă de refulare care vor asigura debitul și presiunea apei necesare pentru alimentarea rezervorului de incendiu.

La partea superioară a puțului forat se va prevedea cabina puțului, o construcție subterană din beton cu dimensiunile de 2,00x2,00 m și adâncimea de 2,00 m.

Cabina puțului va fi echipată cu armăturile și accesoriile aferente, respectiv robinetul principal de închidere Dn 1 1/2", filtrul de apă Dn 1 1/2", apometrul pentru contorizarea apei utilizate Dn 1 1/2", robinetul de închidere de după apometru Dn 1 1/2".

Construcțiile vor fi executate după stabilirea obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați.

Astfel se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

3.6.C. Rețea de apă pentru stins incendiu.

De la gospodăria de apă pentru incendii se va realiza o rețea de incintă pentru stingerea din exterior a eventualelor incendii, pentru un debit de 15 l/sec, pe traseul acesteia prevăzându-se hidranți de incendiu supraterani Dn 100 mm, cu câte două racorduri la furtunile de intervenție.

Conductele instalației exterioare de stins incendii se vor realiza din țevi și piese de legătură din polietilenă de înaltă densitate, PE-HD100, Pn10, De 160 mm, pozate subteran sub adâncimea de îngheț a solului.

Conductele se vor poza subteran, pe strat de nisip de poză de 10 cm grosime, la adâncimea de 1,00 m de la radierul acestora, asigurându-se condiția depășirii adâncimii de îngheț, care pentru zonă este de -0,80 m. Tranșeea de pozare a conductelor în zona conductelor se va umple cu nisip compactat manual, astfel încât nisipul să acopere conductele pe o înălțime de 10 cm deasupra generatoarelor superioare ale țevilor. Imbinarea conductelor și a pieselor din polietilenă se va face prin sudură și îmbinări mecanice în funcție de posibilități.

Hidranții de incendiu se vor monta prin intermediul coturilor cu picior, acestea fiind ancorate în beton pentru evitarea avarierii acestora.

La amplasarea hidranților de incendiu s-a avut în vedere ca aceștia să fie montați în zonele verzi ale incintei și să nu se depășească distanța de 100 m dintre aceștia.

Construcțiile vor fi executate după stabilirea obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați.

Astfel se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

3.6.D. Canalizarea apelor uzate menajere.

Apele uzate menajere de la obiectele sanitare din dotarea clădirii de birouri se va canaliza prin instalația interioară de canalizare menajeră propusă a se realiza din tuburi de polipropilenă pentru canalizare D = 32, 50 și 110 mm.

Din canalizarea interioară apa uzată se va descărca prin intermediul unei canalizări de incintă din tuburi PVC pentru canalizări exterioare de D = 200 și D = 250 mm, într-o stație de epurare locală amplasată în zona de utilități.

A se consulta și avizul Nr. 07 / 21.02.2014 – Administrația Națională „Apele Romane – Administrația Bazinală de Ape Mureș – Sistemul de Gospodărire a Apelor Arad” și avizul Nr. 15 / 03.03.2014 – Organizația Utilizatorilor de Apă pentru Irigații „Arad – Fântânele” și avizul Nr. 18 / 14.02.2014 – Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale – Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare – Filiala de Îmbunătățiri Funciare Arad.

Construcțiile vor fi executate după stabilirea obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați.

Astfel se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

3.6.E. Canalizarea apelor meteorice.

Canalul de desecare care traversează incinta obiectivului propus se va reamenaja, realizându-se două ramuri de canal pe laturile din sudul și din nordul incintei cu scurgere spre canalul de desecare CN dinspre nord-vestul amplasamentului.

Canalele de desecare nou create vor avea secțiunile trapezoidale cu baza canalului de 0,30 – 0,50 m și taluzuri înclinate cu pante de 1:1, pereate prin înierbare.

Pentru colectarea și evacuarea apelor meteorice de pe platformele și drumurile de

acces se propune realizarea unei rigole dreptunghiulare cu adâncimea variabilă de 0,15 – 0,60 m, cu descărcare în canalele de desecare amenajate.

Rigolele vor fi din beton acoperite cu grătare din beton necarosabile sau carosabile în funcție de amplasarea acestora.

În zona parcărilor înaintea deversării apei pluviale în canalul de desecare se va prevedea o preepurare a apei prin intermediul unui separator de nisip și de hidrocarburi.

Deversarea apei în canalul de desecare se va face prin intermediul unei guri de vărsare în mal din beton, iar malurile canalului în zona de deversare se vor proteja prin preere cu plăci de beton prefabricate rostuite.

A se consulta și avizul Nr. 07 / 21.02.2014 – Administrația Națională „Apele Române – Administrația Bazinală de Ape Mureș – Sistemul de Gospodărire a Apelor Arad” și avizul Nr. 15 / 03.03.2014 – Organizația Utilizatorilor de Apă pentru Irigații „Arad – Fântânele” și avizul Nr. 18 / 14.02.2014 – Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale – Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare – Filiala de Îmbunătățiri Funciare Arad.

Construcțiile vor fi executate după stabilirea obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați.

Astfel se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

3.6.F. Instalații sanitare interioare.

Pentru alimentarea cu apă rece și apă caldă menajeră a obiectelor sanitare din dotarea clădirilor se propune realizarea de instalații interioare de alimentare cu apă compuse din conducte de distribuție și conducte de legătură la obiectele sanitare, realizate din țevi de oțel zincat Dn 1/2", 3/4" și 1", sau materiale similare dar cu caracteristici calitative superioare.

Instalația de alimentare cu apă va fi racordată la conducta de alimentare cu apă de incintă.

Pentru colectarea apei uzate de la obiectele sanitare din dotare se vor realiza instalații de canalizare interioare compuse din conducte de legătură la obiectele sanitare, colectoare de canal verticale și colectoare de canal orizontale, executate din tuburi pentru canalizări PP 32, PP40, PP50, PP75 și PP110mm, îmbinate prin mufare cu garnituri de cauciuc.

Evacuarea apei uzate din instalația interioară de canalizare se va face în colectorul de canal menajer de incintă printr-un cămin de racord.

Construcțiile vor fi executate după stabilirea obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați.

Astfel se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

3.6.G. Instalația de stins incendii cu hidranți interiori

Clădirile vor fi prevăzute cu instalații de stins incendii cu hidranți interiori, alimentați de la stația de pompare pentru incendiu. Instalațiile de hidranți interiori se vor compune din conducte de distribuție de tip inelară, din țevă de oțel Dn 2 1/2", și din conducte de legătură ale hidranților interiori, din țevă de oțel Dn 2". Conductele instalației vor fi montate aparent suspendate de elementele de construcție ale clădirilor.

Pentru stingerea incendiilor se vor prevedea hidranți de incendiu Dn 2", montați în cutii de protecție, și vor fi astfel amplasați încât fiecare punct din încăperile protejate să poată fi stropit cu debitul de stins incendiu necesar.

Construcțiile vor fi executate după stabilirea obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați.

Astfel se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare

există surse de finanțare asigurate de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

3.6.H. Alimentarea cu energie electrică.

Pentru alimentarea cu energie electrică a noului obiectiv se propune amplasarea în incintă a unui post de transformare 20/0,4 kV în anvelopă de beton, conform planului de situație. Pentru alimentarea cu energie electrică a postului de transformare sursa cea mai apropiată o constituie linia electrică aeriană de medie tensiune care traversează DN69 Arad-Timișoara la o distanță de cca. 250m spre sud față de amplasamentul obiectivului. Se propune executarea unui racord subteran din această linie, în lungime totală de cca. 450m pentru alimentarea noului post trafo.

În incinta obiectivului se propune ca întreaga distribuție a energiei electrice să se facă prin linii electrice subterane, atât pentru alimentarea postului de transformare cât și pentru alimentarea clădirilor și iluminatului exterior al incintei. Din postul de transformare se va realiza o rețea de distribuție de joasă tensiune prin cabluri electrice montate subteran până la tablourile generale de distribuție ale fiecărui consumator. Iluminatul exterior al incintei se va alimenta radial din postul de transformare prin cabluri electrice montate subteran și va fi destinat iluminării drumurilor, căilor de acces și parcărilor.

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

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

Construcțiile vor fi executate după stabilirea obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați.

Astfel se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

Rețele de telecomunicații

Pentru racordarea noului obiectiv la serviciile de telecomunicații este necesară conectarea prin linii subterane la rețeaua existentă pe DN69. Rețelele de telecomunicații se vor poza subteran până la punctele de racord ale clădirilor.

Condiții și restricții impuse de avizator:

- terenul unde vor fi pozate instalațiile de telecomunicații va rămâne în domeniul public
- înainte de începerea lucrărilor beneficiarul va solicita reprezentanților Romtelecom predarea amplasamentului, pentru identificarea exactă a instalațiilor telefonice în teren
- pozarea cablurilor telefonice pe toată lungimea care urmează a fi acoperită de căi de acces și drumuri se face cu câte un tub de rezervă din PVC, cu documentație de execuție și autorizare.

Proiectarea și executarea lucrărilor de telefonie se va face în conformitate cu prevederile Normelor Tehnice pentru proiectarea și executarea sistemelor de telefonizare 2004.

Construcțiile vor fi executate după stabilirea obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați.

Astfel se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

3.7. Protecția mediului.

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

Raportul mediu natural – mediu antropoc trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă.

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

- prin regulamentul de urbanism se prevede plantarea a cel puțin un arbore la o suprafață de 150 mp de parcelă construibilă.
- de asemenea spațiul plantat pe fiecare parcelă nu va fi mai mic de 25 % din suprafața lotului.
- odată cu realizarea urbanizării zonei propuse a fost necesară asigurarea utilităților aferente acestora, respectiv alimentarea cu apă și canalizarea.

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

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

Modernizarea drumurilor existente, precum și realizarea acceselor interioare se face cu prevederea de zone verzi și plantații de aliniament.

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

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

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

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

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

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

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

Valorificarea potențialului turistic și balnear – nu este cazul .

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

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

Spații verzi – terenul liber din zona construcțiilor propuse, care nu s-a amenajat ca platforme betonate sau asfaltate, drumuri, parcaje, s-a amenajat ca spațiu verde cu rol de protecție și ambientare. Spațiile verzi reprezintă un procent de 30 % din totalul suprafeței împrejmuite în și amenajate aparținătoare investiției.

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

3.8. Obiective de utilitate publică.

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

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

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

Pentru deservirea rutieră a viitoarelor hale de depozitare, birouri, zone de servicii se propune amenajarea unei rețele rectangulare de străzi dispuse pe conturul parcelei studiate și între zonele de depozitare și servicii. Legătura cu drumul de exploatare De 2909 se va realiza printr-o stradă proiectată pe partea de vest a zonei studiate. Străzile propuse vor avea un prospect stradal de 12,00 m din care 7,00 m parte carosabilă mărginită de 2 x 1,00 m zone verzi și 2 x 1,50 m trotuare. De asemenea se va amenaja pe partea sudică a parcelei o platformă de parcare autoturisme cu 140 de locuri, precum și un drum de acces la acestea.

Structura rutieră propusă pentru străzile de deservire va fi alcătuită dintr-o îmbrăcăminte asfaltică așezată pe o fundație din piatră spartă și balast.

Apele meteorice de suprafață vor fi colectate centralizat și se vor evacua în rețeaua de canale existentă în zonă.

Pentru accesul rutier în / din DN 69, datorită traficului generat de investiție, este necesară amenajarea intersecției existente dintre DN 69 și De 2909 la km 44 + 650.

Propunerea de amenajare a accesului din drumul național este în conformitate cu prevederile normelor tehnice privind amenajarea intersecțiilor la nivel de drumuri publice (indicativ AND 600 / 2010) și constă în principal din:

- lărgirea carosabilului existent pe partea dreaptă (spre obiectiv) în vederea realizării unei benzi speciale pentru efectuarea virajului la stânga (l = 70 m cu racord de 87,50 m), a unei benzi de decelerare (70 m cu racord de 35 m) și a unei benzi de accelerare (l = 70 m cu racord de 35 m);
- amenajarea accesului în incintă, având două benzi de circulație cu lățime fiecare de 5,50 m, benzile fiind despărțite cu insule delimitate cu borduri denivelate;
- lărgirea podețului existent de la accesul rutier actual;
- reamenajarea benzii de încadrare, a acostamentului, afectate de lucrările de lărgire a carosabilului existent;
- executarea de marcaje rutiere și plantarea de indicatoare de circulație, în vederea reglementării circulației în zona accesului cu asigurarea prioritarii traficului major de pe traseul drumului național.

4.CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

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

Marandiuc Liviu – Marandiuc Elena - ARAD – Str. Dacilor Nr. 4.ap.1.

Mot Ginel Adrian – ARAD – Aleea Răsăritului nr.3 bl.21.ap.14 .

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

5. REGLEMENTARI

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

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

6. ANEXE

- Certificat de Urbanism nr. 2287 / 16.12.2013
- Aviz Studiu de Oportunitate nr. 26 / 09.12.2013
- Extras de Carte Funciară – C.F. nr. 304652 – Arad .cad.13854

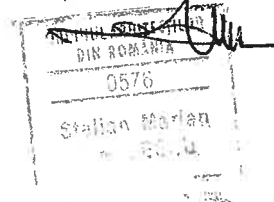
Sef proiect,

dipl. arh. Dinulescu Sandra



Proiectant de specialitate,

dipl. arh. Dinulescu Marian



Arad, mar. 2014

„3D PLANNING” S.R.L.
C.U.I. 21258860
J02 / 454.02.03.2007
Str. Dr. Ioan Suciu bl.19.sc.B.ap.3.
- ARAD -
Tel. : 0730007947
Fax. : 0372877747

U.T.R. NR: UID 2

1. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului general de urbanism

Regulile generale de urbanism constituie un ansamblu de principii urbanistice cu un caracter de largă generalitate, prin care se stabilește modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor și a amenajărilor, în acord cu prevederile legale.

Regulamentul general de urbanism se sprijină pe o bază legală formată din:

- Legi și acte normative privind modul de ocupare al terenurilor și de realizarea construcțiilor;
- Norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și siguranței în exploatarea acestora;
- Reguli proprii domeniului urbanismului și a amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile de dezvoltare durabilă;
- Configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor, etc.

2. Baza legală a elaborării

R.L.U. aferent P.U.Z. a fost elaborat având ca bază:

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525 / 1996 și ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin ordinul MLPAT nr. 21 / N / 10.04.2000.
- Reglementările cuprinse în P.U.G. și în prescripțiile regulamentului local de urbanism aferente P.U.G., pentru zona ce face obiectul P.U.Z.

Odată aprobat împreună cu P.U.Z, R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

3. Domeniul de aplicare:

1. Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe categoriile de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan.

2. Se exceptează construcțiile și amenajările cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

- Terenuri agricole în intravilan.

În prezenta U.T.R. nu sunt terenuri agricole în intravilan.

- Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate.

În zona studiată nu sunt zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate.

- Zone construite protejate:

În prezenta Unitate Teritorială de Referință nu sunt zone care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național sau local.

- Terenuri agricole în extravilan.

Zona studiată în prezenta U.T.R. Nr. UID 2, în suprafață de 69.919,00 mp este ca și categorie de folosință – arabil în extravilan. Amplasamentul se află în extravilanul municipiului, la limita intravilanului Municipiului Arad, în partea de sud a acestuia, și este delimitată după cum urmează:

- spre Nord – canal, teren arabil (doc. de urbanism P.U.Z. - Zonă logistică – aflată în procedură de avizare la Primăria Municipiului Arad, beneficiar: „ROMSTAR” S.R.L.
- spre Sud – curți construcții, De 2909 – str. Agronomului.
- spre Est – canal, teren agricol, respectiv DN 69 Arad – Timișoara.
- spre Vest – teren agricol.

- Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate.

În zona studiată nu sunt zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate.

- Zone construite protejate:

În prezenta Unitate Teritorială de Referință nu sunt zone care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național sau local.

In baza Legii nr. 422 / 2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată în Monitorul Oficial nr. 938 / 2006, Titl. III, Cap. II, Art. 34 alin 5, a fost solicitat și obținut avizul cu Nr. 35 / U / 12.02.2014, aviz favorabil, cu următoarele condiții:

- avizul este valabil pentru faza P.U.Z., cu condiția completării în Regulamentul local de urbanism sarcina titularului de investiție, ca înainte de autorizarea executării lucrărilor de construire, să se solicite avizul CZMI6 cu îndeplinirea următoarei cerințe:

- *Efectuarea unui diagnostic arheologic pentru aprofundarea informațiilor existente referitoare la patrimoniul arheologic din perimetru în vederea descărcării de sarcina arheologică a terenurilor.*
- *În conformitate cu prevederile Ordonanței republicate nr. 43 / 2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național – publicată în Monitorul Oficial nr. 603 / 2006, efectuarea diagnosticului arheologic, întocmirea raportului de cercetare arheologică preventivă și / sau supravegherea arheologică pe durata lucrărilor de săpătură se realizează numai de către specialiști atestați în domeniul arheologic.*

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

- Expunerea la riscuri naturale:

Având în vedere natura terenului și distanța mare față de râul Mureș, zona nu este expusă la pericolul alunecărilor de teren și al inundațiilor.

- Expunerea la riscuri tehnologice

În urma nerespectării fluxului tehnologic și a Reglementărilor și Normativelor în vigoare pot exista riscuri tehnologice. În afară de zona propusă prin prezentul proiect, în prezenta Unitate Teritorială de Referință, nu sunt alte unități care prin procesele lor, fie depozitare și servicii, fie industriale, agricole sau agro-zootehnice să reprezinte riscuri tehnologice (pericol de incendii, ori de poluare a aerului, apei sau solului).

- Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

În urma nerespectării fluxului tehnologic și a Reglementărilor și Normativelor în vigoare pot exista riscuri tehnologice. În afara de zonele propuse prin prezentul proiect, în prezenta Unitate Teritorială de Referință nu sunt construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice.

• Utilizări permise:

Orice fel de construcții și amenajări care au drept scop diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnologice.

- **Utilizări permise cu condiții :**

Construcțiile și amenajările care îndeplinesc condițiile de realizare și funcționare conform cerințelor acordului de mediu și sunt compatibile cu funcțiunea de „PARC LOGISTIC - Spații de depozitare, servicii și activități conexe”.

- **Utilizări interzise:**

Construcțiile și amenajările generatoare de nocivități, incompatibile cu funcțiunea dominantă stabilită pentru această zonă – „PARC LOGISTIC - Spații de depozitare, servicii și activități conexe”.

Constituie contravenție nerespectarea de către persoanele fizice și juridice, a distanțelor minime de protecție sanitară stabilite prin normele de igienă referitoare la zonele de prestări servicii și comerț. (O.G.R. nr. 108 / 1999).

Se interzice autorizarea producerii, preparării, experimentării, deținerii sau depozitării materialelor explozive în clădirile propuse a se executa.

- **Asigurarea echipării edilitare:**

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Echiparea edilitară este ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură în teritoriul localităților, funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier sau feroviar, cu respectarea protecției mediului ambiant.

Cheltuieli de echipare edilitară sunt cheltuielile pentru realizarea infrastructurii de gospodărire comunală și pentru exploatarea, modernizarea și dezvoltarea acesteia (alimentare cu apă, canalizare, străzi, transport în comun, salubritate etc.), care se asigură de regulă prin bugetele locale.

Extinderea rețelelor edilitare existente sau a capacității acestora, care nu poate fi finanțată din bugetele locale, se va putea realiza prin finanțarea totală sau parțială a acestor lucrări de către investitorii interesați.

În cazul unor investiții (parcelări, construcții de mari dimensiuni, etc.) ce pot antrena după sine cheltuieli importante pentru echiparea edilitară, pe care autoritatea publică locală sau investitorul nu le pot acoperi din bugetul lor, iar lucrările nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat sau de alte surse de finanțare, autorizarea executării construcției nu se va face decât după asigurarea surselor de finanțare necesare.

Autorizarea executării construcțiilor în corelare cu posibilitățile de realizare a echipării edilitare se va face în următoarele condiții:

- ↳ **Alimentarea cu apă potabilă.**

Alimentarea cu apă a obiectivului va trebui să satisfacă alimentarea cu apă a obiectelor sanitare cu care se va dota obiectivul propus, alimentarea cu apă pentru nevoile tehnologice și gospodărești precum și alimentarea cu apă a gospodăriei de apă pentru stingerea incendiilor.

Pentru alimentarea cu apă a obiectivului se va realiza un branșament de apă la conducta de alimentare cu apă a zonei de locuințe. Branșamentul de apă se va realiza din țevă de polietilenă de înaltă densitate PE+HD80, Pn6, De 63 mm. Pe conducta de branșament se va realiza căminul de apometru pentru contorizarea apei consumate, echipat cu armăturile și accesoriile aferente, respectiv robinetul principal de închidere Dn 2”, filtrul de apă Dn 2”, apometrul pentru contorizarea apei utilizate Dn 2”, robinetul de închidere de după apometru Dn 2”.

Sursa de apă pentru instalația tehnologică și pentru rețeaua de incendiu se va realiza dintr-un puț forat la mică adâncime, respectiv la 20 m, cu diametrul tubului definitiv al forajului de Dn 100 mm.

În foraj va fi montată o pompă submersibilă și o conductă de refulare care vor asigura debitul și presiunea apei necesară pentru obiectivul propus.

Căminul de apometru va fi o construcție subterană din beton cu dimensiunile de 2,00x2,00 m și adâncimea de 2,00 m.

Din căminul de apometru se va realiza instalația de alimentare cu apă de incintă din țevi și piese de legătură (fitinguri) din polietilenă de înaltă densitate PE-HD80, Pn6, De63, 50, 40, și De 32 mm. De la această conductă se vor racorda instalațiile interioare de alimentare cu apă din clădirile obiectivului, precum și gospodăria de apă pentru stingerea incendiilor.

Construcțiile vor fi executate după stabilirea obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați.

Astfel se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

↳ **Gospodăria de apă pentru stins incendiu.**

Gospodăria de apă pentru stingerea incendiilor va fi amplasată în zona rezervată utilităților și se va compune din rezervor de incendiu, stația de pompare și instalațiile hidraulice aferente. Aceasta va asigura presiunile și debitele necesare pentru stingerea eventualelor incendii din exterior și din interior conform standardelor specifice actuale.

Ca sursă suplimentară de apă pentru gospodăria de apă pentru stingerea incendiilor, se propune realizarea unui puț forat la mică adâncime, respectiv la 20 m, cu diametrul tubului definitiv al forajului de Dn 100 mm.

În foraj va fi montată o pompă submersibilă și o conductă de refulare care vor asigura debitul și presiunea apei necesare pentru alimentarea rezervorului de incendiu.

La partea superioară a puțului forat se va prevedea cabina puțului, o construcție subterană din beton cu dimensiunile de 2,00x2,00 m și adâncimea de 2,00 m.

Cabina puțului va fi echipată cu armăturile și accesoriile aferente, respectiv robinetul principal de închidere Dn 11/2", filtrul de apă Dn 11/2", apometrul pentru contorizarea apei utilizate Dn 11/2", robinetul de închidere de după apometru Dn 11/2".

Construcțiile vor fi executate după stabilirea obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați.

Astfel se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

↳ **Rețea de apă pentru stins incendiu.**

De la gospodăria de apă pentru incendii se va realiza o rețea de incintă pentru stingerea din exterior a eventualelor incendii, pentru un debit de 15 l/sec, pe traseul acesteia prevăzându-se hidranți de incendiu supraterani Dn 100 mm, cu câte două racorduri la furtunele de intervenție.

Conductele instalației exterioare de stins incendii se vor realiza din țevi și piese de legătură din polietilenă de înaltă densitate, PE-HD100, Pn10, De 160 mm, pozate subteran sub adâncimea de îngheț a solului.

Conductele se vor poza subteran, pe strat de nisip de poză de 10 cm grosime, la adâncimea de 1,00 m de la radierul acestora, asigurându-se condiția depășirii adâncimii de îngheț, care pentru zonă este de -0,80 m. Tranșeea de pozare a conductelor în zona conductelor se va umple cu nisip compactat manual, astfel încât nisipul să acopere conductele pe o înălțime de 10 cm deasupra generatoarelor superioare ale țevilor. Imbinarea conductelor și a pieselor din polietilenă se va face prin sudură și îmbinări mecanice în funcție de posibilități.

Hidranții de incendiu se vor monta prin intermediul coturilor cu picior, acestea fiind ancorate în beton pentru evitarea avarierii acestora.

La amplasarea hidranților de incendiu s-a avut în vedere ca aceștia să fie montați în zonele verzi ale incintei și să nu se depășească distanța de 100 m dintre aceștia.

Construcțiile vor fi executate după stabilirea obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați.

Astfel se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

↓ **Canalizarea apelor uzate menajere.**

Apele uzate menajere de la obiectele sanitare din dotarea clădirii de birouri se va canaliza prin instalația interioară de canalizare menajeră propusă a se realiza din tuburi de polipropilenă pentru canalizare D = 32, 50 și 110 mm.

Din canalizarea interioară apa uzată se va descărca prin intermediul unei canalizări de incintă din tuburi PVC pentru canalizări exterioare de D = 200 și D = 250 mm, într-o stație de epurare locală amplasată în zona de utilități.

A se consulta și avizul Nr. 07 / 21.02.2014 – Administrația Națională „Apele Romane – Administrația Bazinală de Ape Mureș – Sistemul de Gospodărire a Apelor Arad” și avizul Nr. 15 / 03.03.2014 – Organizația Utilizatorilor de Apă pentru Irigații „Arad – Fântânele” și avizul Nr. 18 / 14.02.2014 – Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale – Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare – Filiala de Îmbunătățiri Funciare Arad.

Construcțiile vor fi executate după stabilirea obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați.

Astfel se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

↓ **Canalizarea apelor meteorice.**

Canalul de desecare care traversează incinta obiectivului propus se va reamenaja, realizându-se două ramuri de canal pe laturile din sudul și din nordul incintei cu scurgere spre canalul de desecare CN dinspre nord-vestul amplasamentului.

Canalele de desecare nou create vor avea secțiunile trapezoidale cu baza canalului de 0,30 – 0,50 m și taluzuri înclinate cu pante de 1:1, pereate prin înierbare.

Pentru colectarea și evacuarea apelor meteorice de pe platformele și drumurile de acces se propune realizarea unei rigole dreptunghiulare cu adâncimea variabilă de 0,15 – 0,60 m, cu descărcare în canalele de desecare amenajate.

Rigolele vor fi din beton acoperite cu grătare din beton necarosabile sau carosabile în funcție de amplasarea acestora.

În zona parcărilor înaintea deversării apei pluviale în canalul de desecare se va prevedea o preepurare a apei prin intermediul unui separator de nisip și de hidrocarburi.

Deversarea apei în canalul de desecare se va face prin intermediul unei guri de vărsare în mal din beton, iar malurile canalului în zona de deversare se vor proteja prin preere cu plăci de beton prefabricate rostuite.

A se consulta și avizul Nr. 07 / 21.02.2014 – Administrația Națională „Apele Romane – Administrația Bazinală de Ape Mureș – Sistemul de Gospodărire a Apelor Arad” și avizul Nr. 15 / 03.03.2014 – Organizația Utilizatorilor de Apă pentru Irigații „Arad – Fântânele” și avizul Nr. 18 / 14.02.2014 – Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale – Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare – Filiala de Îmbunătățiri Funciare Arad.

Construcțiile vor fi executate după stabilirea obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați.

Astfel se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura

edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

↓ **Instalații sanitare interioare.**

Pentru alimentarea cu apă rece și apă caldă menajeră a obiectelor sanitare din dotarea clădirilor se propune realizarea de instalații interioare de alimentare cu apă compuse din conducte de distribuție și conducte de legătură la obiectele sanitare, realizate din țevi de oțel zincat Dn 1/2", 3/4" și 1", sau materiale similare dar cu caracteristici calitative superioare.

Instalația de alimentare cu apă va fi racordată la conducta de alimentare cu apă de incintă.

Pentru colectarea apei uzate de la obiectele sanitare din dotare se vor realiza instalații de canalizare interioare compuse din conducte de legătură la obiectele sanitare, colectoare de canal verticale și colectoare de canal orizontale, executate din tuburi pentru canalizări PP 32, PP40, PP50, PP75 și PP110mm, îmbinate prin mufare cu garnituri de cauciuc.

Evacuarea apei uzate din instalația interioară de canalizare se va face în colectorul de canal menajer de incintă printr-un cămin de racord.

Construcțiile vor fi executate după stabilirea obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați.

Astfel se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

↓ **Instalația de stins incendii cu hidranți interiori.**

Clădirile vor fi prevăzute cu instalații de stins incendii cu hidranți interiori, alimentați de la stația de pompare pentru incendiu. Instalațiile de hidranți interiori se vor compune din conducte de distribuție de tip inelară, din țevă de oțel Dn 2 1/2", și din conducte de legătură ale hidranților interiori, din țevă de oțel Dn 2". Conductele instalației vor fi montate aparent suspendate de elementele de construcție ale clădirilor.

Pentru stingerea incendiilor se vor prevedea hidranți de incendiu Dn 2", montați în cutii de protecție, și vor fi astfel amplasați încât fiecare punct din încăperile protejate să poată fi stropit cu debitul de stins incendiu necesar.

Construcțiile vor fi executate după stabilirea obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați.

Astfel se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

↓ **Alimentarea cu energie electrică.**

Pentru alimentarea cu energie electrică a noului obiectiv se propune amplasarea în incintă a unui post de transformare 20/0,4 kV în anvelopă de beton, conform planului de situație. Pentru alimentarea cu energie electrică a postului de transformare sursa cea mai apropiată o constituie linia electrică aeriană de medie tensiune care traversează DN69 Arad-Timișoara la o distanță de cca. 250m spre sud față de amplasamentul obiectivului. Se propune executarea unui racord subteran din această linie, în lungime totală de cca. 450m pentru alimentarea noului post trafo.

În incinta obiectivului se propune ca întreaga distribuție a energiei electrice să se facă prin linii electrice subterane, atât pentru alimentarea postului de transformare cât și pentru alimentarea clădirilor și iluminatului exterior al incintei. Din postul de transformare se va realiza o rețea de distribuție de joasă tensiune prin cabluri electrice montate subteran până la tablourile generale de distribuție ale fiecărui consumator. Iluminatul exterior al incintei se va alimenta radial din postul de transformare prin cabluri electrice montate subteran și va fi

destinat iluminării drumurilor, căilor de acces și parcărilor.

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

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

Construcțiile vor fi executate după stabilirea obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați.

Astfel se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

✦ **Rețele de telecomunicații.**

Pentru racordarea noului obiectiv la serviciile de telecomunicații este necesară conectarea prin linii subterane la rețeaua existentă pe DN69. Rețelele de telecomunicații se vor poza subteran până la punctele de racord ale clădirilor.

Condiții și restricții impuse de avizator:

- terenul unde vor fi pozate instalațiile de telecomunicații va rămâne în domeniul public
- înainte de începerea lucrărilor beneficiarul va solicita reprezentanților Romtelecom predarea amplasamentului, pentru identificarea exactă a instalațiilor telefonice în teren
- pozarea cablurilor telefonice pe toată lungimea care urmează a fi acoperită de căi de acces și drumuri se face cu câte un tub de rezervă din PVC, cu documentație de execuție și autorizare.

Proiectarea și executarea lucrărilor de telefonie se va face în conformitate cu prevederile Normelor Tehnice pentru proiectarea și executarea sistemelor de telefonizare 2004.

Construcțiile vor fi executate după stabilirea obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați.

Astfel se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

• **Utilizări permise:**

Orice fel de construcții și amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de administrația publică, de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

• **Utilizări permise cu condiții :**

Construcțiile vor fi executate după stabilirea, prin contract prealabil, a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente (în parte sau total), de către investitorii interesați.

• **Utilizări interzise:**

Orice construcție care, prin dimensiuni, destinație și amplasare față de zonele de echipare tehnico – edilitară asigurată (acoperite sub aspect teritorial și capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați.

Autorizarea construirii în urma stabilirii condițiilor contractuale de realizare a lucrărilor

edilitare de către investitorii interesați se va face numai în cazul în care, din corelarea cu celelalte reguli, rezultă că terenul este construibil și există condiții de asigurare a echipării edilitare necesare.

Subzonele – UID 2, CC 1.

- Asigurarea compatibilității funcțiilor:

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei - funcțiunea de parc logistic – spații de depozitare, servicii și activități conexe, funcțiune stabilită prin prezentul regulament.

(2) Condiția de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul zonei sunt prevăzute în prezentul regulament.

Prin documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului se stabilesc la nivelul unui teritoriu sau localității, zonele funcționale omogene, precum și funcțiunile dominante și complementare ale acestora constatate, admisibile sau propuse. De asemenea, se reglementează modalitățile de construire la nivelul fiecărei zone funcționale și se stabilesc măsurile de eliminare a disfuncționalităților (diminuarea sau eliminarea factorilor de risc, de poluare, protecția zonelor și clădirilor valoroase etc.)

- Identificarea capabilității dintre destinația construcției propuse (inclusiv terenul aferent) și funcțiunea dominantă a zonei în care urmează a fi amplasată se face, în situația autorizării directe pe baza prezentului Regulament prin analiza raportului între construcția propusă și structura funcțională a zonei.

- Integrarea în zonă a construcțiilor noi se va face cu respectarea și corelarea atât a regulilor de bază privind ocuparea terenului, cât și a celor privind amplasarea și conformarea construcțiilor, în acord cu destinația acestora.

În urma analizei unității teritoriale de referință U.T.R. se stabilesc :

- funcțiunile dominante – parc logistic – spații de depozitare, servicii și activități conexe

- funcțiune complementară – amenajări exterioare, construcții tehnico - edilitare, împrejmuire și zone verzi.

• **Utilizări permise:**

Toate construcțiile și lucrările de utilitate publică pentru care au fost rezervate terenuri.

• **Utilizări interzise :**

Orice fel de construcții și amenajări, care prin funcțiunea lor produc disconfort urban, care pot polua atmosfera sau care produc zgomot ori vibrații sunt interzise.

Subzonele – UID 2, CC 1, SV, SV 3, TA, TE 2.

- Procentul de ocupare a terenului

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului să nu depășească limita superioară stabilită de prezentul regulament.

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprimă raportul dintre suprafața construită la sol a clădirilor și suprafața terenului considerat.

$$POT = SC / ST \times 100$$

Procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare de pe teren, stabilite prin prezentul Regulament.

- Zone parc logistic – spații de depozitare, servicii și activități conexe
 - 27,29 % - construcții
 - 27,31 % - pentru spații verzi

Procentul de ocupare a terenului, calculat pentru fiecare parcelă este considerat limita superioară de ocupare a terenului.

Analiza condițiilor de amplasare a construcțiilor în cadrul terenului va ține seama și de alte prevederi ale Codului Civil înscrise în Cartea Funciară, cum ar fi :

- Servitutea privind picătura streșinilor
- Servitutea de a zidi pe un fond

Procentul de ocupare a terenului (POT) se completează cu coeficientul de utilizare a terenului (CUT), cu regimul de aliniere și înălțime și formează un ansamblu de valori obligatorii în autorizarea executării construcțiilor.

POT - în subzona de unități de producție industriale și de depozitare
- max. 40 %

CUT - în subzona de unități de producție industriale și de depozitare
- max. 0,60

Subzonele – UID 2, CC 1, TE 2.

- **Lucrări de utilitate publică**

Autorizarea altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

Lucrările de utilitate publică se execută pe terenuri aflate în proprietatea statului, a comunelor și județelor sau a persoanelor fizice ori juridice, cu schimbarea funcțiunii și afectarea valorii terenurilor, necesitând, după caz, exproprieri și după caz instituirea unor servituți de utilitate publică.

Folosirea temporară sau definitivă și scoaterea temporară sau definitivă a terenurilor din circuitul agricol se fac în conformitate cu prevederile legale.

• **Utilizări permise:**

Toate categoriile de lucrări de utilitate publică cuprinse în documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate în condițiile legii.

• **Utilizări interzise :**

Orice fel de construcții și amenajări, cu excepția lucrărilor de utilitate publică pentru care au fost rezervate terenurile.

Subzonele – UID 2, CC 1, SV, SV 3, TA, TE 2.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- **Orientarea față de punctele cardinale:**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform prezentului regulament.

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se face, în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- asigurarea însoririi (inclusiv aport termic);
- asigurarea iluminatului natural;
- asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic);
- asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea clădirii, la alegerea amplasamentului și stabilirea condițiilor de construire (retrageri și orientare pentru lăcașe de cult, terenuri de sport, construcții pentru învățământ și sănătate).

Confortul psihologic se realizează prin vizibilitatea unei părți a bolții cerești, neafectată de obstacole, ale căror efecte de obturare a vizibilității pot fi determinate prin calcule geometrice.

Igiena și confortul urban se realizează atât prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural (prin orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor funcționale), cât și prin amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele astfel încât să nu se umbrească reciproc și să nu împiedice vizibilitatea bolții cerești din interiorul încăperilor.

- Construcții de parc logistic – spații de depozitare, servicii și activități conexe

Pentru toate categoriile de construcții de parc logistic – spații de depozitare, servicii și activități conexe se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor. Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru și a spațiilor de preparare.

Subzonele – UID 2, CC 1, SV, SV 3, TA, TE 2.

- Amplasarea față de drumuri publice:

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

a) Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și exploatare;

b) Parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante, etc.);

c) Conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

2) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

3) Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de parc logistic – spații de depozitare, servicii și activități conexe este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

„Zona drumului public cuprinde: ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție” (O.G.R. nr. 143/97 republicată în 1998 – art. 14-17).

- Condițiile de amplasare a construcțiilor față de drumurile publice se stabilesc prin prevederile prezentului Regulament și prin planurile urbanistice și de amenajarea teritoriului, având în vedere amenajările necesare drumurilor publice, corespunzătoare traficului existent și de prognoză.

- Lucrările autorizate în zona drumului se vor realiza numai conform avizului organelor de specialitate ale administrației publice și cu respectarea normelor tehnice de proiectare, construcție și exploatare.

- Lucrările și construcțiile care prezintă riscuri în realizare sau exploatare (sisteme de transport, gaze, țigeli, produse petroliere, energie electrică și alte instalații de acest gen) se vor putea realiza numai cu respectarea tuturor condițiilor tehnice de siguranță astfel încât să nu afecteze securitatea circulației pe drumurile publice din vecinătate și să permită intervenția în caz de avarie, fără blocarea sau întreruperea traficului.

- **Zonele drumurilor** sunt stabilite în funcție de categoria și amplasarea acestora, după cum urmează:

- până la 22 m - în cazul drumurilor naționale,

- construcțiile se vor amplasa la minim 50 m față de îmbrăcămintea asfaltică a drumului național

- Terenurile cuprinse în zonele de protecție rămân în gospodărirea persoanelor juridice sau fizice care le au în administrare sau în proprietate cu obligația ca acestea, prin activitatea lor, să nu aducă prejudicii drumului sau derulării în siguranță a traficului.

- Ministerul Transporturilor, prin Administrația Națională a Drumurilor și Ministerul

de Interne prin Inspectoratul General al Poliției emit acordul comun pentru avizarea documentațiilor de urbanism și amenajare a teritoriului, după constatarea respectării prevederilor legale.

- **Utilizări permise:**

Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac în baza planurilor urbanistice și de amenajare teritorială cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrările din zonele de protecție.

- **Utilizări admise cu condiții:**

Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare. Prin amplasare și funcționare ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accesele carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice .

- **Utilizări interzise:**

Orice construcții care prin amplasare, configurație sau exploatare impiedică asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor.

Subzonele – UID 2, CC 1, SV, SV 3, TE 2.

- **Amplasarea față de aliniament:**

1) Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

- retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale;
- autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

În sensul prezentului regulament, prin *aliniament* se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

- În zonele libere de construcții sau parțial construite, stabilirea configurației urbane și implicit a regimului de aliniere se va face, de regulă, pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii PUZ în acest caz.

- Retragerea construcțiilor față de aliniament se poate face din rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecția contra zgomotelor și nocivităților).

Subzona – UID 2.

- **Amplasarea în interiorul parcelei:**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respecta:

a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil, - servitutea de vedere - obligația de a păstra o distanță de minimum 2,00 metri între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate, conform art.612 din Codul Civil.

b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

c) distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00 m.

d) accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri aglomerate – lăcașe de cult) precum și accesul autocisternelor la

intrările existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto).

În cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua fațadă nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățime minimă de 1,50 m și înălțime de 1,90 m.

Subzona – UID 2.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- Accese carosabile

1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin.1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

3) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

- Se va urmări asigurarea acceselor carosabile directe între parcela și drumul public sau cu un minimum de servituți de trecere în condițiile specifice de amplasament, cu respectarea relațiilor și a gabaritelor funcționale.

- Construcțiile care nu beneficiază de accese directe conform alin. 2) al art.25 vor fi astfel conformate încât să respecte condițiile din avizul unității teritoriale de pompieri.

- Prin autorizația specială de construire precizată la alin 3) al prezentului articol se înțelege actul emis de administrația drumului public prin care se recunoaște îndeplinirea tuturor prevederilor legale pentru ca accesul la drumul public să poată fi autorizat, executat și utilizat ca atare.

Stabilirea condițiilor, tipurilor și a numărului de accese carosabile pentru fiecare categorie de construcții prezentate se face în raport cu:

- **destinația, structura funcțională și capacitatea construcției** corespunzător condițiilor de amplasament;
- **acesele dimensionate ca număr și capacitate în funcție de caracteristicile construcției** proiectate și a altor clădiri existente deservite în totalitate sau parțial, precum și de componența și caracterul traficului de pe drumurile publice;
- **acesele directe la rețeaua majoră de circulație urbană sau din teritoriu** – drumul național cu circulație continuă sau discontinuă;
- **condițiile de fluentă, securitate, confort și bună desfășurare a circulației generale** pentru toți participanții la trafic (trafic ușor, greu, pietonal, bicicliști, transport în comun).

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

Pentru curțile interioare situate la diferențe mai mari de 0,50 m (fără acces carosabil) se asigură numai acces pentru personalul de intervenție (treceri pietonale), cu lățime de min. 1,50 m și înălțime de 1,90 m.

- Pentru realizarea acceselor carosabile prevăzute la alin. 4) al prezentului Regulament este necesară obținerea autorizației speciale (de racordare) emisă de administratorul drumului public. Documentația se prezintă pentru avizare tuturor factorilor (apă –canal, telefonie, electrice, etc.) stabiliți prin lege.

- Construcții de parc logistic – spații de depozitare, servicii și activități conexe
- Pentru construcțiile acestea se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
- platforme de depozitare și accese mașini separate de aleile carosabile ale consumatorilor.

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

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Construcțiile vor fi executate după stabilirea obligației efectuării lucrărilor de modernizare a circulației aferente de către investitorii interesați.

- **Utilizări permise:**

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

- **Utilizări admise cu condiții:**

Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri, conform prevederilor alin.(2) al prezentului articol.

- **Utilizări interzise:**

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

Subzonele – UID 2, CC 1, SV, SV 3, TE 2.

- **Accesele pietonale:**

1.) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

2.) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg: căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau după caz, pe terenuri proprietate privată gravate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

3.) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Construcțiile vor fi executate după stabilirea obligației efectuării lucrărilor de modernizare a circulației aferente de către investitorii interesați.

- **Utilizări permise**

Construcții și amenajări la care se asigură accese pietonale, precum și construcții de accese și căi pietonale ce reprezintă lucrări independente, amenajate și echipate în funcție de mărimea fluxului de pietoni care asigură deplasarea acestora în condiții de confort și de siguranță. Se vor avea în vedere și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap.

- **Utilizări admise cu condiții:**

Tipurile de accese pietonale existente sau propuse cu sau fără servitute de utilitate publică cum sunt:

- accese pietonale prin zone (terenuri) proprietăți private (servitute de trecere);

- **Utilizări interzise:**

Se interzice autorizarea construcțiilor pe terenul pentru care nu sunt prevăzute accesele pietonale. Zonarea funcțională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale și parcaje, corespunzător funcțiilor și

caracterului urbanistic al zonei.

Subzonele – UID 2, CC 1, SV, SV 3, TE 2.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

- Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente:

- 1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.
- 2) De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga cu avizul organelor administrației publice locale, pentru construcții de parc logistic – spații de depozitare, servicii și activități conexe, în următoarele condiții:
 - a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului.
 - b) beneficiarul se obligă să racordeze construcțiile, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.
- 3) Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin.1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.
- 4) Prevederile alin. 2) și 3) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă și de canalizare.

Prevederile Regulamentului local de urbanism, elaborate în conformitate cu normele în vigoare au ca scop, prin obligația asigurării echipării tehnico - edilitare a noilor construcții, creșterea confortului urban în localitate.

Conform prevederilor prezentului articol, autorizarea executării construcțiilor este condiționată de posibilitățile de racordare de noi consumatori la rețelele existente, în următoarele condiții:

- Când beneficiarul **construcției aparținând altei categorii decât locuințele individuale** se obligă, pe bază de contract, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate, să prelungească rețeaua existentă (dacă aceasta are capacitatea necesară), să mărească dacă e necesar capacitatea rețelelor publice existente sau să construiască noi rețele, autorizația de construire este acordată în condițiile în care sunt respectate prevederile celorlalte articole ale Regulamentului General de Urbanism.

- Când subzona pe teritoriul căreia urmează a fi amplasată construcția **nu dispune de rețele publice de apă și canalizare**, autorizarea construcțiilor (indiferent de destinație) se face în următoarele condiții:

- realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului precum și prevederile Codului Civil (art.610);
- în momentul realizării rețelei centralizate publice a localității, beneficiarul construcției, indiferent de destinația acesteia, se obligă să o racordeze la noua rețea, potrivit regulilor impuse de consiliul local.

↓ Alimentarea cu apă potabilă.

Alimentarea cu apă a obiectivului va trebui să satisfacă alimentarea cu apă a obiectelor sanitare cu care se va dota obiectivul propus, alimentarea cu apă pentru nevoile tehnologice și gospodărești precum și alimentarea cu apă a gospodăriei de apă pentru stingerea incendiilor.

Pentru alimentarea cu apă a obiectivului se va realiza un branșament de apă la conducta de alimentare cu apă a zonei de locuințe. Branșamentul de apă se va realiza din țevă de polietilenă de înaltă densitate PE+HD80, Pn6, De 63 mm. Pe conducta de branșament se va realiza căminul de apometru pentru contorizarea apei consumate, echipat cu armăturile și accesoriile aferente, respectiv robinetul principal de închidere Dn 2", filtrul de apă Dn 2", apometrul pentru contorizarea apei utilizate Dn 2", robinetul de închidere de după

apometru Dn 2”.

Sursa de apă pentru instalația tehnologică și pentru rețeaua de incendiu se va realiza dintr-un un puț forat la mică adâncime, respectiv la 20 m, cu diametrul tubului definitiv al forajului de Dn 100 mm.

În foraj va fi montată o pompă submersibilă și o conductă de refulare care vor asigura debitul și presiunea apei necesară pentru obiectivul propus.

Căminul de apometru va fi o construcție subterană din beton cu dimensiunile de 2,00x2,00 m și adâncimea de 2,00 m.

Din căminul de apometru se va realiza instalația de alimentare cu apă de incintă din țevi și piese de legătură (fitinguri) din polietilenă de înaltă densitate PE-HD80, Pn6, De63, 50, 40, și De 32 mm. De la această conductă se vor racorda instalațiile interioare de alimentare cu apă din clădirile obiectivului, precum și gospodăria de apă pentru stingerea incendiilor.

Construcțiile vor fi executate după stabilirea obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați.

Astfel se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

↓ **Canalizarea apelor uzate.**

Apele uzate menajere de la obiectele sanitare din dotarea clădirii de birouri se va canaliza prin instalația interioară de canalizare menajeră propusă a se realiza din tuburi de polipropilenă pentru canalizare D = 32, 50 și 110 mm.

Din canalizarea interioară apa uzată se va descărca prin intermediul unei canalizări de incintă din tuburi PVC pentru canalizări exterioare de D = 200 și D = 250 mm, într-o stație de epurare locală amplasată în zona de utilități.

A se consulta și avizul Nr. 07 / 21.02.2014 – Administrația Națională „Apele Romane – Administrația Bazinală de Ape Mureș – Sistemul de Gospodărire a Apelor Arad” și avizul Nr. 15 / 03.03.2014 – Organizația Utilizatorilor de Apă pentru Irigații „Arad – Fântânele” și avizul Nr. 18 / 14.02.2014 – Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale – Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare – Filiala de Îmbunătățiri Funciare Arad.

Construcțiile vor fi executate după stabilirea obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați.

Astfel se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

↓ **Canalizarea apelor meteorice.**

Canalul de desecare care traversează incinta obiectivului propus se va reamenaja, realizându-se două ramuri de canal pe laturile din sudul și din nordul incintei cu scurgere spre canalul de desecare CN dinspre nord-vestul amplasamentului.

Canalele de desecare nou create vor avea secțiunile trapezoidale cu baza canalului de 0,30 – 0,50 m și taluzuri înclinate cu pante de 1:1, pereate prin înierbare.

Pentru colectarea și evacuarea apelor meteorice de pe platformele și drumurile de acces se propune realizarea unei rigole dreptunghiulare cu adâncimea variabilă de 0,15 – 0,60 m, cu descărcare în canalele de desecare amenajate.

Rigolele vor fi din beton acoperite cu grătare din beton necarosabile sau carosabile în funcție de amplasarea acestora.

În zona parcarilor înaintea deversării apei pluviale în canalul de desecare se va prevedea o preepurare a apei prin intermediul unui separator de nisip și de hidrocarburi.

Deversarea apei în canalul de desecare se va face prin intermediul unei guri de vărsare în mal din beton, iar malurile canalului în zona de deversare se vor proteja prin preere cu plăci de beton prefabricate rostuite.

A se consulta și avizul Nr. 07 / 21.02.2014 – Administrația Națională „Apele Romane –

Administrația Bazinală de Ape Mureș – Sistemul de Gospodărire a Apelor Arad” și avizul Nr. 15 / 03.03.2014 – Organizația Utilizatorilor de Apă pentru Irigații „Arad – Fântânele” și avizul Nr. 18 / 14.02.2014 – Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale – Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare – Filiala de Îmbunătățiri Funciare Arad.

Construcțiile vor fi executate după stabilirea obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați.

Astfel se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

↓ **Gospodăria de apă pentru stins incendiu.**

Gospodăria de apă pentru stingerea incendiilor va fi amplasată în zona rezervată utilităților și se va compune din rezervor de incendiu, stația de pompare și instalațiile hidraulice aferente. Aceasta va asigura presiunile și debitele necesare pentru stingerea eventualelor incendii din exterior și din interior conform standardelor specifice actuale.

Ca sursă suplimentară de apă pentru gospodăria de apă pentru stingerea incendiilor, se propune realizarea unui put forat la mica adâncime, respectiv la 20 m, cu diametrul tubului definitiv al forajului de Dn 100 mm.

În foraj va fi montată o pompă submersibilă și o conductă de refulare care vor asigura debitul și presiunea apei necesare pentru alimentarea rezervorului de incendiu.

La partea superioară a puțului forat se va prevedea cabina puțului, o construcție subterană din beton cu dimensiunile de 2,00x2,00 m și adâncimea de 2,00 m.

Cabina puțului va fi echipată cu armăturile și accesoriile aferente, respectiv robinetul principal de închidere Dn 11/2”, filtrul de apă Dn 11/2”, apometru pentru contorizarea apei utilizate Dn 11/2”, robinetul de închidere de după apometru Dn 11/2”.

Construcțiile vor fi executate după stabilirea obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați.

Astfel se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

↓ **Rețea de apă pentru stins incendiu.**

De la gospodăria de apă pentru incendii se va realiza o rețea de incintă pentru stingerea din exterior a eventualelor incendii, pentru un debit de 15 l/sec, pe traseul acesteia prevăzându-se hidranți de incendiu supraterani Dn 100 mm, cu câte două racorduri la furtunele de intervenție.

Conductele instalației exterioare de stins incendii se vor realiza din țevi și piese de legătură din polietilenă de înaltă densitate, PE-HD100, Pn10, De 160 mm, pozate subteran sub adâncimea de îngheț a solului.

Conductele se vor poza subteran, pe strat de nisip de poză de 10 cm grosime, la adâncimea de 1,00 m de la radierul acestora, asigurându-se condiția depășirii adâncimii de îngheț, care pentru zonă este de -0,80 m. Tranșeea de pozare a conductelor în zona conductelor se va umple cu nisip compactat manual, astfel încât nisipul să acopere conductele pe o înălțime de 10 cm deasupra generatoarelor superioare ale țevilor. Imbinarea conductelor și a pieselor din polietilenă se va face prin sudură și îmbinări mecanice în funcție de posibilități.

Hidranții de incendiu se vor monta prin intermediul coturilor cu picior, acestea fiind ancorate în beton pentru evitarea avarierii acestora.

La amplasarea hidranților de incendiu s-a avut în vedere ca aceștia să fie montați în zonele verzi ale incintei și să nu se depășească distanța de 100 m dintre aceștia.

Construcțiile vor fi executate după stabilirea obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați.

Astfel se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

↓ **Instalații sanitare interioare.**

Pentru alimentarea cu apă rece și apă caldă menajeră a obiectelor sanitare din dotarea clădirilor se propune realizarea de instalații interioare de alimentare cu apă compuse din conducte de distribuție și conducte de legătură la obiectele sanitare, realizate din țevi de oțel zincat Dn 1/2", 3/4" și 1", sau materiale similare dar cu caracteristici calitative superioare.

Instalația de alimentare cu apă va fi racordată la conducta de alimentare cu apă de incintă.

Pentru colectarea apei uzate de la obiectele sanitare din dotare se vor realiza instalații de canalizare interioare compuse din conducte de legătură la obiectele sanitare, colectoare de canal verticale și colectoare de canal orizontale, executate din tuburi pentru canalizări PP 32, PP40, PP50, PP75 și PP110mm, îmbinate prin mufare cu garnituri de cauciuc.

Evacuarea apei uzate din instalația interioară de canalizare se va face în colectorul de canal menajer de incintă printr-un cămin de racord.

Construcțiile vor fi executate după stabilirea obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați.

Astfel se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

↓ **Instalația de stins incendii cu hidranți interiori.**

Clădirile vor fi prevăzute cu instalații de stins incendii cu hidranți interiori, alimentați de la stația de pompare pentru incendiu. Instalațiile de hidranți interiori se vor compune din conducte de distribuție de tip inelară, din țevă de oțel Dn 21/2", și din conducte de legătură ale hidranților interiori, din țevă de oțel Dn 2". Conductele instalației vor fi montate aparent suspendate de elementele de construcție ale clădirilor.

Pentru stingerea incendiilor se vor prevedea hidranți de incendiu Dn 2", montați în cutii de protecție, și vor fi astfel amplasați încât fiecare punct din încăperile protejate să poată fi stropit cu debitul de stins incendiu necesar.

Construcțiile vor fi executate după stabilirea obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați.

Astfel se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

↓ **Alimentarea cu energie electrică.**

Pentru alimentarea cu energie electrică a noului obiectiv se propune amplasarea în incintă a unui post de transformare 20/0,4 kV în anvelopă de beton, conform planului de situație. Pentru alimentarea cu energie electrică a postului de transformare sursa cea mai apropiată o constituie linia electrică aeriană de medie tensiune care traversează DN69 Arad-Timișoara la o distanță de cca. 250m spre sud față de amplasamentul obiectivului. Se propune executarea unui racord subteran din această linie, în lungime totală de cca. 450m pentru alimentarea noului post trafo.

În incinta obiectivului se propune ca întreaga distribuție a energiei electrice să se facă prin linii electrice subterane, atât pentru alimentarea postului de transformare cât și pentru alimentarea clădirilor și iluminatului exterior al incintei. Din postul de transformare se va realiza o rețea de distribuție de joasă tensiune prin cabluri electrice montate subteran până la tablourile generale de distribuție ale fiecărui consumator. Iluminatul exterior al incintei se va

alimenta radial din postul de transformare prin cabluri electrice montate subteran și va fi destinat iluminării drumurilor, căilor de acces și parcărilor.

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

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

Construcțiile vor fi executate după stabilirea obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați.

Astfel se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

↳ **Rețele de telecomunicații.**

Pentru racordarea noului obiectiv la serviciile de telecomunicații este necesară conectarea prin linii subterane la rețeaua existentă pe DN69. Rețelele de telecomunicații se vor poza subteran până la punctele de racord ale clădirilor.

Condiții și restricții impuse de avizator:

- terenul unde vor fi pozate instalațiile de telecomunicații va rămâne în domeniul public
- înainte de începerea lucrărilor beneficiarul va solicita reprezentanților Romtelecom predarea amplasamentului, pentru identificarea exactă a instalațiilor telefonice în teren
- pozarea cablurilor telefonice pe toată lungimea care urmează a fi acoperită de căi de acces și drumuri se face cu câte un tub de rezervă din PVC, cu documentație de execuție și autorizare.

Proiectarea și executarea lucrărilor de telefonie se va face în conformitate cu prevederile Normelor Tehnice pentru proiectarea și executarea sistemelor de telefonizare 2004.

Construcțiile vor fi executate după stabilirea obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați.

Astfel se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

Subzonele – UID 2, CC 1, TE 2.

- **Realizarea de rețele edilitare:**

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

2) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

- În urma examinării posibilităților de mărire a capacității rețelelor edilitare publice existente, precum și a oportunității extinderii acestora în zonele din intravilanul existent sau pe terenuri ce urmează a fi înglobate ulterior în intravilan, autoritățile publice locale pot decide, în conformitate cu atribuțiile ce le revin conform legii, modul în care vor fi realizate noile lucrări.

- Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice **aparțin domeniului public național sau local** după caz.

- Lucrările de extindere sau de mărire a capacității rețelelor edilitare publice se pot

finanța și de către un investitor sau beneficiar interesat, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale; lucrările edilitare astfel realizate aparțin domeniului public și se administrează potrivit legii.

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

- Indiferent de forma de finanțare și de executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr.10/ 1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

- Realizarea extinderilor sau a măririlor de capacitate ale rețelelor edilitare publice se autorizează după obținerea de către investitor sau beneficiar a avizelor autorităților administrației publice centrale de specialitate și a serviciilor publice descentralizate în județ, precum și de către regiile de specialitate subordonate consiliilor locale (în funcție de importanța lucrărilor și de condițiile de realizare sub aspect juridic și financiar).

Lucrările de racordare și branșare la rețeaua edilitară se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

Subzonele – UID 2, CC 1, TE 2.

- **Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare:**

1) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate la serviciul public sunt proprietatea publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

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

3) Lucrările prevăzute la alin.1) și 2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

- Rețelele edilitare fac parte, alături de rețeaua de drumuri și străzi (cu traseele cărora sunt asociate) din categoria utilităților aflate în **serviciul public**. Terenul pe care sunt amplasate aparține, de regulă, **domeniului public**, iar construirea și întreținerea rețelelor și instalațiilor edilitare publice constituie **lucrări de utilitate publică**. **Instalațiile și rețelele publice sunt, după caz, în proprietatea statului sau a unităților administrativ-teritoriale.**

- Rețelele de alimentare cu energie electrică, gaze, telecomunicații, fac parte din sistemul național și sunt proprietatea publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

- Rețelele de apă, canalizare, alimentare cu energie termică, alături de drumuri și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a comunei sau județului, dacă legea nu dispune altfel. Ca bunuri aparținând proprietății publice, acestea pot fi administrate de regii autonome de interes local, care în conformitate cu prevederile Ordonanței Guvernului nr.69/1995, pot fi organizate și funcționează sub autoritatea consiliilor județene.

- Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice (apă, canalizare, gaze, termice, energie electrică și telefonie) se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.

- Lucrările de extindere sau de mărire a capacității rețelelor edilitare publice existente, precum și executarea drumurilor de acces se realizează de către investitor sau beneficiar parțial sau în întregime, după caz în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale. Prevederile prezentului articol al Regulamentului General de Urbanism privind proprietatea publică asupra rețelelor edilitare, indiferent de modul de finanțare, vor face obiectul unor clauze contractuale privind obligațiile părților.

Lucrările edilitare (drumuri, rețele și instalații) astfel realizate trec în proprietatea publică și se administrează potrivit legii, urmând a fi luate în evidența cadastrală.

- Fac excepție de la prevederile alin.1) al prezentului articol rețelele edilitare și drumurile situate pe parcele proprietate privată a unor persoane fizice sau juridice, aflate în serviciul exclusiv al acestora, asigurând legătura de la punctul de racordare cu rețelele și

drumurile publice și până la branșamentele și racordurile la clădirile situate pe parcele respective. Ele pot constitui proprietate privată dacă sunt finanțate în totalitate de investitori privați interesați, iar autoritatea administrației publice locale stabilește că nu se justifică utilizarea publică menționată.

Subzonele – UID 2, CC 1, TE 2.

Parcelarea:

- realizarea unei parcelări cu referire directă la funcțiunea de PARC LOGISTIC - Spații de depozitare, servicii și activități conexe. Pentru realizarea unor parcelări necesare amplasării și/sau unor construcții cu alte destinații decât cele de locuință (PARC LOGISTIC - Spații de depozitare, servicii și activități conexe etc.) se recomandă întocmirea unor documentații de urbanism, având în vedere complexitatea funcțională a acestor construcții.
- Pentru a fi construibile, terenurile dintr-o zonă parcelată trebuie să îndeplinească următoarele condiții:
 - asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute);
 - asigurarea echipării tehnico - edilitare necesare;
 - forme și dimensiuni ale loturilor care să permită amplasarea unor construcții pe suprafața lor, cu respectarea regulilor de amplasare și conformare din prezentul Regulament. Un teren este construibil atunci când prin forma și dimensiunile sale, precum și în urma respectării retragerilor față de aliniament și limitele laterale și posterioare (în conformitate cu prevederile Codului Civil, cu regulile ce derivă din necesitățile de prevenire și stingere a incendiilor, precum și cu prevederile documentației de urbanism), este apt să primească o construcție cu o configurație în acord cu destinația sa.
 - Principalii factori care influențează dimensiunile parcelelor sunt:
 - condițiile cadrului natural;
 - funcțiunea principală a zonei în care sunt amplasate;
 - folosința terenului parcelelor;
 - regimul de amplasare a construcțiilor pe teren, caracteristic țesutului urban existent (specificități datorate tipologiei localității în ceea ce privește mărimea, modul de dezvoltare istorică, funcțiunile economice dominante etc.)
 - accesul la parcele (persoane, autoturisme, autovehicule speciale pentru servicii și intervenții) și poziția loturilor și construcțiilor față de drumuri.
 - posibilitățile de realizare a echipării edilitare.
 - Lipsa echipării cu rețele de apă și canalizare conduce la obligativitatea adoptării unor soluții locale (puțuri pentru alimentare cu apă și fose septice ecologice pentru preluarea apelor uzate etc.) cu caracter temporar până la realizarea rețelelor edilitare publice.

Întrucât, conform legilor și normativelor tehnice în vigoare, necesitatea respectării distanțelor de protecție sanitară conduce la mărirea corespunzătoare a suprafeței parcelei, precum și a frontului la stradă, parcelările cu un număr egal sau mai mare de 12 loturi, vor fi autorizate numai cu condiția adoptării unor soluții de echipare colectivă.

Subzona – UID 2, CC 1, TE 2.

Inălțimea construcțiilor:

- 1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.
- 2) În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate la limita intravilanului existent, de aceeași parte a străzii.
- 3) Fac excepție de la prevederile alin.(1) construcțiile care au fost cuprinse într-un Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii.
 - Stabilirea înălțimii construcțiilor se poate face pe baza analizei situațiilor

distincte, în corelare cu ceilalți parametri care definesc condițiile de construibilitate ale terenurilor pe care acestea vor fi amplasate, după cum urmează:

- protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent;
- respectarea regulilor de compoziție arhitectural – urbanistică a zonei sau ansamblul urban;
- asigurarea funcționalității construcțiilor în concordanță cu destinația lor (programe de arhitectură);
- asigurarea compatibilității funcționale a construcțiilor cu funcțiunea dominantă din subzonele în care sunt amplasate, prin analizarea impactului asupra sistemelor de circulație și staționare și asupra capacității rețelelor tehnico-edilitare din zonă.
- respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare, în conformitate cu prevederile legii, pentru construcția respectivă, cât și pentru construcțiile din zona învecinată.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei.

Regimul de înălțime stabilit de prezentul regulament este

P, P+1, P + 2

Subzona – UID 2, TE 2.

- **Aspectul exterior al clădirilor:**

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

2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii este interzisă.

Se vor folosi :

- materiale de construcții durabile;
- învelitori din țigle sau tip terasă;
- finisaje exterioare adecvate funcțiunii;
- culorile în concordanță cu ansamblul urban;
- fațadele și amplasarea golurilor va trebui să fie în concordanță și armonie cu clădirile din zonă.

Subzonele – UID 2, TE 2.

- **Parcaje:**

1) Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

2) Prin excepție de la prevederile alin.1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.

3) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform prezentului regulament.

PARC LOGISTIC - Spații de depozitare, servicii și activități conexe

• Se vor respecta normele legale privind protecția mediului natural și construit împotriva factorilor poluanți generați de funcționarea parcajelor și garajelor.

Subzonele – UID 2, CC 1, TE 2.

9. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

- **Spații verzi și plantate:**

1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform prezentului regulament.

- PARC LOGISTIC - Spații de depozitare, servicii și activități conexe

- Pentru spațiile administrative și de depozitare vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare însumând o suprafață de cca. 25,00 % din suprafața totală a terenului.

Subzona – SV, SV 3.

- **Împrejmuiri:**

1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

a) Împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;

b) Împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/ sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

2) Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Subzonele – UID 2, TE 2.

1. CRITERII DE APRECIERE A AMPLASĂRII ȘI CONFIRMĂRII ÎMPREJMUIRILOR:

- **Configurația împrejmuirilor este determinată de următorii factori urbanistici:**

- poziția pe parcelă (la aliniament, laterale sau posterioare);
- funcțiunea construcției care este amplasată pe parcela;
- caracteristicile cadrului natural;
- caracteristicile cadrului construit al zonelor (zone cu țesut compact, realizate în sistemul curților închise parțial sau total, zone cu construcții înșiruite, realizate grupat la limita parcelelor, sau izolate pe suprafețele acestora.);
- modalitățile tradiționale de construire a împrejmuirilor în localități urbane cu diverse tipologii și tendințele actuale de realizare a acestora în urma interferențelor culturale dintre civilizația urbană, suburbană și rurală.

Elementele care caracterizează împrejmuirile sunt:

- Împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente. Excepțiile pot fi reprezentate de funcțiunea clădirilor (obiective speciale etc.)

- Împrejmuirile realizate pe limitele laterale și posterioară a clădirii vor fi de preferință opace. Înălțimea maximă considerată necesară pentru protecția proprietății este de 2 metri.

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

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

Aspectul exterior al împrejmuirilor, ca și cel al clădirilor pe care le protejează, nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul general al zonei, deprecind valorile acceptate ale arhitecturii și urbanismului.

- În vederea conservării caracterului zonelor și ansamblurilor urbanistice se recomandă împrejmuirile tradiționale, în acord cu arhitectura clădirilor.

- Porțile se vor deschide spre incintă.

Nu se recomandă construirea la aliniament a împrejmuirilor opace, mai înalte de 2 m, decât în cazuri justificate, de separare a unor servicii funcționale.

Pentru punerea în valoare a construcțiilor publice, se recomandă realizarea împrejmuirilor transparente sau din gard viu.

Subzonele – UID 2, CC 1.

FISA DE REGULAMENT

Art.1.DENUMIREA ZONEI :

ZONA FUNCTIONALA DE – PARC LOGISTIC – SPATII DE DEPOZITARE, SERVICII SI ACTIVITATI CONEXE, PLATFORME, PARCAJE, ÎMPREJMUIRE SI ZONE VERZI

Art.2.DELIMITAREA ZONEI : (vezi planșa UTR - UID 2) :

- spre Nord – canal, teren arabil (doc. de urbanism P.U.Z. - Zonă logistică – aflată în procedură de avizare la Primăria Municipiului Arad, beneficiar: „ROMSTAR” S.R.L.
- spre Sud – curți construcții, De 2909 – str. Agronomului.
- spre Est – canal, teren agricol, respectiv DN 69 Arad – Timișoara.
- spre Vest – teren agricol.

Art.3.CONSTRUCTII EXISTENTE:

- pe amplasament nu există nici o construcție

Art.4.CONSTRUCTII PROPUSE:

- parc logistic – spații de depozitare, servicii și activități conexe, platforme, parcaje, împrejmuire și zone verzi
- poate fi autorizată realizarea de funcțiuni complementare (echipamente, servicii, alte servicii etc.), cu condiția ca acestea să fie compatibile cu vecinătățile și cu zona în general
- parcaje
- alei carosabile de circulație aferente
- spații verzi
- utilități tehnico-edilitare

Art.5. REGLEMENTARI ALE ZONEI

Art.5.1. Regimul de aliniere al construcțiilor

- realizarea construcțiilor noi se va face cu încadrarea în „limita zonei de construire” (edificabil) marcată pe planșa UTR – UID 2, cu respectarea strictă a distanțelor față de vecinătăți, respectiv a prevederilor Codului Civil și normativelor specifice PSI
- alinierea clădirilor se va face paralel cu „linia de construire” pe o lungime de minim o treime din lungimea clădirii
- nu este obligatorie pe nici o latura a „liniei de construire” din cadrul parcelei, înscrierea pe aceasta linie, clădirile putând fi retrase paralel parțial sau total
- toate elementele constructive ale clădirilor, inclusiv balcoane, scări, planuri înclinate, copertine, etc. trebuie să fie înscrise în „linia de construire”

- spațiul dintre aliniamentul parcelei și fațadele clădirilor poate fi amenajat cu terase, trepte, plantații, alte amenajări exterioare fără ca acestea, inclusiv împrejmuirea să depășească aliniamentul parcelei
- în măsura în care un proprietar deține ca lot constructibil, mai mult de un lot dintre cele evidențiate în prezentul plan urbanistic zonal, toate regulile de construire se transferă la lotul mai mare (distanțe față de vecini, distanțe față de stradă, amplasare funcțiuni, coeficient de ocupare a terenului, procent de ocupare a terenului etc.).

Art.5.2. Regimul de utilizare al terenului:

Realizarea construcțiilor noi se va face prin înscrierea la nivelul parcelei proprii în următorii indici de utilizare a terenului:

- procent de ocupare a terenului (POT) = 27,29 %
- coeficient de utilizare a terenului (CUT) = 0,35

POT - în subzona de unități de producție industriale și de depozitare - max. 40 %

CUT - în subzona de unități de producție industriale și de depozitare - max. 0,60

Art.5.3. Regimul de înălțime a clădirilor:

- construcțiile noi vor avea maximum 2 - 3 (două - trei) nivele deasupra solului
- nu se considera „nivel” :
 - spațiile amenajate sub acoperiș (tip mansarde)
 - spațiile de tip „demisol”, cu condiția ca volumul de deasupra terenului să fie cel mult jumătate din volumul total al acestui nivel

Se prevede realizarea a 5 hale de depozitare cu dimensiunile în plan de cca. 105,00 x 36,00 m, în regim de înălțime parter, parțial parter + 2 nivele, însumând o suprafață construită la sol de cca. 19.080,00 mp. Aceste hale vor fi realizate cu fundații continue pe perimetru și izolate în rest, din beton armat, structura de rezistență va fi realizată din stâlpi și grinzi din metal, închiderile exterioare vor fi realizate în sistem termoizolant – (casete metal, vata minerala termoizolantă, folie p.v.c., tablă), învelitoare – (tablă cutată , folie p.v.c., termoizolație vată minerală, membrană hidroizolantă).

- înălțimea la streășină a acoperișului nu va depăși 12,00 m față de cota naturală medie a terenului, cu excepția turnurilor publicitare
- înălțimea la coamă a acoperișului clădirilor va fi de maximum 15,00 m față de nivelul terenului natural (cota medie)
- în cazul realizării de parcaje acoperite acestea vor avea înălțimea maximă a aticului H max=5,50m
- construcțiile anexă vor avea înălțimea maximă H max=4,50 m
- cota +/-0.00 a clădirilor va fi cel puțin la nivelul cotei axului străzii (drumului) din care se accede parcela

Art.5.4. Învelitoarea construcțiilor

- corpul principal al construcțiilor noi, va avea de regula învelitoare de tip terasă.

Art.5.5. Categoriile de materiale de construcții

- materialele de construcții folosite vor fi cele de tip „durabil” : cărămidă, beton, beton armat,

metal

- ca materiale pentru suprafețele exterioare vizibile sunt permise:

- tablă cutată sau de aluminiu
- tencuieli praf piatră albă sau zugrăveli albe (sau alte materiale de aspect similar și calitate superioară) sau alte culori alese în armonie cu materialele folosite
- placaje cărămidă aparentă sau alte materiale specifice pentru placări la soclu, piatră, simlipiatră
- elemente aparente de lemn în procent de maximum 30 %
- tâmplăria exterioară va fi din lemn, aluminiu sau material plastic în culoare naturală sau diferite culori

Art. 5.6. Clădiri anexe, mobilier urban și reclama comercială

- clădirile anexe au funcțiunile permise prin Regulament și sunt amplasate în amenajabilul parcelei (delimitat de linia de construire) fără a depăși 30% din suprafața acesteia
- incinta se va amenaja cu mobilier urban adecvat funcțiunii

Art.5.7. Parcaje

Parcajele se asigură conform art.33 coroborat cu anexa nr.5, pct.5.3.1. din „Regulamentul general de urbanism”-H.G.525/1996, deci trebuie asigurat 1 loc de parcare la 40,0 mp suprafață desfășurată.

În cazul construcțiilor administrative, se va prevedea câte un loc de parcare pentru 10 - 30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați

În cazul unor investiții comerciale care au asigurată aprovizionarea cu camioane de tip TIR se vor asigura locuri de parcare distincte.

Pentru deservirea rutieră a viitoarelor hale de depozitare, birouri, zone de servicii se propune amenajarea unei rețele rectangulare de străzi dispuse pe conturul parcelei studiate și între zonele de depozitare și servicii. Legătura cu drumul de exploatare De 2909 se va realiza printr-o stradă proiectată pe partea de vest a zonei studiate. Străzile propuse vor avea un prospect stradal de 12,00 m din care 7,00 m parte carosabilă mărginită de 2 x 1,00 m zone verzi și 2 x 1,50 m trotuare. De asemenea se va amenaja pe partea sudică a parcelei o platformă de parcare autoturisme cu 140 de locuri, precum și un drum de acces la acestea.

Structura rutieră propusă pentru străzile de deservire va fi alcătuită dintr-o îmbrăcăminte asfaltică așezată pe o fundație din piatră spartă și balast.

Apele meteorice de suprafață vor fi colectate centralizat și se vor evacua în rețeaua de canale existentă în zonă.

Pentru accesul rutier în / din DN 69, datorită traficului generat de investiție, este necesară amenajarea intersecției existente dintre DN 69 și De 2909 la km 44 + 650.

Propunerea de amenajare a accesului din drumul național este în conformitate cu prevederile normelor tehnice privind amenajarea intersecțiilor la nivel de drumuri publice (indicativ AND 600 / 2010) și constă în principal din:

- lărgirea carosabilului existent pe partea dreaptă (spre obiectiv) în vederea realizării unei benzi speciale pentru efectuarea virajului la stânga (l = 70 m cu racord de 87,50 m), a unei benzi de decelerare (70 m cu racord de 35 m) și a unei benzi de accelerare (l = 70 m cu racord de 35 m);
- amenajarea accesului în incintă, având două benzi de circulație cu lățime fiecare de 5,50 m, benzile fiind despărțite cu insule delimitate cu borduri denivelate;
- lărgirea podețului existent de la accesul rutier actual;
- reamenajarea benzii de încadrare, a acostamentului, afectate de lucrările de lărgire a carosabilului existent;
- executarea de marcaje rutiere și plantarea de indicatoare de circulație, în vederea reglementării circulației în zona accesului cu asigurarea priorității traficului major de pe traseul drumului național.

Construcțiile vor fi executate după stabilirea obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați.

Art.5.8. Delimitări incintă

- delimitarea spațiilor spre căile publice se va face cu garduri care să nu depășească o înălțime de 2,00 m de la cota terenului natural .
- materialele folosite la garduri spre căile de acces vor putea fi :
 - metal alcătuit din elemente verticale sau orizontale transparente
 - zidărie de cărămidă sau piatră la soclu, în combinație cu lemn sau metal
 - beton armat
 - gard viu

5.9. Plantații, zone verzi

- plantațiile de tip arbori și arbuști vor fi numai de genul acelor care nu creează umbrii defavorabile spre vecini sau obturări ale vizibilității pentru conducătorii auto în zonele spre stradă. Arborii decorativi din această zonă se vor amplasa, respectiv tunde în așa fel însă, încât înălțimea acestora să fie egală cu maximum lungimea distanței până la gardul vecinului, plus 1,4 m.

Art.6.UTILITATI

- toate construcțiile – clădiri - care se vor realiza vor avea asigurate utilități de alimentare cu apă și colectare a apelor menajere și pluviale, în condițiile prevăzute de prezentul P.U.Z., cu respectarea legislației și normelor sanitare și de protecția mediului

- apele pluviale și amenajările exterioare de pe suprafața parcelei se vor realiza în așa fel, încât să nu fie afectate în nici un fel defavorabil parcelele vecine sau străzile adiacente.

Construcțiile vor fi executate după stabilirea obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați.

Astfel se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

Sef proiect,

dipl. arh. Dinulescu Sandra

Arad, mar. 2014

