

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: **MODIFICARE ȘI EXTINDERE PUZ APROBAT "ZONĂ SERVICII ȘI DEPOZITARE"**
- Număr proiect: 103/2019
- Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal
- Beneficiar: Tudoroiu Florian
- Proiectant: S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

1.2. Obiectul studiului

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda beneficiarului Tudoroiu Florian.

Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 1364 din 22.07.2019, eliberat de Primăria Mun. Arad, pentru terenurile situate în intravilanul și extravilanul localității Arad, amplasament DN 7B Arad – Turnu, pe partea stângă pe direcția Turnu (km 0+633), având o suprafață totală de 26.000 mp, conform Extraselor C.F. nr. 336651 Arad, nr. cad 336651 și nr. 336634 Arad, nr. cad 336634.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) construcții noi:
 - hale depozitare și servicii – P+1
 - sediu administrativ – P+1
- b) dotări tehnico-edilitare (puț forat, stație pompe, rezervă incendiu, generator electric, bazin vidanjabil, bazin retenție ape pluviale, etc.)
- c) sistematizarea verticală a terenului
- d) drumuri și platforme de incintă
- e) împrejmuire teren
- f) amenajare zone verzi.

1.3. Surse de documentare - REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE

- Planul Urbanistic General al Mun. Arad, aprobat cu hotărârea Consiliului Local Municipal Arad.
- Pentru zona situată în intravilan, a fost elaborat P.U.Z. "Construire zonă pentru servicii auto, spații de depozitare și amenajare teren", aprobat prin HCLM nr. 192 din 27.09.2012.

Prevederile PUZ pentru această zonă sunt:

- Funcțiune principală: servicii auto și depozitare
- Regim de înălțime: Parter
- Aliniamente minime obligatorii: est (DN 7B): min 23,00 m față de limita de proprietate de la frontul stradal, respectiv minim 30,00 m față de limita carosabilului existent (excepție face cabina portar)
- P.O.T. maxim 40%
- C.U.T. maxim 0,50

Documentația faza P.U.Z. se elaborează în conformitate cu Metodologia de elaborare și Conținutul cadru al planului urbanistic zonal indicativ GM - 010 - 2000.

Documentația tehnică se va elabora în conformitate cu Legea nr. 50/1991 rep., HGR 525/1996 actualizată și Codul Civil.

Nu există documentații de urbanism care se desfășoară concomitent cu prezentul P.U.Z.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Amplasamentul analizat este situat pe drumul DN 7B, care face legătura între DN 7 (Arad – Nădlac) și vama Turnu. Bifurcația din DN 7 înspre Turnu este situată la cca. 3 km față de limita intravilanului Mun. Arad, în acest punct funcționează în prezent un motel cu restaurant – "Hanul de la răscruce". La aproximativ 700 m nord față de această intersecție este situat terenul studiat, pe partea stângă a DN 7B (direcția Turnu) și constă dintr-o suprafață de 2,60 ha de teren "curți construcții" și "arabil" în intravilan și teren cu folosință agricolă în extravilan.

La cca. 500 m nord față de terenul studiat se află terenuri ale S.C. VOGEL & NOOT AGROROM S.R.L., pentru care a fost întocmit și aprobat în 2008 Planul Urbanistic Zonal "Fabrică de utilaje agricole" cu funcțiunea propusă – industrie, fără a fi, până la această dată, edificat.

Inițiatorul prezentei documentații își desfășoară activitatea pe unul dintre terenurile care compun zona reglementată prin prezentul PUZ (terenul amplasat la sud, înscris în CF 336651 Arad, teren intravilan), în domeniul serviciilor și transportului de mărfuri cu autotrenuri. Acest teren a fost reglementat prin P.U.Z. "Construire zonă pentru servicii auto, spații de depozitare și amenajare teren", aprobat prin HCLM nr. 192 din 27.09.2012, iar construcțiile realizate (corp birouri, hală service auto, anexe, platforme carosabile) au fost autorizate în 2013.

Zona generală de amplasament oferă bune premize de dezvoltare de tip peri-urban, care necesită o regândire a infrastructurii și a funcțiunilor actuale. La aceasta contribuie în special poziția zonei față de actualul drum național (DN 7), dar și față de traseul autostrăzii Nădlac – Arad, situat la cca. 3 km sud față de DN 7.

2.2. Încadrarea în localitate

Zona studiată este amplasată la cca. 3 km față de limita vestică a intravilanului Mun. Arad, 6,5 km sud față de localitatea Turnu și 9 km față de vama Turnu. Zona este ușor accesibilă datorită poziției sale adiacente la drumul național DN 7B și apoi DN 7 Arad – Nădlac, drumuri modernizate recent, cu o bandă de circulație pe sens.

Vecinătățile amplasamentului sunt:

- Nord: terenuri arabile în extravilan, drumul de exploatare De 948, De 920/6
- Est: drumul național DN 7B
- Sud: terenuri arabile în extravilan
- Vest: terenuri arabile în extravilan

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul studiat este de două tipuri, și anume "curți construcții" în intravilan, edificat cu clădiri destinate serviciilor și birourilor administrative, amenajări de platforme carosabile și arabil în extravilan, acoperit în prezent de vegetație ierboasă spontană, nefiind cultivat în ultimii ani. La ora actuală, amplasamentul din extravilan este un teren agricol cu o vegetație pitică. Nu există vegetație valoroasă în zonă.

În zonă există foste ferme agrozootehnice, grupate în trupuri izolate, a căror activitate era susținută de canale de irigații din jur. La nord-vest față de terenul înscris în CF nr. 336634 Arad (în extravilan) există canalul de desecare Cn 938 (în afara zonei studiate), iar la 450 m sud se află Canalul Arad-Pecica. Terenul nu prezintă particularități din punct de vedere al reliefului, rețele hidrografice, condiții geotehnice, riscuri naturale. Din punct de vedere peisagistic, terenul este relativ plan, fără denivelări importante, cu CTN = 103,66 NMN pentru terenul ne-edificat (aflat în extravilan), respectiv CTS = 104,30 NMN pentru terenul amenajat, în intravilan.

Zona studiată nu face parte dintr-o arie naturală protejată declarată.

2.3.1. Date ale studiului geotehnic

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

Din punct de vedere **geomorfologic**, amplasamentul explorat aparține Câmpiei de Vest, aspectul terenului fiind plan orizontal, cu stabilitatea generală asigurată.

Din punct de vedere **geologic**, amplasamentul se caracterizează prin formațiuni neogene, depuse transgresiv și discordant peste fundamentul cristalin. Neogenul prezintă un facies monoton, argilos-nisipos, având în partea superioară cuaternarul, constituit din aluviuni lacustre și fluviatile, reprezentate prin nisipuri și pietrișuri în alternanță cu pământului argiloase-prăfoase.

Hidrogeologic, amplasamentul nu se află în zona de influență a vreunui emisar, eventuale variații ale nivelului apei subterane putându-se datora doar variațiilor de volum ale precipitațiilor din zonă.

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

Adâncimea maximă de îngheț este stabilită conform STAS 6054-77 la $0,70\text{m} \div 0,80\text{m}$.

Rezultatele încercărilor de teren și laborator:

În vederea determinării stratificației terenului și a proprietăților geomecanice ale pământurilor, în amplasament s-au executat două foraje manuale.

Lucrările de investigare geotehnică a terenului de fundare au evidențiat o stratificație constituită din:

- sol vegetal de grosime 0,50m
- argilă prăfoasă cafenie plastic vârtoasă sub 1,0m cu calcar alterat până la adâncimea de 1,50m
- nisip argilos brun umed plastic vârtoș cu trecere în bază la plastic consistent până la 2,10m (F1) și 2,40m (F2)
- nisip de la fin la mijlociu saturat apoi inundat până la adâncimea de 2,90m (F1) și 3,20m (F2)
- nisip grosier cafeniu cenușiu cu pietriș în masă cu trecere la nisip cu pietriș cafeniu cenușiu inundat până la adâncimea de investigare (4,50m)

Apa subterană:

În timpul execuției forajelor (nov. 2011), apa subterană a fost interceptată la adâncimea de 2,20m. Variația nivelului apei subterane este legată de cantitățile de precipitații căzute în zonă.

Concluzii și recomandări:

- fundarea se poate executa direct pe terenul natural, la adâncimi mai mari de 1,0m; ca adâncime optimă de fundare se recomandă 1,10m
- stratul de fundare va fi argila prăfoasă cafenie plastic vârtoasă
- presiunile convenționale de calcul ale terenului de fundare pentru hale sunt $P_{conv} = 200\text{ kPa}$ corectată pentru $D_f = 1,10\text{m}$ și $b = 1,20\text{m} \div 1,50\text{m}$
- presiunile convenționale de calcul ale terenului de fundare pentru căi de acces și platforme sunt $P_{conv\text{ barat}} = 290\text{ kPa}$ necorectată pentru $D_f = 2,00\text{m}$ și $b = 0,60\text{m}$

2.4. Circulația

Principala cale de circulație din zonă este drumul național DN 7B, care face legătura între vama Turnu și DN 7 Arad – Nădlac. Drumul este amenajat corespunzător, cu îmbrăcăminte rutieră corespunzătoare unui trafic greu, cu o bandă de circulație pe sens și este circulat cu o frecvență medie. DN 7B este un drum de tranzit, de categoria III, cu o lățime medie de 8,00 m. Amplasamentul pentru investiția propusă se situează pe partea stângă a drumului DN 7B, în direcția Turnu. La nord față de limita de proprietate a parcelelor studiate se află drumul de exploatare De 948 (nemodernizat), care debușează din DN 7B printr-o intersecție simplă.

2.5. Ocuparea terenurilor

În zonă terenurile au folosință agricolă, fiind de regulă terenuri arabile sau pășuni în extravilan. Fostele ferme agrozootehnice sunt curți construcții în intravilan (trupuri izolate), însă acestea nu sunt cuprinse în aria studiată. În afara zonei studiate există canale de irigații (Canalul Arad-Pecica la sud, Cn 938).

Zona propusă spre reglementare – în suprafață de **26.000 mp** – este compusă din 2 parcele având următoarele caracteristici:

Nr. Crt.	Extras CF	Nr. CAD	Suprafața teren	Categoria de folosință
1.	336651 Arad	336651	16.000 mp	curți construcții și arabil în intravilan
2.	336634 Arad	336634	10.000 mp	arabil în extravilan

TOTAL	26.000 mp
--------------	------------------

Nu există conflicte între funcțiunile existente în întreaga zonă, iar investițiile propuse prin documentații de urbanism aprobate anterior (fabrică de utilaje agricole la cca. 500 m nord, parc logistic la cca. 4 km nord) creează premisele dezvoltării unei zone industriale deservită de importante căi de comunicație: DN 7 și autostrada Arad – Nădlac.

De-a lungul DN 7 există o rețea de transport energie electrică (LEA 20 kV) la care se poate efectua racord. Linia electrică subterană existentă în zona verde cuprinsă între DN 7B și incintă este insuficientă pentru consumatorii propuși. Până la limita intravilanului municipiului există rețele edilitare de apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, telecomunicații și gaze naturale, însă extinderea acestora implică importante costuri, nejustificate fără o asociere a investitorilor din zonă. Din această cauză, beneficiarul va folosi soluții locale.

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

În incinta studiată (pe parcela amplasată în intravilan) există fond construit conform Extras C.F. nr. 336651, și anume clădire birouri Parter, în suprafață construită de 102 mp, o hală servicii Parter, în suprafață construită de 413 mp, o anexă Parter și rezervor subteran combustibil (Sc = 11 mp + 25 mp). În Extrasul CF nr. 336651 există înscrieri privitoare la sarcini, în favoarea Băncii Transilvania S.A., sucursala Craiova. Amplasamentul înscris în CF nr. 336634 Arad este liber de sarcini. Ambele imobile sunt proprietatea privată a persoanei fizice Tudoroiu Florian.

În zonă nu există și nu este necesar transportul în comun.

2.6. Concluziile studiilor de fundamentare privind disfuncționalitățile rezultate din analiza critică a situației existente

Disfuncționalitățile observate în zonă sunt

- lipsa rețelelor edilitare (apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, gaze naturale), care au fost rezolvate prin soluții locale pentru incinta în care inițiatorul PUZ își desfășoară deja activitatea
- amplasarea limitei de proprietate estică (frontul stradal) la 5,30 m ÷ 6,75 m față de marginea carosabilului DN 7B, cu restricțiile de construire specifice drumurilor naționale secundare.

2.7. Echipare edilitară

2.7.1. Alimentarea cu apă

În zonă nu există rețea edilitară de apă potabilă. Cea mai apropiată rețea se află la cca. 3 km, la limita vestică a intravilanului Mun. Arad. Parcela edificată este alimentată cu apă curentă de la 2 puțuri forate.

2.7.2. Canalizare menajeră

În zonă nu există rețea edilitară de canalizare menajeră. Cea mai apropiată rețea se află la cca. 3 km, la limita vestică a intravilanului Mun. Arad. Apele uzate menajer de pe parcela edificată sunt colectate gravitațional și deversate în bazine vidanjabile astfel:

- clădirea administrativă (C1) – rezervor vidanjabil (BV1) V = 40 mc
- Hală (C2) – rezervor vidanjabil (BV2) V = 4 mc
- spălătorie tiruri proprii – bazin de retenție etanș (BV3) V = 40 mc, amplasat în zona spălătoriei, după trecerea apei uzate printr-un separator de hidrocarburi (SH1).

2.7.3. Canalizare pluvială

În zonă nu există rețea edilitară de canalizare pluvială. Apele pluviale din incinta înscrisă în CF 336651 Arad sunt colectate într-un bazin de retenție, după trecerea lor printr-un separator de hidrocarburi.

2.7.4. Alimentarea cu gaze naturale

În zonă există rețele de gaze naturale, mai precis la 900 m nord față de incinta cu propuneri, unde subtraversează DN 7B. Acestea sunt rețele de interes național, administrate de S.C. PETROM S.A. și, de aceea, nu constituie o posibilitate de alimentare cu gaze naturale a consumatorilor propuși.

2.7.5. Alimentarea cu energie electrică

Amplasamentul zonei de servicii propuse este traversat de o linie electrică subterană de joasă tensiune (0,4 kV), cu traseu paralel cu DN 7B, pe partea stângă a acestuia (la cca. 8-9 m față de ax DN 7B). Linia

subterană de joasă tensiune existentă a fost reglementată, fiind întubată pe distanța de subtraversare a accesului în incinta obiectivului.

Alimentarea cu energie electrică a obiectivelor din incinta edificată se realizează de la un post de transformare 20/0,4 kV în anvelopă, alimentat din linia aeriană de medie tensiune existentă la o distanță de cca. 750m, în zona DN 7/ Hanul de la răscruce. Alimentarea cu energie electrică se realizează cu ajutorul unui conductor Les 0,4 kV montat îngropat între traseul DN 7 și cablul Les 0,4 kV care alimentează alte trupuri izolate din zonă pe de o parte și fronturile stradale ale terenurilor agricole amplasate pe partea stângă a drumului național secundar.

2.8. Probleme de mediu

Fondul construit nu are o pondere semnificativă în zonă, deci cadrul natural nu este – în prezent – afectat (acesta nu prezintă o valoare importantă în zonă). Investiția propusă ține cont de potențialul zonei, apropierea de așezările umane și de căile de comunicații, cu intervenții minore în peisaj/cadrul natural.

Zona nu este expusă riscurilor naturale, nu se află în perimetrul inundabil al vreunui curs de apă. Stabilitatea terenului este asigurată, conform studiului geotehnic întocmit pentru parcela propriu-zisă.

Terenul nu dispune de posibilitatea racordării la rețelele publice de apă potabilă, canalizare menajeră, telecomunicații și gaze naturale, iar extinderea celor existente la limita intravilanului Mun. Arad este o soluție a cărei costuri nu sunt justificate. Apele pluviale provenite de pe drumuri, platforme și alei pietonale se evacuează gravitațional printr-un sistem de cămine și conducte din PVC-SN4 într-un bazin de retenție amplasat în zona vestică a parcelei. Apele pluviale de pe platformele și drumurile propuse vor fi trecute prin separatoare de hidrocarburi și apoi deversate într-un bazin de retenție propus.

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

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

2.9. Opțiuni ale populației

Populația din municipiu este de acord cu realizarea în zonă a investiției în servicii auto, pe un teren gestionat ineficient, amplasat la distanțe considerabile față de intravilanul localităților învecinate (Mun. Arad, com. Turnu și Sederhat). Din punct de vedere al administrației locale, extinderea investiției inițiale se încadrează în planul de dezvoltare urbanistică a zonei.

Se va parcurge procedura de informare a populației conform Ord. 2701/2010 și se va răspunde la observații și sesizări.

Solicitările beneficiarului – conform Temei de proiectare – au fost introduse în prezentul P.U.Z. și adaptate la condițiile de zonă, precum și la restricțiile impuse de avizatori.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Nu sunt întocmite alte documentații pentru acest amplasament concomitent cu prezentul P.U.Z., iar condițiile din documentațiile aprobate anterior pentru amplasament (P.U.Z. "Construire zonă pentru servicii auto, spații de depozitare și amenajare teren", aprobat prin HCLM nr. 192 din 27.09.2012) au fost actualizate cerințelor beneficiarului și avizatorilor și introduse în prezenta documentație.

3.2. Prevederi ale PUG

Nu s-au prevăzut restricții în P.U.G. aprobat privind amplasarea de construcții pe terenul studiat existent în extravilan, folosința stabilită prin P.U.G. este cea agricolă. În documentația PUZ se va ține cont de prevederile PUZ aprobat prin HCLM nr. 192 din 27.09.2012 "Construire zonă pentru servicii auto, spații de depozitare și amenajare teren", care vor fi adaptate la cerințele actuale ale investitorului, impuse de extinderea activității sale în domeniul serviciilor și transportului auto. Nu vor fi afectate negativ căile de comunicație, zonele învecinate sau mediul. Soluțiile propuse prin prezentul P.U.Z. vor fi adaptate cadrului natural, utilităților pe care le oferă zona, dar, în special, vor contribui la dinamica dezvoltării zonei, ținând cont de proximitatea față de Zona Industrială Vest Arad, Vama Turnu și Nădlac. De asemenea, completarea propunerilor din zonă (industrie, parc logistic) creează premisele pentru extinderea sistemului public de utilități, în ansamblu.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona nu are un cadru natural valoros și nici forme de relief care să poată fi valorificate. Terenul aflat în extravilan va fi sistematizat pentru egalizarea cotei lui cu a celui edificat deja. Terenul existent în extravilan este liber de construcții, iar imobilul din intravilan (Trup Izolat) este ocupat cu construcții parter care deservește activitatea investitorului și amenajări de platforme carosabile, parcaje, tehnico-edilitare.

3.3.1. Condițiile studiului geomorfologic

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

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

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

3.4. Modernizarea circulației

Deservirea rutieră a obiectivului este asigurată din drumul național DN 7B la km 0+633 stânga, acces autorizat prin AC nr. 6967/09.01.2017, care se menține.

Accesul carosabil la parcela înscrisă în CF 336634 Arad se va realiza dinspre platformele existente pe parcela învecinată la sud, reglementată, înscrisă în CF 336651 Arad, folosindu-se accesul din DN 7B autorizat. Nu se propune realizarea unui nou acces din DN 7B.

Amenajarea accesului rutier existent, autorizat, s-a realizat în conformitate cu prevederile normativului C.D. 173/2001 și a buletinului tehnic AND 600-2010 (Normativ pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice), privind amenajarea intersecțiilor la nivel din afara localităților. Lucrările proiectate respectă, de asemenea, prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată în M.O. nr. 237/29.04.1998.

Apele meteorice de pe partea carosabilă (lărgiri) sunt dirijate spre rigolele existente de-a lungul drumului național.

Lucrările rutiere propuse constau în amenajarea unei platforme carosabile și cu locuri de parcare autovehicule mici în incinta înscrisă în CF 336634 Arad, cu crearea unei legături rutiere cu platforma existentă deja, pe terenul de la sud. Pe platforma nou propusă se vor amenaja 150 locuri de parcare pentru autoturisme angajați, dispuse la 90°, având dimensiunile 2,50 m × 5,00 m.

Circulația interioară:

Lucrările de drumuri propuse pentru realizarea investiției sunt următoarele:

- sistematizare verticală a terenului înscris în CF 336634 Arad;
- amenajări accese carosabile de pe teren privat pe parcela înscrisă în CF 336634 Arad;
- asigurarea semnalizării rutiere;
- lucrări de circulație carosabile în incintă;
- lucrări de platforme de parcare pentru autoturisme pe teren privat;
- lucrări de amenajare circulației pietonale;
- lucrări de amenajare zone verzi.

Pentru deservirea circulației interioare nou propuse se va amenaja un drum de incintă, precum și platforme pentru parcare autoturismelor. Structura rutieră prevăzută va fi rigidă din beton rutier sau dale prefabricate din beton (în zona parcarilor), așezate pe o fundație din balast și piatră spartă. Partea carosabilă va fi încadrată cu borduri prefabricate din beton.

Pentru asigurarea circulației pietonale se vor amenaja trotuare pietonale perimetrice clădirilor propuse, executate din pavaj.

Amenajarea spațiilor verzi se va realiza prin așterenerea și mobilizarea pământului vegetal, după care se face însămânțarea cu gazon.

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

Se propune amplasarea unor construcții cu **funcțiunea dominantă servicii și depozitare**.

Funcțiunile complementare serviciilor sunt: birouri administrative, carosabile/parcaje și drumuri, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi. **Funcțiunea admisă** zonei este comerț.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) construcții noi:
 - hale depozitare și servicii – P+1
 - sediu administrativ – P+1

- b) dotări tehnico-edilitare (puț forat, stație pompe, rezervă incendiu, generator electric, bazin vidanjabil, bazin retenție ape pluviale, etc.)
- c) sistematizarea verticală a terenului
- d) drumuri și platforme de incintă
- e) împrejmuire teren
- f) amenajare zone verzi.

Zona studiată are suprafața de **39.000 mp**, nu se propun intervenții urbanistice în zonă.

Incinta studiată are suprafața de **26.000 mp**. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la schimbarea destinației existente pentru parcela înscrisă în CF 336634 Arad, din teren agricol în extravilan în zonă servicii și depozitare în intravilan.

Nu sunt propuse zonificări ale terenului, acesta fiind destinat unei singure funcțiuni, cea de servicii și depozitare, cu funcțiuni admise comerț.

Construcții propuse:

A. Hale P+1, sediu administrativ, cabină portar, anexe tehnico-edilitare necesare activității

Sc = 10.400 mp

Sd = 27.300 mp

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

Dotările tehnico-edilitare propuse sunt: puțuri forate, rezervoare vidanjabile, bazin de retenție, rezervă incendiu, stație pompare, etc.

BILANȚ TERITORIAL ÎN ZONA STUDIATĂ

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Teren arabil în extravilan	19.317	49,53	9.317	23,89
02.	Zonă servicii și depozitare	6.400	16,41	10.400	26,67
03.	Construcții și dotări tehnico-edilitare	400	1,03	500	1,28
04.	Platforme carosabile și parcaje	5.460	14,00	9.900	25,38
05.	Carosabile	1.341	3,44	1.622	4,16
06.	Drumuri de exploatare	1.030	2,64	1.030	2,64
07.	Zone verzi, din care:	5.052	12,95	6.231	15,98
	Zone verzi amenajate	3.740	9,59	5.200	13,34
	Zone verzi de protecție carosabil	1.312	3,36	1.031	2,64
TOTAL GENERAL		39.000	100	39.000	100

BILANȚ TERITORIAL AL TERENULUI STUDIAT

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Teren arabil în extravilan	10.000	38,46	-	-
02.	Zonă servicii și depozitare	6.400	24,62	10.400	40,00
03.	Construcții și dotări tehnico-edilitare	400	1,54	500	1,92
04.	Platforme carosabile și parcaje	5.460	21,00	9.900	38,08

05.	Zone verzi amenajate	3.740	14,38	5.200	20,00
TOTAL GENERAL		26.000	100	26.000	100

INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN ZONA STUDIATĂ		EXISTENT	PROPUS
01.	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	40,00 %	60,00 %
02.	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	0,50	1,05

REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT		EXISTENT	PROPUS
01.	Amplasare	Intravilanul și extravilanul Mun. Arad	Intravilanul Mun. Arad
02.	Proprietate	Teren proprietate privată, conf. Extrase C.F. nr. 336651 Arad, Nr. Cad 336651 și C.F. nr. 336634 Arad, nr. Cad 336634	

3.5.1. Sistemizarea verticală

Amplasamentul analizat a reprezentat o zonă de teren agricol mărginită la est de drumul național DN 7B, care are cota axului la 105,00 NMN, fiind cu cca. 1,00 m deasupra cotei generale a amplasamentului.

Terenul nu prezintă denivelări semnificative. Zona de platforme carosabile existente are CTS = 104,30 NMN și ± 0,00 = 104,40 NMN, respectiv CTN = 104,26 NMN. Se prevede egalizarea cotei sistematizate a terenului. Nivelmentul terenului natural se desfășoară între 103,33 NMN (vest) și 104,23 NMN (est, spre DN 7B). Pantele patului de umpluturi vor respecta pantele suprastructurii drumurilor de acces și platformele de parcare.

3.5.2. Criterii compoziționale și funcționale

Se prevede extinderea construibilului existent cu un ansamblu de volume paralele cu limitele de proprietate, în jurul platformelor carosabile.

3.5.3. Regimul de aliniere

Construcțiile propuse înspre DN 7B vor avea aliniamentul stradal la minim 35,00 m față de axul DN 7B, respectiv min. 24,00 m față de limita estică de proprietate, la frontul stradal.

Aliniamente minime obligatorii:

- est (DN 7B): min 24,00 m față de limita de proprietate de la frontul stradal, respectiv minim 35,00 m față de axul DN 7B
- sud: 3,00 m, cu excepția dotărilor tehnico-edilitare
- vest: min. 32,00 m pentru parcela înscrisă în CF 336651, respectiv min. 6,00 m pentru parcela înscrisă în CF 336634
- nord: 3,00 m

Amenajările tehnico-edilitare pot fi realizate în afara limitelor de construibilitate propuse pentru clădirile P+1.

3.5.4. Regimul de înălțime

Înălțimea maximă propusă a construcțiilor este de **14,00 m** față de CTN (**118,26 NMN**), respectiv P+1 (această înălțime include elementele de marcare a acceselor principale în clădiri), cu înălțimea la cornișă de max. **12,00 m** față de CTS (**116,26 NMN**).

3.5.5. Modul de utilizare al terenului

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

- P.O.T. 60,00 %
- C.U.T. 1,05

3.5.6. Plantații

Se vor amenaja spații verzi înierbate și cu arbori de înălțime mică/medie. Acestea vor fi amplasate în lateralul halelor și în spațiile verzi compacte propuse.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. Alimentarea cu apă potabilă

Terenul nu dispune de posibilitatea racordării la rețelele publice de apă potabilă.

Apa este asigurată în prezent de la două puțuri forate autorizate existente pe amplasament.

Alimentarea cu apă a clădirilor nou propuse prin prezentul PUZ se va realiza de la unul din cele două puțuri forate.

Alimentarea cu apă a clădirilor nou propuse se va realiza din țevă de polietilenă de înaltă densitate (PEHD PE100, SDR17, Pn10bar), montată îngropat la o adâncime de 1 m sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

Cerința de apă rece potabilă necesară zonei studiate pentru consumul igienico-sanitar este:

$$Q_{s\text{ zi med}} = 4,12 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{s\text{ zi min}} = 1,24 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{s\text{ zi max}} = 5,36 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{s\text{ o max}} = 0,94 \text{ mc/h}$$

Cerința de apă rece potabilă necesară zonei studiate pentru consumul igienico-sanitar este:

Spălătoria de tiruri proprii va deservi o medie de 5 tiruri/zi, iar apa este asigurată de la unul din cele două puțuri forate existente pe amplasament.

$$Q_{s.zi.med} = 0.2 \text{ mc/tir} \times 5 \text{ tir/zi} =$$

$$1 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{s.zi.max} = 0.2 \text{ mc/tir} \times 8 \text{ tir/zi} =$$

$$1,6 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{s.o.max} = 1 \times 1.08 \text{ mc/h} =$$

$$1,08 \text{ mc/h} = 0,3 \text{ l/s}$$

Necesarul de apă pentru stingerea incendiilor

Debite necesare pentru instalațiile de stingere conform P118-2/2013 cu modificările ulterioare (publicate în monitorul oficial nr. 966/15.11.2018):

→hidranți interiori: 2 jeturi simultane: $Q_{hi} = 2 \times 2,1 \text{ l/s} = 4,2 \text{ l/s}$

→hidranți exteriori: $Q_{he} = 20 \text{ l/s}$

Timpul teoretic de funcționare a instalațiilor de stingere, conform P118-2/2013 cu modificările ulterioare (publicate în monitorul oficial nr. 966/15.11.2018) este:

→ $T_{hi} = 30 \text{ min}$ – pentru hidranți interiori

→ $T_{he} = 180 \text{ min}$ – pentru hidranți exteriori

Rezerva de apă necesară pentru funcționarea instalațiilor de stins incendiu pe timpul teoretic de stingere este:

$$\rightarrow V_{hi} = Q_{hi} \times T_{hi} = 4,2 \times 30 \times 60 = 7\,560 \text{ litri} = 7,56 \text{ mc}$$

$$\rightarrow V_{he} = Q_{he} \times T_{he} = 20 \times 180 \times 60 = 216\,000 \text{ litri} = 216 \text{ mc}$$

$$\rightarrow V_r = V_{hi} + V_{he} = 223\,560 \text{ litri} = 223,56 \text{ mc}$$

$$\rightarrow V_{r+10\%} = 245\,916 \text{ litri} = 245,92 \text{ mc}$$

Debitul necesar refacerii rezervei de incendiu în termen de 24 ore:

$$Q_i = 245\,916 / 24 \times 3600 = 2,85 \text{ l/s} = 10,25 \text{ mc/h}$$

Acest debit de refacere a rezervei de incendiu se va asigura de la unul din cele două puțuri forate existente pe amplasament.

Alimentarea cu apă a hidranților exteriori și interiori se realizează de la rezervorul de acumulare suprateran, prin intermediul unei stații de pompare supraterană (alcatuită dintr-un grup de pompare cu 2 pompe

(1A+1R). Rețeaua exterioară de alimentare a hidranților exteriori este din țeava de polietilenă de înaltă densitate PEHD. Din această rețea se va alimenta fiecare hidrant exterior, cu țeavă din PEHD.

Instalația de stingere cu hidranți interiori este compusă din cutii de hidranți echipați cu furtune plate Dn50, cu lungimea de 20 m, ajutoraj universal pentru jet compact și pulverizat, cu robinet hidrant 2". Rețeaua interioară de stingere cu hidranți interiori este formată din conducte din oțel având diametru DN50 și DN65, fiind alimentată cu apă din rețeaua exterioară de stingere, comună pentru hidranții interiori și exteriori.

Instalația de stins incendiu cu hidranți exteriori se compune dintr-o rețea de conducte și hidranți exteriori de incendiu, amplasați astfel încât fiecare punct al clădirii să fie stropit de un debit minim simultan de 20 l/s. Hidranții exteriori propuși sunt supraterani DN100, PN10.

Instalații de înmagazinare și pompare apă pentru incendiu:

Rezervorul de înmagazinare propus este amplasat conform planului de situație, având un volum util de aprox. 250 mc. Rezervorul este echipat cu robinete de închidere cu plutitori, robinet de golire, preaplin.

Pentru umplerea, controlul și semnalizarea nivelului de apă din rezervor s-au prevăzut robinete și plutitor, grup de menținere a presiunii etc.

Rezervorul de incendiu propus este de tip suprateran.

Grupul de pompare pentru instalația de hidranți exteriori se compune din:

- 1 pompă activă;
- 1 pompă de rezervă;
- 1 pompă pilot, cu recipient de hidrofor.

Alimentarea electrică a grupului de pompare se face direct din rețeaua electrică a furnizorului, excepție pompa de rezervă, care este dublu alimentată, rețea – generator de curent.

Comanda pompei de incendiu este dată de automatizarea din stația de pompare, automatizare care funcționează astfel:

- în cazul unui incendiu, prin acționarea unui hidrant presiunea scade, pompa de menținere a presiunii nu mai poate face față și intră automat în funcțiune pompa de hidranți exteriori.
- pompa de incendiu se pornește manual.

Oprirea pompei se poate face automat doar în cazul senzorului de „lipsa apă” sau manual la terminarea incendiului, dar numai din interiorul stației de pompare pentru stingere.

3.6.2. Canalizare menajeră

Apele uzate fecaloid – menajere de la clădirile propuse și de la cele existente sunt deversate în bazinele vidanjabile propuse, respectiv în cele existente pe amplasament după cum urmează:

- clădire administrativă (C1) – rezervor vidanjabil (BV1) V = 40 mc – existent
- hala (C2) – rezervor vidanjabil (BV2) V = 4 mc – existent
- clădire service auto și depozitare – propusă pe parcela 336651 – rezervor vidanjabil (BV3) V = 40 mc – propus
- clădire service auto și depozitare – propusă pe parcela 336634 – rezervor vidanjabil (BV4) V = 10 mc – propus.

Apele uzate de la spălătoria tiruri proprii existentă pe amplasament sunt deversate într-un separator de hidrocarburi, după care în rezervorul vidanjabil având V = 40 mc (BV3).

Bazinele pentru ape uzate se vor vidanja de un operator specializat. Apele uzate menajere respectă prevederile normativului NTPA 002/2002 din HG 188/2002 modificată și completată prin HG 352/2005.

Apele uzate menajere provenite de la fiecare clădire propusă vor fi colectate printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4 și se vor deversa gravitațional în bazinele vidanjabile propuse pe amplasament.

Debitele totale de ape uzate menajere evacuate de la clădirile propuse sunt:

a) <u>debitul zilnic mediu</u>	$Q_{u.zi.med} = 1 \times Q_{s.zi.med} =$	4,12	mc/zi
b) <u>debitul zilnic minim</u>	$Q_{u.zi.min} = 1 \times Q_{s.zi.min} =$	1,24	mc/zi
c) <u>debitul zilnic maxim</u>	$Q_{u.zi.max} = 1 \times Q_{s.zi.max} =$	5,36	mc/zi
d) <u>debitul orar maxim</u>	$Q_{u.o.max} = 1 \times Q_{s.o.max} =$	0,94	mc/h

Debitele evacuate de la spălătoria tiruri proprii:

$Q_{u.zi.med} =$	1	mc/zi
$Q_{u.zi.max} =$	1,6	mc/zi
$Q_{u.o.max} =$	1,08	mc/h

3.6.3. Canalizare pluvială

Apele pluviale provenite de pe acoperișul clădirilor propuse sunt considerate ape convențional curate și se vor colecta printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4.

Acestea se vor deversa gravitațional în bazinele de retenție (BR1 și BR2) propuse pe amplasament, pentru preluare ape pluviale convențional curate.

Apele pluviale provenite de pe platformele de parcare și drumurile propuse în incintă sunt considerate ape potențial infestate cu hidrocarburi și se vor colecta printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4.

Preluarea apelor pluviale de pe platformele de parcare se va realiza prin guri de scurgere (gaigăre) cu grătare carosabile clasa D400.

Acestea se vor deversa gravitațional în aceleași bazine de retenție (BR1 și BR2).

Înainte de a fi deversate în bazinele de retenție, apele pluviale provenite de pe platformele de parcare și drumurile din incintă vor fi trecute prin două separatoare de hidrocarburi și produse petroliere SH2 și SH3.

Apele pluviale deversate în bazinele de retenție vor fi conform NTPA 001/2005.

Bazinele de retenție (BR1 și BR2) propuse pe amplasament vor avea volumul util de aproximativ 80 mc fiecare.

Conductele de canalizare pluvială se vor monta îngropat sub limita de îngheț, la adâncimi cuprinse între 70 cm și 300 cm sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

La toate eventualele intersecții cu alte rețele de utilități, gazul va fi poziționat deasupra.

3.6.4. Alimentare cu gaze naturale și alimentarea cu energie termică

Terenul nu dispune de posibilitatea de branșare la o rețea de gaze naturale de presiune redusă sau medie existentă în zonă. Pentru alimentarea cu energie termică a spațiilor, se vor folosi centrale termice cu funcționare pe combustibil lichid.

În spațiile de depozitare se va asigura o temperatură cuprinsă între 5°C și 15°C (în funcție de materialele/produsele depozitate), iar în zonele destinate serviciilor se va asigura temperatura de 18°C.

3.6.5. Alimentare cu energie electrică

Pentru alimentarea cu energie electrică a noilor obiective propuse a se construi în zona studiată se va extinde rețeaua electrică din incintă, de la tabloul electric general.

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. Din postul de transformare existent este realizată 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 parcarilor.

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 (S.C. Enel Distribuție S.A., UTR Arad) pentru a obține aprobările și avizele necesare.

Proiectarea și executarea lucrărilor de mai sus se va face în conformitate cu prevederile Codului Tehnic al Rețelelor Electrice de Distribuție aprobat cu decizie ANRE nr. 101/06.06.2000, de către societăți care dețin competențe în acest sens, fiind autorizate de către Autoritatea Națională de Reglementare a Energiei Electrice București.

3.6.7. Gospodărie comunală

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

3.6.8. Transport în comun, parcaje

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

În incintă vor fi amenajate la sol un total de 150 locuri parcare pentru autoturisme, câte 1 loc parcare la 100 mp suprafață desfășurată destinată depozitării și un loc parcare la 2 angajați pentru zona administrativă și de servicii.

3.7. Protecția mediului

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

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

3.7.1. Diminuarea, eliminarea surselor de poluare

Poluarea solului și apei nu este posibilă deoarece:

- în zonă nu se desfășoară activități ce să creeze noxe ce sunt periculoase pentru sol;
- sursele de apă menajeră sunt colectate în sisteme inelare și deversate într-un rezervor vidanjabil; apele pluviale provenite de pe acoperișuri, drumuri, platforme și alei pietonale se evacuează gravitațional printr-un sistem de cămine și conducte din PVC-SN4 într-un bazin de retenție cu infiltrare în sol amplasat în zona vestică a parcelei înscrisă în CF 336651 Arad, după trecerea lor printr-un separator de hidrocarburi. Apele pluviale de pe platformele și drumurile propuse în incinta înscrisă în CF 336634 Arad vor fi trecute prin separatoare de hidrocarburi și apoi deversate într-un bazin de retenție propus în această incintă.
- nu se creează emisii de gaze sau alte substanțe toxice ce pot periclita - în combinație cu precipitațiile - calitatea apei sau solului;

Poluarea aerului, fonică sau prin emisii de gaze este posibilă numai în zonele cu trafic auto intens (DN 7B are un trafic auto redus/mediu), dar se încadrează în limitele legal admise.

3.7.2. Prevenirea producerii de riscuri naturale

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

3.7.3. Apele uzate

Apele uzate menajer din clădirile propuse în incintă se vor colecta într-un rezervor vidanjabil nou propus (20 mc), suplimentar celui existent (40 mc) care va fi golite periodic conform unui contract cu firmele specializate (Compania de Apă Arad).

3.7.4. Colectarea deșeurilor

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

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

3.7.5. Terenuri degradate

Nu există terenuri degradate în zona studiată.

3.7.6. Perdele de protecție

Nu este necesară asigurarea unor perdele de protecție.

3.7.7. Bunuri de patrimoniu

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

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

3.7.8. Încadrarea în prevederile PUG

Viitoarele investiții în zonă se vor completa armonios, circulația în zonă este fluentă, iar accesul la teren va fi amenajat astfel încât să nu fie afectată fluenta circulației pe DN 7B.

Necesarul de utilități pentru noii consumatori (apă rece, canalizare menajeră și pluvială, energie termică) va fi rezolvat prin soluții punctuale, luându-se în considerare reducerea sau diminuarea la minim a poluării zonei.

3.8. Soluții propuse pentru eliminarea sau diminuarea disfuncționalităților

În ceea ce privește lipsa rețelelor edilitare (apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, gaze naturale), aceste probleme vor fi rezolvate prin soluții locale (puțuri forate, bazine vidanjabile, centrale termice cu funcționare pe combustibil solid sau lichid).

Se va ține cont de restricțiile derivând din amplasarea limitei de proprietate estică (frontul stradal) la 5,30 m ÷ 6,75 m față de marginea carosabilului DN 7B, prin impunerea unui aliniament stradal la min. 30,00 m față de axul DN 7B. În aceasta zonă nu se vor realiza construcții permanente, ci doar amenajări la sol ale incintei.

3.9. Obiective de utilitate publică

Zona studiată deține dotări de interes public, și anume drumul național secundar DN 7B, având categoria de interes național, drumul de exploatare De 948 și De 920/6, de interes local. Prin prezentul P.U.Z. se propune menținerea accesului carosabil autorizat din DN 7B, km 0+633. Nu se propun noi accese carosabile.

3.9.1. Tipuri de proprietate teren

În zona studiată există terenuri proprietate publică de interes național (DN 7B) și local (De 948, De 920/6), terenuri proprietate privată a statului (parcelele înscrise în CF 336686 și 336661 Arad), dar nu există terenuri proprietate privată de interes național sau județean.

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

3.9.2. Circulația terenurilor

Circulația terenurilor în vederea realizării obiectivelor prezentului P.U.Z. cuprinde măsuri pentru incinta reglementată, și anume înscrierea în Extrasul CF nr. 336651 Arad a servituții de trecere în favoarea imobilului înscris în CF 336634 Arad, în vederea asigurării accesului carosabil la parcelă și dotarea cu utilități.

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

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. Înscrierea în prevederile PUG

Din cele prezentate în capitolele 3.2; 3.4; 3.5; 3.6; 3.7; 3.8 rezultă fără echivoc că propunerile pentru acest P.U.Z. se încadrează în prevederile generale ale P.U.G. Municipiul Arad referitoare la intravilanul localității. Prevederile actualului P.U.Z. au ținut cont de situația existentă pe amplasament, care se dorește extinsă în vederea asigurării contextului adecvat creșterii economice a activității inițiatorului PUZ.

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

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

Aceste funcțiuni pot interacționa în cadrul amplasamentului, datorită specificului activităților desfășurate nu se impune o grupare funcțională. Se vor etapiza corespunzător lucrările, cu minima afectare a vecinătăților. Enumerarea prezentată nu este obligatorie și ca priorități de intervenție – ele fiind dictate evident de sursele de finanțare pentru diversele lucrări dar obligatorie este în toate situațiile asigurarea cu toate utilitățile a obiectivelor înainte de punerea lor în funcțiune.

4.3. Aprecieri ale elaboratorului PUZ

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

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

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

- aprobarea PUZ prin HCLM;
- asigurarea de fonduri private pentru realizarea prioritară a utilităților edilitare.

Întocmit:

Urbanism: arh. Doriană BALOGH **RUR-DE**

stag. arh. Cristian MĂRĂCINEANU

Instalații sanitare exterioare: ing. Petru TĂTARU

Instalații electrice exterioare: ing. Florin ȘANDRU

Drumuri și sistematizare verticală: ing. Alexandru FRUJA

S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

Arad, Str. Oituz nr. 119a
C.U.I. RO23713160
I.R.C. J02/682/2008
Tel. 0726 375 327

Denumire proiect:

MODIFICARE ȘI EXTINDERE PUZ APROBAT "ZONĂ
SERVICII ȘI DEPOZITARE"

Amplasament:

Intravilan și extravilan Mun. Arad, DN 7B stânga,
km 0+633

Beneficiar:

TUDOROIU FLORIAN

Pr.nr.

103/2019

Faza:

P.U.Z.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM UTR nr. 1 AFERENT MODIFICARE ȘI EXTINDERE PUZ APROBAT "ZONA SERVICII ȘI DEPOZITARE"

I. Dispoziții generale

1. Rolul RLU

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

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

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor Planului Urbanistic Zonal referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor în zona studiată, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism.

Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe terenul care face obiectul prezentului proiect.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai în spiritul actualului regulament. Aprobarea unor modificări se poate face numai cu respectarea filierei de avizare-aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

2. Baza legală a elaborării R.L.U.

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța Guvernului nr.43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate și cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții – necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

3. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru incinta studiată, care face parte din intravilanul și extravilanul mun. Arad, la vest de DN 7B Arad – Turnu, km. 0+633.

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

- o modificarea indicilor urbanistici, regim de înălțime pentru parcela înscrisă în CF 336651 Arad (teren intravilan), în concordanță cu funcțiunea existentă în incinta reglementată prin PUZ "Construire zonă pentru servicii auto, spații de depozitare și amenajare teren", aprobat prin HCLM nr. 192 din 27.09.2012, și anume zonă servicii și depozitare
- o stabilirea indicilor urbanistici, regim de înălțime, aliniamente pentru parcela înscrisă în CF 336634 Arad (teren extravilan), în concordanță cu funcțiunea existentă în incinta deja reglementată – zonă servicii și depozitare.

Zona studiată are suprafața de **39.000 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la racordul la canalul de desecare existent la limita nordică de proprietate.

Incinta studiată are suprafața de **26.000 mp** conform Extrase CF nr. 3336651 și 336634 Arad. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la modificarea indicilor urbanistici pentru parcela aflată în intravilan (CF 336651 Arad) și schimbarea destinației existente pentru parcela înscrisă în CF 336634 Arad, din teren agricol în extravilan în zonă servicii și depozitare în intravilan și mobilarea zonei propusă spre reglementare cu hale servicii P+1, și amenajarea incintei, cu menținerea accesului carosabil din drumul public existent (DN 7B).

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

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

Sistematizarea terenului va fi rezolvată astfel încât să nu deranjeze vecinătățile.

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

2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

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

Se vor respecta intrările și ieșirile carosabile, precum și sensurile de circulație impuse.

Se vor lua măsuri de siguranță pentru construcțiile edilitare.

Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de amplasament obținute conform **Certificatul de Urbanism nr. 1364 din 22.07.2019**, eliberat de Primăria mun. Arad.

Se vor respecta condițiile impuse prin **avizul nr. 281929754/15.10.2019 emis de Enel Distribuție Banat S.A.:**

- se vor respecta PE 101A/85, NTE 003/04/00, NTE 007/08/00 și PE 106/2003 în ceea ce privește coexistența PT, LEA și LES existente cu clădiri, drumuri, împrejurimi, utilități propuse a se construi
- distanța de siguranță măsurată în plan orizontal între traseul cablului electric existent Les 0,4 kV și cel mai apropiat element al fundațiilor propuse va fi de min. 0,60 m cf. NTE 007/08/00
- distanța de siguranță (apropiere) între bordura drumului spre trotuar și Les 0,4 kV existent să se mențină la min. 0,50 m, iar la traversare, distanța măsurată din ax drum va fi de min. 1 m; tubul de protecție va depăși bordura cu cca. 0,50 m, conform NTE 007/08/00

Se vor respecta prevederile **Avizului nr. 35/18.02.2020 al A.N.I.F. Arad:**

- apele pluviale colectate de pe acoperișuri, drumuri, platforme și alei pietonale se evacuează gravitațional printr-un sistem de cămine și conducte PVC-SN4 într-un bazin de retenție amplasat în zona vestică a parcelei înscrisă în CF 336651 Arad, după trecerea lor printr-un separator de hidrocarburi. Apele pluviale de pe platformele și drumurile propuse în incinta înscrisă în CF 336634 Arad vor fi trecute prin separatoare de hidrocarburi și apoi deversate într-un bazin de retenție propus în această incintă
- la realizarea construcțiilor noi se va avea în vedere ca acestea să asigure funcționalitatea amenajărilor de îmbunătățiri funciare atât pe perioada execuției, cât și după finalizarea acestora
- lucrările de îmbunătățiri funciare aflate în zonă, afectate accidental în timpul execuției lucrărilor, vor fi aduse la parametrii de funcționare de către beneficiarul avizului
- nu se vor executa construcții (clădiri, instalații de orice fel, împrejurimi, anexe, etc.) pe 2,50 m față de partea superioară a taluzului canalelor de desecare din zonă: Arad-Pecica și Cn 938 (AP4, canal secundar) în perioada în care se va executa lucrarea
- se va permite accesul personalului și a utilajelor specifice pentru întreținerea și repararea lucrărilor de îmbunătățiri funciare din zonă aflate în administrarea ANIF.

Se vor respecta condițiile prevăzute în **Avizul MADR nr. 175/12.06.2020:**

- beneficiarul va lua măsuri corespunzătoare de a nu degrada terenurile și culturile din zona limitrofă, altele decât cele prevăzute în documentație, prin depozitarea de materiale ori deșeuri de pietriș, moloz, nisip, prefabricate, construcții metalice, reziduuri, resturi menajere, guoaie și altele asemenea
- beneficiarul nu va ocupa terenurile limitrofe și va evita afectarea acestora prin reziduri provenite din activitatea de producție și prin scurgeri de orice fel

Se vor respecta condițiile prevăzute în **Avizul de principiu nr. 190 041/27.02.2020 al I.P.J. Arad – Serviciul Circulație:**

- înainte de începerea lucrărilor, constructorul va solicita aviz pentru semnalizarea rutieră temporară

Se vor respecta condițiile prevăzute în **Acordul prealabil al C.N.A.I.R. – D.R.D.P. Timișoara nr. 340/376/19.05.2020:**

- construcția P+1 se va amplasa pe terenul beneficiarului, la distanța de minim 35,00 m față de ax DN 7B și la distanța de minim 30,00 m față de marginea părții carosabile
- accesul rutier la obiectiv se va realiza din accesul rutier existent în zona DN 7B la km 0+633 partea stângă, care a fost avizat de către DRDP Timișoara cu Autorizația nr. 6967/09.01.2017 și contract UZD nr. 2/10.01.2017 – beneficiar S.C. MOVING S.R.L., fără a modifica soluția de amenajare a accesului rutier autorizat; beneficiarul prezentului acord a obținut acordul scris nr. 213/03.03.2020 a S.C. MOVING S.R.L. pentru utilizarea accesului rutier autorizat pe DN 7B km 0+633 partea stângă

- se interzice deschiderea unui acces rutier nou în/din DN 7B
- se interzice parcare sau staționarea autovehiculelor pe drumul național, în dreptul obiectivului. În acest sens, se va amplasa indicatorul "orpirea interzisă".
- se interzice deversarea apelor uzate sau a apelor pluviale de pe platforma obiectivului în șanțurile drumului național
- proiectantul și beneficiarul obiectivului de investiție sunt direct răspunzători de producerea oricărui accident în zona de amplasament, datorat nerespectării prevederilor (condițiilor) prezentului acord sau eventualele erori de proiectare, verificare sau execuție, în conformitate cu legislația în vigoare
- înainte de începerea lucrărilor în zona DN 7B, beneficiarul va solicita eliberarea Autorizației de amplasare și execuție în zona drumului național.

Se va respecta **Avizul de principiu al Autorității Aeronautice Civile Române nr. 1995/135/25.02.2020:**

- respectarea amplasamentelor și a datelor precizate în documentația transmisă spre avizare
- respectarea înălțimii maxime a obiectelor de 14 m, respectiv cota absolută maximă de 118,26 m (104,26 m NMN teren natural + 14 m Hmax construcții)

Se va respecta **Avizul de Gospodărire a Apelor nr. 18/17.04.2020:**

- apele pluviale convențional curate provenite de pe acoperișul clădirilor vor fi colectate prin jgheaburi, burlane și rigole, urmînd a fi deversate în rezervoare de retenție (BR1 și BR2) cu un volum de cca. 80 mc fiecare
- apele pluviale provenite de pe platforme de parcare și drumurile de incintă vor fi colectate printr-o rețea de cămine și conducte în două separatoare de hidrocarburi și produse petroliere (SH1 și SH2), dimensionate corespunzător suprafețelor de colectare, iar de acolo se vor deversa în aceleași bazine de retenție BR1 și BR2
- apele pluviale din bazinele de retenție se vor încadra în limitele stabilite de normativul NTPA 001/2005

Se va respecta **Decizia Etapei de Încadrare APM Arad nr. 8117/07.07.2020:**

- respectarea legislației de mediu în vigoare
- apele uzate menajer din bazinele vidanjabile se vor încadra în limitele stabilite de normativul NTPA 002/2005
- apele pluviale din bazinele de retenție se vor încadra în limitele stabilite de normativul NTPA 001/2005
- pentru orice modificare adusă planului inițial, este obligatoriu să fie notificată APM Arad

Se vor respecta prevederile **Avizului nr. 10/U/28.01.2020 al Direcției Județene pentru Cultură Arad:**

- în cazul în care în timpul lucrărilor de excavare și decapare sol vegetal apar puncte cu vestigii arheologice, beneficiarul va opri lucrările și va anunța DJC Arad și Primăria mun. Arad asupra descoperirilor, în condițiile art. 4, alin. 3 din Legea nr. 462/2003.

3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

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

Aliniamente minime obligatorii ale perimetrului constructibil (conform planșă Reglementări Urbanistice Zonificare 02 A) – include hale P+1, clădiri birouri P+1 și parțial amenajări platforme carosabile – față de limitele de proprietate:

- **aliniamentul la frontul stradal** al va fi la minim 35,00 m față de axul DN 7B, respectiv min. 24,00 m față de limita estică a incintei
- **spre sud:** construcțiile vor fi amplasate la min. 3,00 m față de limita de proprietate
- **spre vest:**
 - o min. 32,00 m pentru parcela înscrisă în CF 336651
 - o min. 6,00 m pentru parcela înscrisă în CF 336634

- **spre nord:** minim 3,00 m față de limita de proprietate

Amenajările tehnico-edilitare pot fi realizate în afara limitelor de construibilitate propuse.

Împrejmuirea la frontul stradal va fi amplasată la min. 30,00 m față de ax DN 7B, în afara zonei de siguranță a DN 7B.

3.1. Orientarea față de punctele cardinale:

Amplasarea birourilor administrative necesare funcționării halelor propuse se recomandă să se realizeze astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru biouri.

3.2. Amplasarea față de drumurile publice:

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

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

Accesul carosabil la incintă este asigurat din drumul național DN 7B la km 0+633 stânga, acces autorizat prin AC nr. 6967/09.01.2017, care se menține.

Lucrările rutiere amenajate ca o intersecție în "T", constau în principal din următoarele:

- amenajarea accesului rutier prin racordarea directă a drumului de acces în incintă la marginea părții carosabile a drumului național secundat cu raze de racordare de 9,00 m;
- amenajarea drumului de acces în incintă cu lățimea de 7,00 m și realizarea unei structuri rutiere cu piatră spartă;
- dirijarea circulației și reglementarea priorității pentru circulația de pe DN 7B s-a prevăzut prin realizarea de marcaje orizontale și prin amplasarea de indicatoare de circulație conform SR 1848-1 din decembrie 2011, asigurând prioritate pentru traficul de pe drumul public;
- în interiorul incintei se vor amenaja platforme de parcare autoturisme și autotrenuri.

- **Utilizări permise**

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

- **Utilizări admise cu condiții**

Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție a drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare.

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

- **Utilizări interzise**

Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează asupra bunei desfășurări, 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.

3.3. Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile

Nu este cazul

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

Nu este cazul.

3.5. Amplasarea față de aeroporturi

Nu e cazul.

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

Nu este cazul.

3.7. Amplasarea față de aliniament

Aliniamentul stradal pentru împrejmuire este situat la min. 30,00 m față de axul DN 7B, în interiorul limitei de proprietate.

Aliniamentul stradal pentru construcțiile propuse (sediul administrativ, hale P+1 servicii și depozitare) este situat la min. 35,00 m față de axul DN 7B, respectiv min. 24 m față de limita de proprietate de la frontul stradal.

3.8. Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

- pe latura nordică, retragerea minimă obligatorie față de limitele de proprietate a construcțiilor propuse este de min. 3,00 m
- pe latura sudică a parcelei, construcțiile propuse vor fi amplasate la min. 3,00 m
- pe latura vestică, halele propuse vor fi amplasate la minim 32,00 m față de limita posterioară a parcelei înscrisă în CF 336651 Arad, respectiv minim 6,00 m față de limita de proprietate a parcelei înscrisă în CF 336634 Arad
- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil;
- distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri înalte sau aglomerate), precum și accesul autospecialelor de intervenție la intrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto);
- în cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la o două fațadă nu e posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,50 m lățime și 1,90 m înălțime (în cazul curților interioare));
- se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare, din avizele anexate.

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

Pentru asigurarea accesului carosabil dinspre DN 7B spre parcela înscrisă în CF 336634 Arad și dotarea acesteia cu utilități, se va înscrie în Extrasul CF nr. 336651 Arad a servituții de trecere în favoarea imobilului înscris în CF 336634 Arad.

Se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor de min. 3,50 m lățime.

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

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

- **Utilizări permise**

Construcțiile ale căror accese carosabile (direct sau prin servitute) respectă normele de siguranță și fluentă a traficului.

- **Utilizări admise cu condiții**

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

- **Utilizări interzise**

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

5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele de apă, canalizare menajeră și energie electrică, conform condițiilor impuse de avizatori, sau dacă utilitățile necesare funcționării construcțiilor pot fi rezolvate local – puțuri forate, bazine vidanjabile, bazine retenție ape pluviale.

Realizarea de rețele tehnico - edilitare

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

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.

Se recomandă ca toate rețelele edilitare stradale: apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică, gaze naturale și telecomunicații să se realizeze subteran.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, alimentare cu gaze, cu energie electrică și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a municipiului Arad sau a unităților teritoriale administrative.

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

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

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

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

Parcelare

Este permisă parcelarea ulterioară a terenului, dacă sunt respectate cumulativ următoarele condiții, pentru fiecare lot în parte:

- a) front la stradă de minimum 15 m
- b) suprafața minimă a parcelei de 2.000 mp
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime maxim propus pentru construcția tip **hală** și **sediu administrativ** este **P+1**, cu înălțimea maximă de **14,00 m (118,26 NMN)** față de cota CTN, cu înălțimea la cornișă de max. **12,00 m (116,26 NMN)** față de CTN.

Aspectul exterior al construcțiilor

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

Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pașișe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice zonei.

Sunt interzise imitațiile de materiale.

Procentul de ocupare a terenului

Procentul maxim de ocupare a terenului este **60%** din suprafața totală a terenului.

Coeficientul de utilizare a terenului este de maxim **1,05**.

Dimensiunile și forma construcțiilor sunt cele materializate pe planșa de Reglementări Urbanistice și nu vor fi depășite la autorizarea construcțiilor atât în plan, cât și ca regim de înălțime, cu respectarea P.O.T. și C.U.T. prevăzut în P.U.Z.

7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Parcaje

Parcajele și garajele sunt spații amenajate la sol sau în cadrul construcțiilor pentru staționarea, respectiv adăpostirea autovehiculelor pentru diferite perioade de timp. Autorizația de executare a lucrărilor de construire se emite în conformitate cu prevederile Art. 33 al R.G.U., Anexa 5.

Va fi prevăzut câte un loc de parcare la 2 angajați pentru construcții servicii, respectiv câte un loc parcare la 100 mp suprafață desfășurată aferentă suprafețelor pentru depozitare. Vor fi necesare cca. 150 locuri parcaje autoturisme mici.

Vor fi amenajate locuri parcare autotrenuri în funcție de mobilarea incintei.

Spații verzi și plantate

Pentru funcțiunea dominantă a zonei – servicii și depozitare, se vor amenaja spații verzi înierbate în suprafață de minim 20,00%.

Împrejurimi:

Împrejuririle pe limitele de proprietate se pot realiza din gard transparent sau opac, de înălțime max. 2,20 m.

III. Zonificarea funcțională

Unitatea principală are destinația servicii și depozitare în regim de înălțime maxim P+1 – "IS".

Subunități:

IS – unități servicii și depozitare P+1

Cc – Căi de comunicație carosabilă DN 7B, prospect carosabil 7,90 m

Cp – Drum incintăși platformă carosabilă

P – Platformă parcaje autovehicule mici

TE – Zonă tehnico-edilitară

SP – Zone verzi amenajate

PRCc – Zonă protecție DN 7B

1. Obiective și modalități de operare

Soluția urbanistică P.U.Z. a fost elaborată ținând cont de următoarele obiective:

- Utilizarea funcțională a terenului în conformitate cu legislația în vigoare
- Reglementarea caracterului terenului studiat
- Modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare necesare asigurării unei infrastructuri adecvate

2. Utilizări funcționale

2.1. Funcțiunea dominantă

Funcțiunea propusă în incintă este **servicii și depozitare**

2.2. Funcțiuni complementare, utilizări permise

Birouri administrative, dotări tehnico-edilitare, platforme și parcaje, zone verzi.

2.3. Utilizări permise cu condiții

Comerț.

2.4. Utilizări interzise

Este interzisă amplasarea funcțiunii de depozitare deșeuri toxice și industrie poluantă.

2.5. Interdicții temporare

Nu este cazul.

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

Unitățile teritoriale de referință sunt delimitate de limite fizice existente: axul drumurilor publice, limite parcele.

Unităților teritoriale de referință li se aplică atât prescripțiile prevăzute la cap. 1 "Dispoziții generale", cât și prescripțiile prevăzute în "Regulamentul de urbanism la nivelul unităților teritoriale de referință".

Zonificări:

Pentru terenul studiat prin P.U.Z. nu se recomandă subzonificări.

Subzona IS – servicii și depozitare

- P.O.T. 60,00 %
- C.U.T. 1,05
- Regim maxim de înălțime P+1
- Spațiu verde minim 20 % - funcțiune depozitare

REGLEMENTĂRI ZONĂ SERVICII și DEPOZITARE

Funcțiuni permise:

- funcțiune dominantă: servicii și depozitare
- funcțiuni admise: birouri administrative, dotări tehnico-edilitare, platforme și parcaje, zone verzi
- funcțiuni permise cu condiții: comerț

Funcțiuni interzise:

- construcții pentru activități de producție industrială poluantă sau agro-zootehnică și de depozitare, care prin specificul lor generează noxe, fum, miros neadecvat, depozitare deșeuri toxice

Regim de înălțime:

- se vor autoriza construcții cu un regim de înălțime maxim de P+1, cu înălțimea maximă la cornișă 12,00 m față de cota CTN, respectiv la coamă de 14,00 m față de CTN

Regim de aliniere:

- construcțiile servicii și depozitare propuse (IS) vor fi amplasate la:
 - est: minim 24,00 m față de aliniamentul stradal spre DN 7B, respectiv minim 35,00 m față de axul DN 7B
 - nord: minim 3,00 m față de limita de proprietate
 - vest: min. 32,00 m pentru parcela înscrisă în CF 336651, respectiv min. 6,00 m pentru parcela înscrisă în CF 336634
 - sud: minim 3,00 m față limita de proprietate

Parcarea autovehiculelor

- nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei cu propuneri. Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă.

Plantații

- plantații de aliniament spre stradă: conifere – tuia
- plantații pe zone verzi: conifere, Forsitia

Indicatori de utilizare a terenului:

- P.O.T. 60,00 %
- C.U.T. 1,05

Subunități:

Cc – Căi de comunicație carosabilă DN 7B prospect carosabil 7,90 m

- destinație: drum public de acces carosabil la incintă
- în cadrul accesului la drumul național, se va asigura racordarea liniei roșii cu marginea îmbrăcăminții asfaltice a drumului național secundar

Cp – Căi de comunicație carosabilă drum privat și platforme carosabile

- sistemul rutier pentru acces va fi similar cu cel al drumului național secundar, nici o pantă a suprafețelor nou create nu va fi spre drumul public

P – platformă parcaje

- va fi prevăzut câte un loc de parcare la 2 angajați pentru construcții destinate serviciilor, respectiv câte un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată destinată construcțiilor destinate depozitării, cu suprafețe mai mari de 1.000 mp.
- vor fi prevăzute parcaje pentru autotrenuri

TE – zonă tehnico-edilitară

- se vor menține sau transla dotările tehnico-edilitare existente – 2 puțuri forate, bazine vidanjabile, bazine retenție ape pluviale (cu separator hidrocarburi) și se vor completa cu altele noi pentru obiectele propuse pe parcela înscrisă în CF 336634 Arad
- zona tehnico-edilitară poate fi amenajată în afara limitei de construibilitate propusă pentru construcțiile P+1 propuse

SP – zone verzi amenajate

- se vor amenaja zone verzi cu o pondere de minim 20,00% pentru funcțiunea dominantă a zonei – servicii și depozitare.

PRCc – zonă de protecție a DN 7B

- interdicție de construire clădiri P+1 în limita a 35 m din axul drumului național secundar DN 7B, respectiv min. 24,00 m față de limita de proprietate de la frontul stradal (la est).

V. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE
--

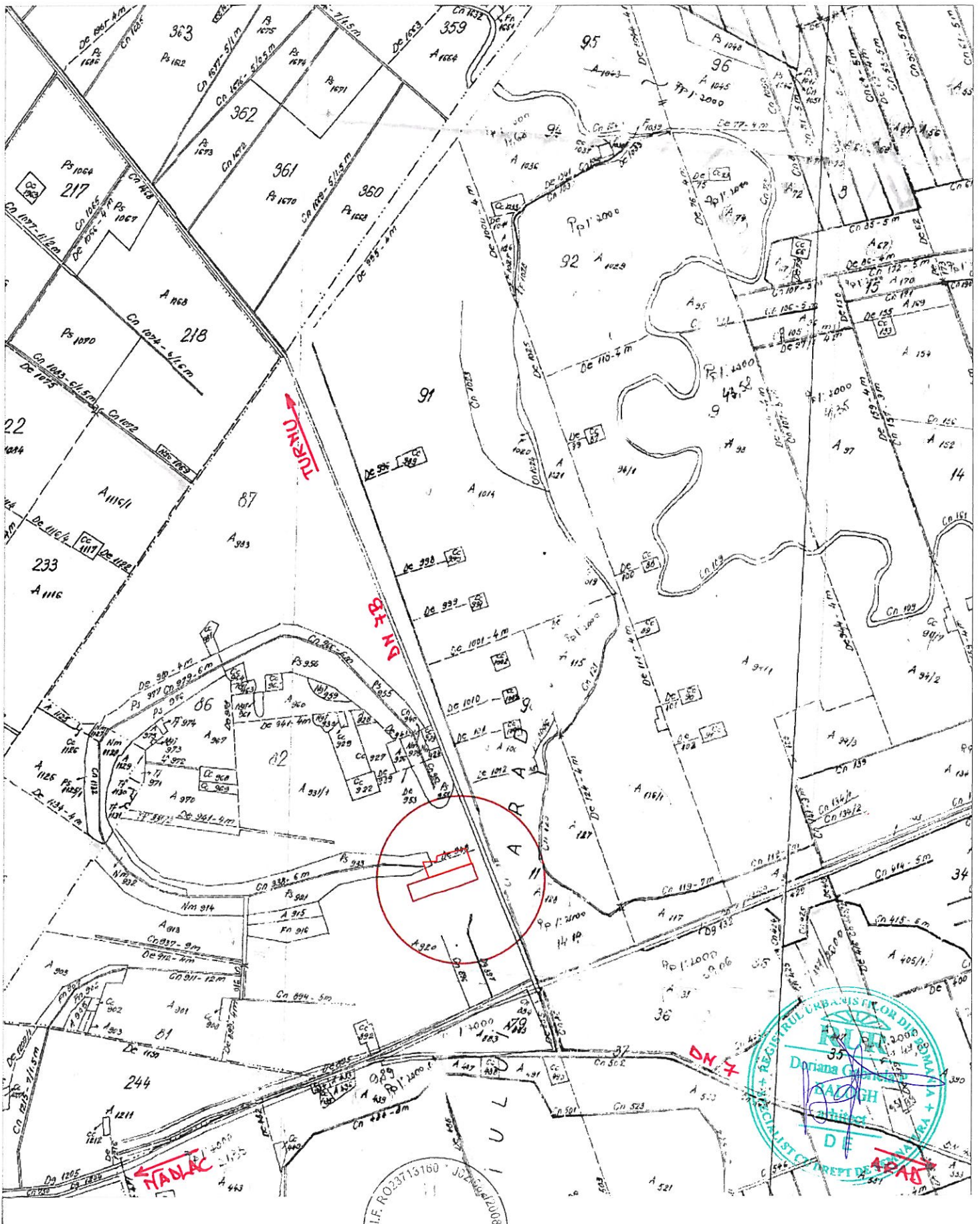
Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic zona studiată în prezenta documentație.

Certificatul de Urbanism care se va elibera pentru faza Autorizație de Construire va cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

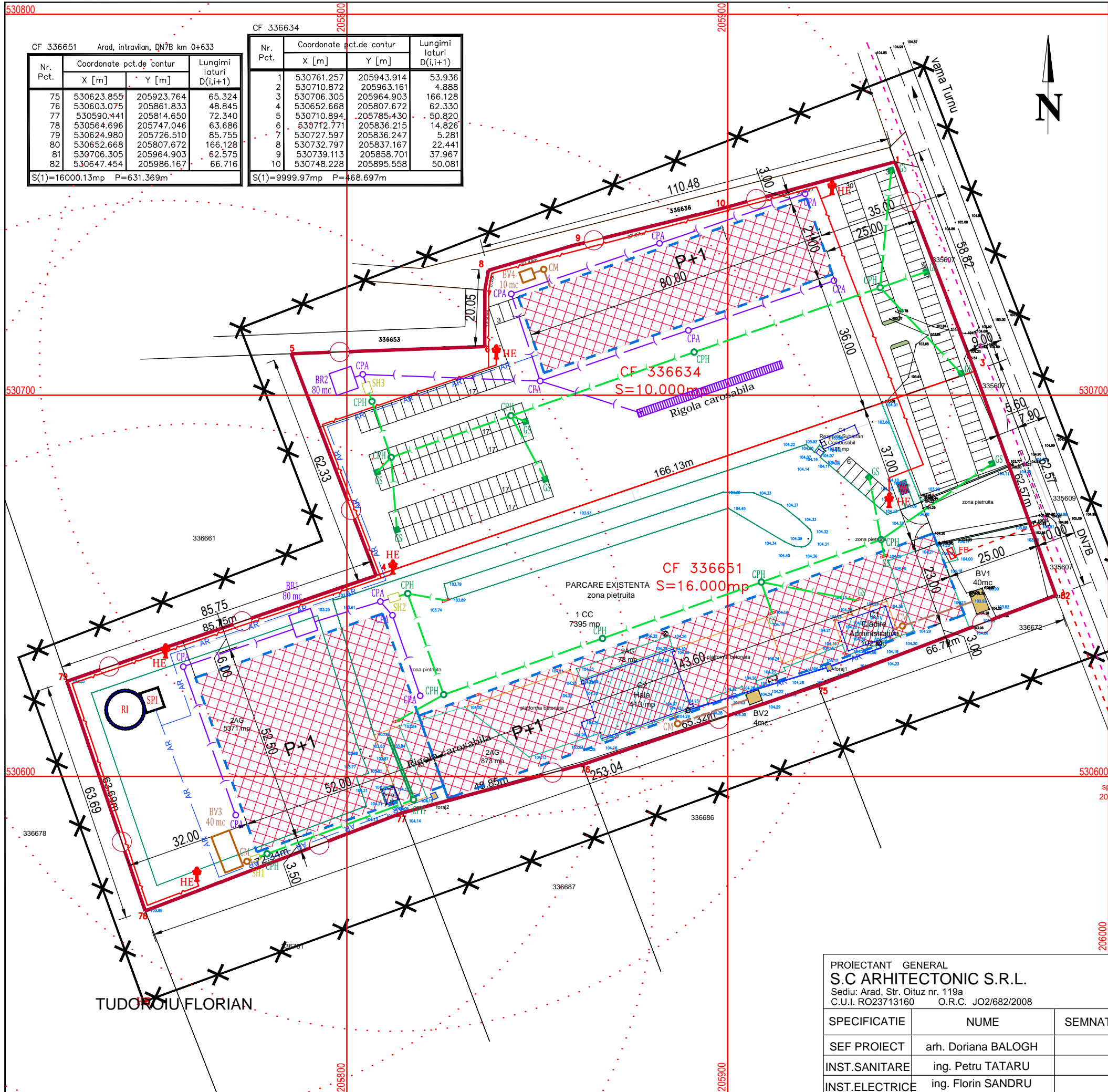
Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma aprobării Planului Urbanistic Zonal și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și menținerii la zi a situației din zonă.

Întocmit,

Arh. Doriană Balogh



PROIECTANT GENERAL S.C ARHITECTONIC S.R.L. Sediul: Arad, Str. Oituz nr. 119a C.U.I. RO23713160 O.R.C. JO2/682/2008			Beneficiar:	Pr. nr.
			TUDOROIU FLORIAN	103/2019
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:20.000	FAZA:
SEF PROIECT	arh. Doriana BALOGH			P.U.Z.
PROIECTAT	arh. Cristian MARACINEANU		Data:	Plansa nr.
DESENAT	arh. Cristian MARACINEANU		ian. 2020	INCADRARE ÎN ZONA

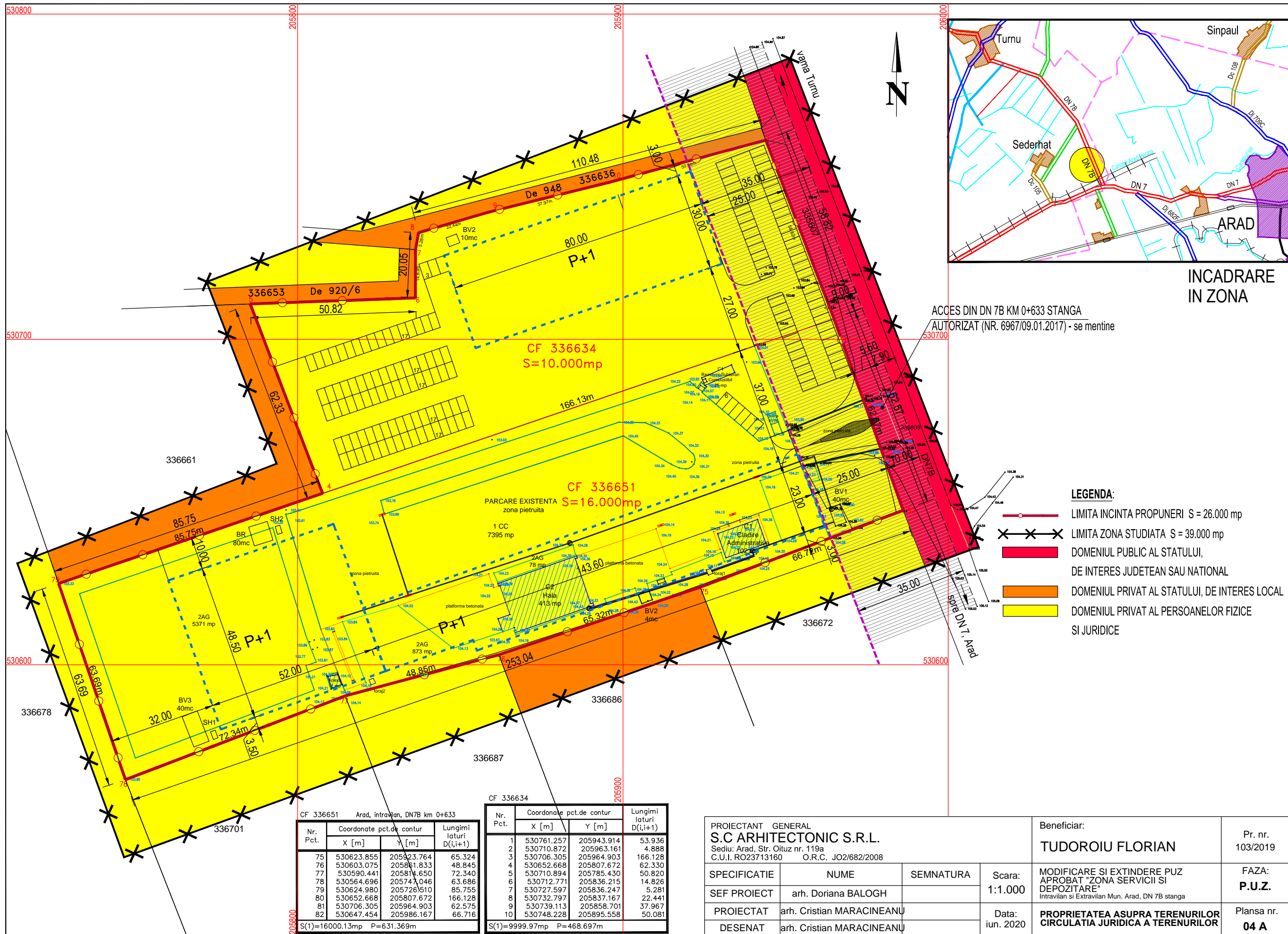


CF 336651 Arad, intravilan, DN7B km 0+633				CF 336634			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latari D(i,i+1)	Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latari D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]			X [m]	Y [m]	
75	530623.855	205923.764	65.324	1	530761.257	205943.914	53.936
76	530603.075	205861.833	48.845	2	530710.872	205963.161	4.888
77	530590.441	205814.650	72.340	3	530706.305	205964.903	166.128
78	530564.696	205747.046	63.686	4	530652.668	205807.672	62.330
79	530624.980	205726.510	85.755	5	530710.894	205785.430	50.820
80	530652.668	205807.672	166.128	6	530712.771	205836.215	14.826
81	530706.305	205964.903	62.575	7	530727.597	205836.247	5.281
82	530647.454	205986.167	66.716	8	530732.797	205837.167	22.441
				9	530739.113	205858.701	37.967
				10	530748.228	205895.558	50.081

S(1)=16000.13mp P=631.369m
S(1)=9999.97mp P=468.697m

- LEGENDA:**
- LIMITA INCINTA PROPUNERI S = 26.000 mp
 - x-x-x- LIMITA ZONA STUDIATA S = 39.000 mp
 - ZONA SERVICII EXISTENTA (PARTER)
 - ZONA SERVICII AUTO SI DEPOZITARE PROPUSA, BIROURI (P+1), INCL. PLATFORME
- LEGENDA EDILITARE**
- AR — AR — Retea de alimentare apa rece de la foraje din PEHD;
 - Conducta de apa rece din PEHD, alimentare hidranti exteriori - propusa;
 - Retea de canalizare menajera gravitationala din PVC-SN4;
 - Retea de canalizare pluviala gravitationala de la acoperis din PVC-SN4;
 - Retea de canalizare pluviala gravitationala platforme, potential impurificate cu hidrocarburi din PVC-SN4;
 - HE - Hidrant exterior suprateran DN100 - propus;
 - PEHD - Teava din polietilena de inalta densitate pentru instalatii sanitare PE100, SDR17, Pn10bar;
 - PVC-SN4 - Tubulatura canalizare din PVC-SN4 cu mufe si garnituri de cauciuc, pentru montaj in exteriorul cladirii;
 - CM - Camin de vizitare canalizare menajera;
 - CPA - Camin de canalizare pluviala acoperis;
 - CPH - Camin de canalizare pluviala infestata cu hidrocarburi;
 - GS - Gura de scurgere - propusa;
 - SH - Separator de hidrocarburi si produse petroliere;
 - BV - Bazin vidanjabil ape uzate menajere;
 - BR - Bazin de retentie ape pluviale;
 - SPI - Statie de pompare propusa pentru stingere incendii;
 - RI - Rezervor suprateran propus pentru inmagazinare apa pentru stingere incendii, volum util aprox: 250 mc.
 - Linie electrica subterana 0.4 kV
 - Linie electrica subterana 0.4 kV de la PT 20/0.4 kV in zona DN 7/Hanul de la rascruce
 - FB - Firida bransament existenta

PROIECTANT GENERAL S.C ARHITECTONIC S.R.L. Sediul: Arad, Str. Oituz nr. 119a C.U.I. RO23713160 O.R.C. JO2/682/2008				Beneficiar: TUDOROIU FLORIAN	Pr. nr. 103/2019
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	Scara: 1:1.000	MODIFICARE SI EXTINDERE PUZ APROBAT "ZONA SERVICII SI DEPOZITARE" Intravilan si Extravilan Mun. Arad, DN 7B stanga	FAZA: P.U.Z.
SEF PROIECT	arh. Doriana BALOGH				
INST.SANITARE	ing. Petru TATARU		Data: iun. 2020	REGLEMENTARI EDILITARE	Plansa nr. 03 A
INST.ELECTRICE	ing. Florin SANDRU				



ACCES DIN DN 7B KM 0+633 STANGA
 AUTORIZAT (NR. 6967/09.01.2017) - se mentine

**INCADRARE
 IN ZONA**

- LEGENDA:**
- LIMITA INCINTA PROPUNERI S = 26.000 mp
 - LIMITA ZONA STUDIATA S = 39.000 mp
 - DOMENIUL PUBLIC AL STATULUI, DE INTERES JUDETEAN SAU NATIONAL
 - DOMENIUL PRIVAT AL STATULUI, DE INTERES LOCAL
 - DOMENIUL PRIVAT AL PERSOANELOR FIZICE SI JURIDICE

CF 336651 Arad, intravilan, DN7B km 0+633

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi loturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
75	530623.855	205923.764	65.324
76	530603.075	205861.833	48.845
77	530590.441	205814.650	72.340
78	530564.696	205741.046	63.686
79	530624.980	205726.510	85.755
80	530652.668	205807.672	166.128
81	530706.305	205964.903	62.575
82	530647.454	205986.167	66.716

S(1)=16000.13mp P=631.369m

CF 336634

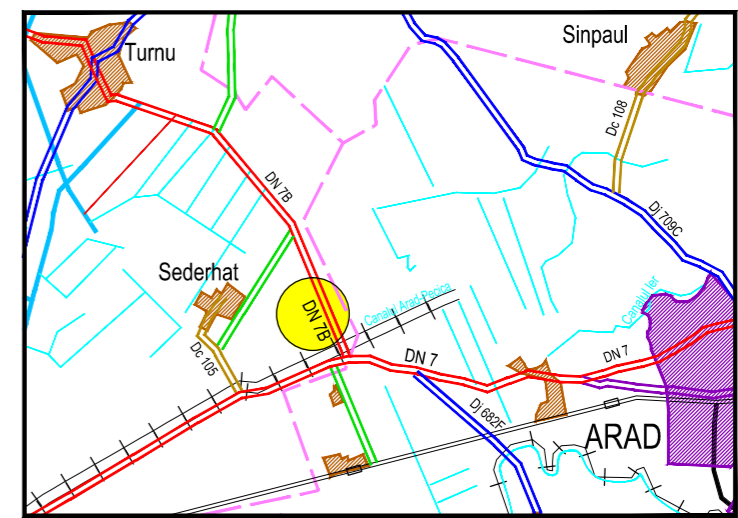
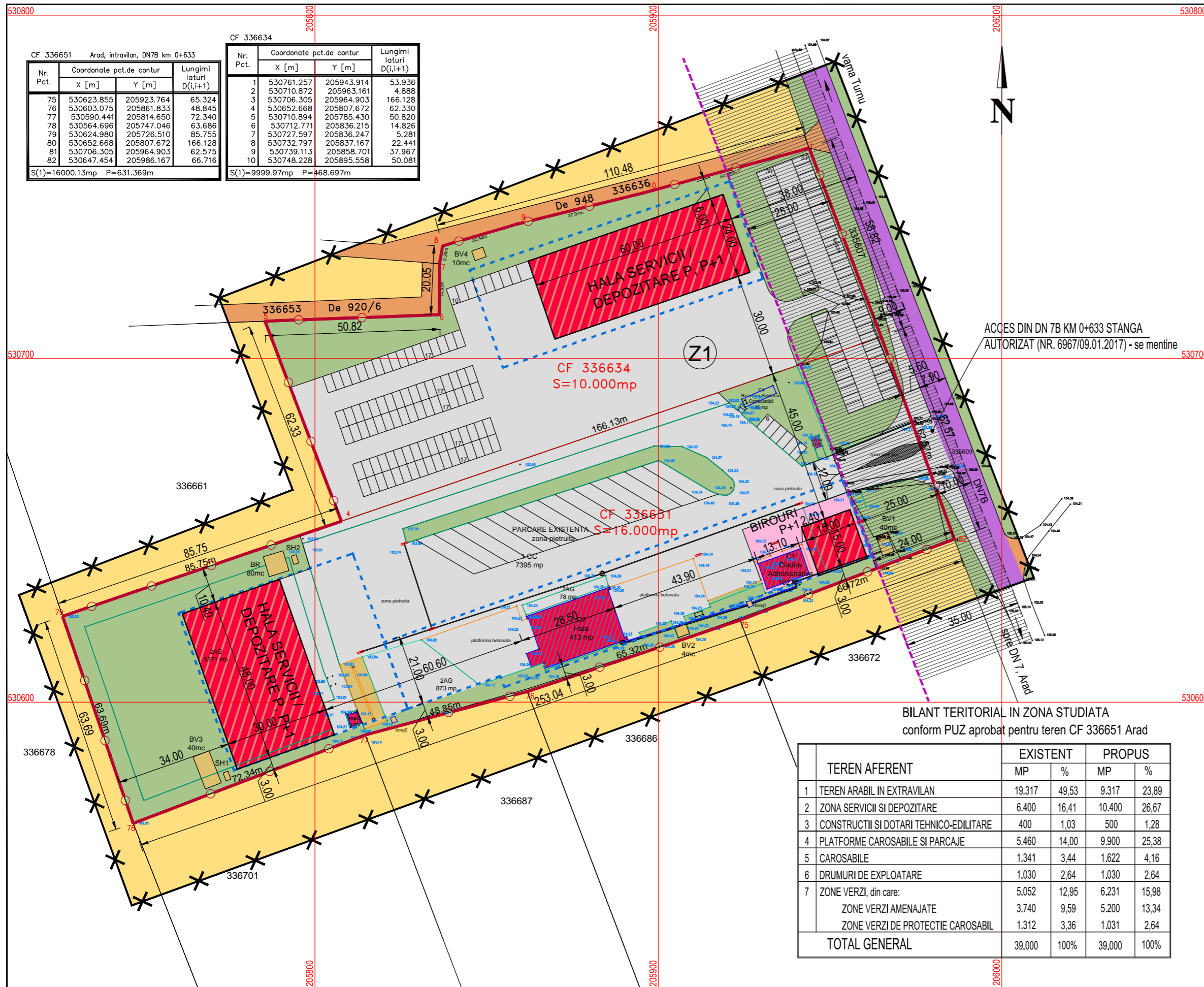
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi loturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	530761.257	205943.914	53.936
2	530710.872	205963.161	4.888
3	530706.305	205964.903	166.128
4	530652.668	205807.672	62.330
5	530710.894	205785.430	50.820
6	530712.771	205836.215	14.826
7	530727.597	205836.247	5.281
8	530732.797	205837.167	22.441
9	530739.113	205858.701	37.967
10	530748.228	205895.558	50.081

S(1)=9999.97mp P=468.697m

PROIECTANT GENERAL
S.C ARHITECTONIC S.R.L.
 Sediu: Arad, Str. Oltuz nr. 119a
 C.U.I. RO23713160 O.R.C. JO2/682/2008

SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA
SEF PROIECT	arh. DORIANA BALOGH	
PROIECTAT	arh. CRISTIAN MARACINEANU	
DESENAT	arh. CRISTIAN MARACINEANU	

Beneficiar:	TUDOROIU FLORIAN	Pr. nr. 103/2019
Scara:	1:1.000	FAZA: P.U.Z.
Data:	iun. 2020	Plansa nr. 04 A



INCADRARE IN ZONA

- LEGENDA:**
- LIMITA INCINTA PROPUNERI S = 26.000 mp
 - x x x LIMITA ZONA STUDIATA S = 39.000 mp
 - TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN
 - ZONA SERVICII EXISTENTA (PARTER)
 - CONSTRUCTII SERVICII AUTO SI DEPOZITARE PROPUSE, BIROURI (P+1)
 - CAROSABILE (DN 7B)
 - PLATFORME CAROSABILE EXISTENTE SI PROPUSE
 - PIETONALE
 - DRUMURI DE PAMANT
 - ZONA DOTARI TEHNICO-EDILITARE
 - ZONE VERZI AMENAJATE PROPUSE
 - LIMITA MAXIMA CONSTRUIBILITATE PROPUSE
 - LIMITA ZONA PROTECTIE DN 7B FATA DE CONSTRUCTII P+1 (35 m FATA DE AX DN 7B)

BILANT TERITORIAL IN INCINTA STUDIATA conform PUZ aprobat pentru teren CF 336651 Arad

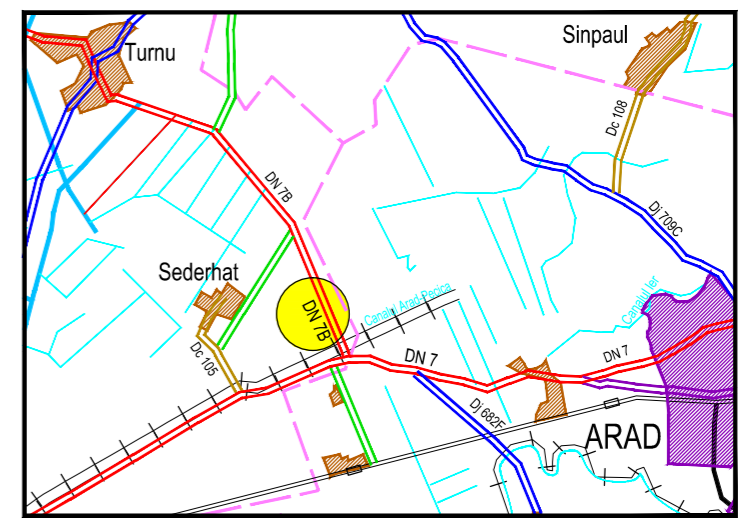
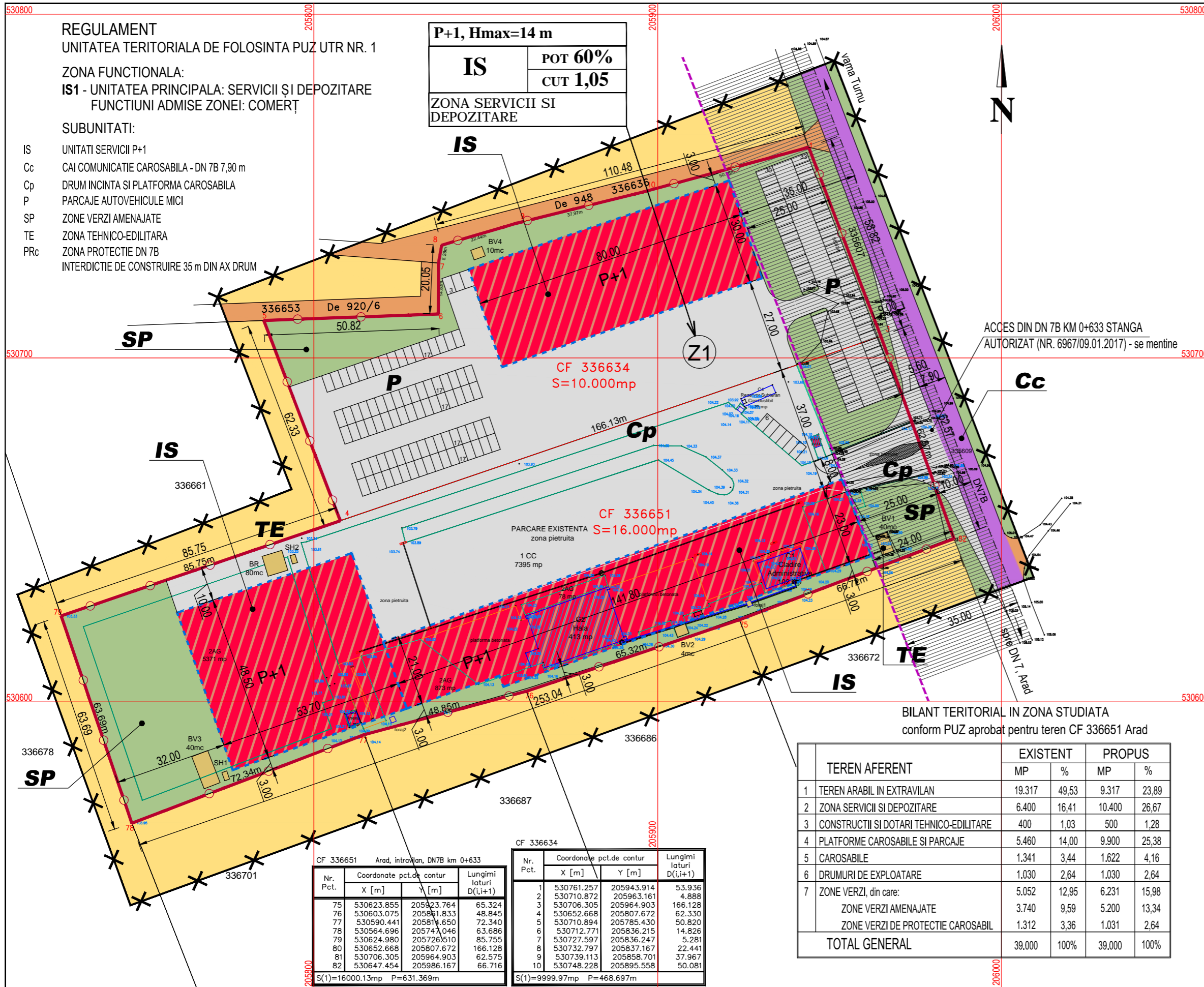
TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
1 TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN	10.000	38,46	-	-
2 ZONA SERVICII SI DEPOZITARE	6.400	24,62	10.400	40,00
3 CONSTRUCTII SI DOTARI TEHNICO-EDILITARE	400	1,54	500	1,92
4 PLATF. CAROSABILE SI PARCAJE, PIETONALE	5.460	21,00	9.900	38,08
5 ZONE VERZI AMENAJATE	3.740	14,38	5.200	20,00
TOTAL GENERAL	26.000	100%	26.000	100%

	E	P
P.O.T.	40,00%	60,00%
C.U.T.	0,50	1,05

BILANT TERITORIAL IN ZONA STUDIATA conform PUZ aprobat pentru teren CF 336651 Arad

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
1 TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN	19.317	49,53	9.317	23,89
2 ZONA SERVICII SI DEPOZITARE	6.400	16,41	10.400	26,67
3 CONSTRUCTII SI DOTARI TEHNICO-EDILITARE	400	1,03	500	1,28
4 PLATFORME CAROSABILE SI PARCAJE	5.460	14,00	9.900	25,38
5 CAROSABILE	1.341	3,44	1.622	4,16
6 DRUMURI DE EXPLOATARE	1.030	2,64	1.030	2,64
7 ZONE VERZI, din care:	5.052	12,95	6.231	15,98
ZONE VERZI AMENAJATE	3.740	9,59	5.200	13,34
ZONE VERZI DE PROTECTIE CAROSABIL	1.312	3,36	1.031	2,64
TOTAL GENERAL	39.000	100%	39.000	100%

PROIECTANT GENERAL S.C ARHITECTONIC S.R.L. Sediul: Arad, Str. Otuz nr. 119a C.U.I. RO23713160 O.R.C. JO2/682/2008			Beneficiar: TUDOROIU FLORIAN	Pr. nr. 103/2019
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:1.000	MODIFICARE SI EXTINDERE PUZ APROBAT "ZONA SERVICII SI DEPOZITARE" Intravilan si Extravilan Mun. Arad, DN 7B stanga
SEF PROIECT	arh. Doriana BALOGH		Data: iul. 2020	FAZA: P.U.Z.
PROIECTAT	arh. Cristian MARACINEANU			Posibilitate de mobilare *plansa cu titlu de sugestie
DESENAT	arh. Cristian MARACINEANU			Plansa nr. 06 A



INCADRARE IN ZONA

- LEGENDA:**
- LIMITA INCINTA PROPUNERI S = 26.000 mp
 - ×××× LIMITA ZONA STUDIATA S = 39.000 mp
 - TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN
 - ZONA SERVICII EXISTENTA (PARTER)
 - ZONA SERVICII AUTO SI DEPOZITARE PROPUSA, BIROURI (P+1), INCLUSIV PLATFORME CAROSABILE
 - CAROSABILE (DN 7B)
 - PLATFORME CAROSABILE EXISTENTE SI PROPUSE
 - DRUMURI DE PAMANT
 - ZONA DOTARI TEHNICO-EDILITARE
 - ZONE VERZI AMENAJATE PROPUSE
 - LIMITA MAXIMA CONSTRUIBILITATE PROPUSA
 - LIMITA ZONA PROTECTIE DN 7B FATA DE CONSTRUCTII P+1 (35 m FATA DE AX DN 7B)

BILANT TERITORIAL IN INCINTA STUDIATA
conform PUZ aprobat pentru teren CF 336651 Arad

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
1 TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN	10.000	38,46	-	-
2 ZONA SERVICII SI DEPOZITARE	6.400	24,62	10.400	40,00
3 CONSTRUCTII SI DOTARI TEHNICO-EDILITARE	400	1,54	500	1,92
4 PLATFORME CAROSABILE SI PARCAJE	5.460	21,00	9.900	38,08
5 ZONE VERZI AMENAJATE	3.740	14,38	5.200	20,00
TOTAL GENERAL	26.000	100%	26.000	100%

	E	P
P.O.T.	40,00%	60,00 %
C.U.T.	0,50	1,05

BILANT TERITORIAL IN ZONA STUDIATA
conform PUZ aprobat pentru teren CF 336651 Arad

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
1 TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN	19.317	49,53	9.317	23,89
2 ZONA SERVICII SI DEPOZITARE	6.400	16,41	10.400	26,67
3 CONSTRUCTII SI DOTARI TEHNICO-EDILITARE	400	1,03	500	1,28
4 PLATFORME CAROSABILE SI PARCAJE	5.460	14,00	9.900	25,38
5 CAROSABILE	1.341	3,44	1.622	4,16
6 DRUMURI DE EXPLOATARE	1.030	2,64	1.030	2,64
7 ZONE VERZI, din care:	5.052	12,95	6.231	15,98
ZONE VERZI AMENAJATE	3.740	9,59	5.200	13,34
ZONE VERZI DE PROTECTIE CAROSABIL	1.312	3,36	1.031	2,64
TOTAL GENERAL	39.000	100%	39.000	100%

PROIECTANT GENERAL S.C ARHITECTONIC S.R.L. Sediul: Arad, Str. Otuz nr. 119a C.U.I. RO23713160 O.R.C. JO2/682/2008			Beneficiar: TUDOROIU FLORIAN	Pr. nr. 103/2019
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:1.000	FAZA: P.U.Z.
SEF PROIECT	arh. Doriana BALOGH		Data: iun. 2020	Plansa nr. 02 A
PROIECTAT	arh. Cristian MARACINEANU			
DESENAT	arh. Cristian MARACINEANU			
			REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE	

VEDERE AERIANA DINSPRE NORD-VEST



VEDERE AERIANA DINSPRE SUD



VEDERE AERIANA DINSPRE SUD-EST



VEDERE AERIANA DINSPRE SUD-VEST



PROIECTANT GENERAL S.C ARHITECTONIC S.R.L. Sediu: Arad, Str. Oltuz nr. 119a C.U.I. RO23713160 O.R.C. JO2/682/2008				Beneficiar: TUDOROIU FLORIAN	Pr. nr. 103/2019
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:1.000	MODIFICARE SI EXTINDERE PUZ APROBAT "ZONA SERVICII SI DEPOZITARE" Intravilan si Extravilan Mun. Arad, DN 7B stanga	FAZA: P.U.Z.
SEF PROIECT	arh. DORIANA BALOGH				Plansa nr. 05 A
PROIECTAT	arh. Cristian MARACINEANU		Data: iun. 2020	ILUSTRARE URBANISTICA	
DESENAT	arh. Cristian MARACINEANU				