



MEMORIU TEHNIC DE PREZENTARE

1. DATE GENERALE

Nume proiect: PUZ ȘI RLU AFERENT - ZONĂ LOGISTICĂ, DEPOZITARE, PRODUCȚIE NEPĂLUANTĂ, COMERȚ, SERVICII, BIROURI ȘI AMENAJĂRI AFERENTE
Amplasament: Mun. Arad, intravilan, conform C.F. 344345, 338660 Arad
Beneficiar: S.C. FERONERIA PROD S.A.
Proiectant: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.
Număr proiect: 383/ 2015
Data elaborării: Noiembrie 2015
Faza: Plan urbanistic zonal

2. DESCRIEREA SITUAȚIEI EXISTENTE

2.1. Obiectul studiului

Obiectul Planului Urbanistic Zonal constă în studierea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de amplasare a unei zone de producție, depozitare, servicii și comerț în corelație cu zonele învecinate existente.

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la cererea beneficiarului S.C. FERONERIA PROD S.A. cu domiciliul în Arad, Calea 6 Vânători, nr. 51-53, jud. Arad.

Terenul care face obiectul prezentei documentații este alcătuit din 2 parcele, proprietate privată. Terenul are suprafața totală de 55.000 mp conform extraselor de carte funciară nr. 344345 Arad, nr. cad 344345 și 338660 Arad, nr. Cad 338660.

La solicitarea investitorului privat S.C. FERONERIA PROD S.A. s-a întocmit prezenta documentație în faza P.U.Z., prin care se solicită studierea din punct de vedere urbanistic a incintei în scopul construirii unei zone de producție, depozitare, servicii și comerț, în regim de înălțime de la P+1Ep/ P+2E/ P+1E.

În acest scop a fost obținut Certificatul de Urbanism nr. 2011/02.11.2015 eliberat de Primăria Municipiului Arad pentru terenul situat în intravilanul municipiului Arad, amplasat la nord-vest, la cca. 120M nord față de DN7- str. Ovidiu.

2.2. Evoluția zonei

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului, în partea de nord, la cca. 120m nord față de DN 7- str. Ovidiu, și la vest de drumul județean Arad- Curtici (DJ 709 B) și constă din 55.000 mp pășune în intravilan.

La sfârșitul anilor 1990 a fost finalizată șoseaua de centură nord a municipiului, facilitând traficul de tranzit de pe direcția Deva- Nădlac. Zona din intravilan amplasată la nord de drumul de centură a început să-și accelereze dezvoltarea, iar în contextul în care platforma industrială existentă a devenit insuficientă pentru nevoile de dezvoltare economico- industrială a municipiului, Primăria a solicitat elaborarea PUZ-ului „Zona industrială nord Municipiul Arad- extindere”.

Principalele activități economice ale municipiului Arad sunt industria și comerțul, deoarece orașul este un nod important în transporturile feroviare și rutiere.





Incinta studiată fiind astfel reglementată conform „PUZ- zonă industrială nord Municipiul Arad- extindere” aprobat prin HCLM Arad nr. 58/ 2005 și „PUZ- Parc pentru energii neconvenționale” aprobat prin HCLM Arad nr. 44/2011.

2.3. Încadrarea în localitate

Zona studiată este situată în partea nordică a municipiului Arad, la cca. 120m nord față de DN7-str.Ovidiu, care reprezintă centura de nord a orașului, la cca. 200m nord-vest față de intersecția tip girajie existentă.

Terenul este accesibil dinspre DN 7, prin intermediul unui drum de exploatare existent racordat carosabil la drumul DN7, la sud-vest de amplasament.

Vecinătățile amplasamentului sunt:

N – pășune, proprietate private: C.F. NR. 344344;

S – pășune, proprietăți private: C.F. NR. 338681, C.F. NR.338696, C.F. NR.338688 C.F. NR.338774, Cn 1585, C.F. NR. 338726, C.F. NR. 338720 și DN7;

V – pășune, proprietăți private: C.F. NR. 338642 și Cn 1581;

E – pășune, proprietate privată: C.F. NR. 344344;

Terenul are ca vecinătăți parcele cu destinația pășune, proprietăți private, respectiv drumul național DN7, nefiind străbătut de rețele stradale, având categoria de folosință pășune în intravilan.

2.4. Elemente ale cadrului natural

Nu există specii rare, ocrotite, amenințate cu dispariția, arii protejate sau ecosisteme specifice ecoregiunilor definite conform Legii nr. 310/2004.

2.5. Circulația

Drumul național DN7 Arad- Nădlac este în aliniament, drumul situându-se în ușor rambleu și are vizibilitate bună. În prezent, drumul național DN7 Arad- Nădlac are două benzi de circulație, cu o îmbrăcăminte bituminoasă având o platform de 10,00m, din care partea carosabilă de 7,00m lățime, încadrată de benzi de încadrare de 2 x 1,00m și acostamente din ballast de 2 x 0,50m.

Accesul pe amplasamentul studiat se realizează în prezent din DN7, prin intermediul unui drum de exploatare.

La km 547+740 este avizată de către C.N.A.D.N.R.- I.G.P. BUCUREȘTI o intersecție tip girajie, la intersecția cu strada Câmpul Liniștii. În prezent este realizat jumătate din inelul girajiei, pe partea stângă a drumului național, pentru realizarea racordului cu strada modernizată Câmpul Liniștii. În vederea închiderii inelului girajiei și realizarea în întregime a sensului giratoriu avizat la km 547+740, Primăria Municipiului Arad a expropriat proprietarii terenurilor afectați de realizarea lucrărilor, pe partea dreaptă a drumului național.

La nord de drumul de centură există o zonă de protecție al acestuia, cu lățimea de 50m, cu interdicție de construire, aceasta suprafață fiind destinată dezvoltării rețelei carosabile, necesară o dată cu dezvoltarea la potențialul maxim al întregii zone industriale Nord.

2.6. Ocuparea terenurilor

Terenul luat în studiu nu este ocupat de construcții sau amenajări, destinația actuală fiind de pășune în intravilan.

În zona studiată, terenurile au preponderent folosință pășune, canale de desecare și căi de comunicație (drum național , drumuri de exploatare).

Nu există conflicte semnificative între funcțiunile existente/propuse în zonă, zona logistică nu afectează vecinătățile.

În perimetrul zonei studiate nu există fond construit .

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





Terenul este proprietatea privată a S.C. FERONERIA PROD S.A..

Extrasele CF au înscrieri privitoare la dreptul de proprietate:

- intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare, dobândit prin Convenție cota actuală 1/1

Extrasele CF au următoarele înscrieri privitoare la sarcini:

- drept de servitute de trecere cu piciorul, auto și subterană asupra suprafeței de 2.297mp înscris în CF NR.338642 Arad;

- drept de servitute de trecere cu piciorul, auto și subterană asupra suprafeței de 6.881mp înscris în CF NR. 338681 Arad;

- drept de servitute de trecere cu piciorul, auto și subterană asupra suprafeței de 840mp înscris în CF NR. 338693 Arad;

Terenul are categoria de folosință pašune.

Ținând cont de specificul investiției – PUZ- ZONĂ LOGISTICĂ, **disfuncționalitățile** remarcate în zonă se refera la îngreunarea căilor majore de circulație.

2.7 . Echipare edilitară

2.7.1. Alimentarea cu apă

Rețeaua de apă potabilă existentă în apropierea zonei studiate se află pe strada Câmpurilor, pe partea dreaptă a drumului DN7 Deva- Nădlac.

2.7.2. Canalizare menajeră

În prezent, în zona studiată nu există un sistem centralizat de canalizare menajeră.

2.7.3. Canalizare pluvială

În prezent, în zona studiată nu există un sistem centralizat de canalizare a apelor pluviale. În sudul amplasamentului studiat există un canal de desecare, a cărei adâncime este de maxim 0,70m, în care pot fi deversate ape pluviale convențional curate.

2.7.4. Alimentarea cu gaze naturale

În zona studiată există la o distanță mai mare de 140m sud față teren, o conductă de gaze naturale- de medie presiune, de-a lungul drumului național DN7 Deva- Nădlac.

2.7.5. Alimentarea cu energie electrică

În prezent, în zona studiată există la o distanță mai mare de 310m sud-est față de teren, o rețea electrică aerienă LEA 20kV, iar la aproximativ 1km se află o stație de transformare de 110/ 20kV.

2.8. Zone de protecție impuse

Se impun următoarele zone de protecție:

- Zonă de protecție și de siguranță față de drumul național DN7 – 50m din marginea drumului;
- Zonă de protecție și de siguranță față de linie electrică aeriană LEA 20kV– 20m de o parte și de alta a acesteia;
- Zonă de protecție față de ampriza canalelor Cn1585, Cn 1581 – 2,5m;





3. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE PRIVIND DISFUNCȚIONALITĂȚILE REZULTATE DIN ANALIZA CRITICĂ A SITUAȚIEI EXISTENTE

3.1. Studii de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

3.1.1. Studiului geotehnic

Studiul geotehnic a fost întocmit de S.C. ATELIER A S.R.L., respectiv de ing. Geolog Adriana Mihaela Mechenici.

Pentru stabilirea condițiilor de fundare ale amplasamentului, s-au executat 5 foraje manuale F1-F5. Totodată s-au luat în considerare și date cunoscute din zonă. Ca date preliminare la investigațiile efectuate, condițiile de fundare se prezintă astfel:

- Terenul este plan, fiind situat pe terasa superioară a râului Mureș;
- Stratificația terenului și caracteristicile fizico- mecanice:

În urma forajelor F1, F2 umplutura are grosimea de 0,80m, iar până la adâncimea de -3,60m față de C.T.N. s-a interceptat un complex argilos prăfos nisipos cafeniu-gălbui plastic consistent; până la baza forajului (-5,00m față de C.T.N.) s-a întâlnit un complex nisipos cu pietriș și bolovăniș cafeniu- gălbui saturat de indesare medie. Forajele F3, F4 și F5 arată o umplură cu grosimea de 0,80m urmată de un strat de argilă negricioasă plastic vârtoasă până la adâncimea de -1,10m; urmează un complex nisipos cu pietriș și bolovăniș cafeniu- gălbui saturat, de indesare medie.

- Apa subterană a fost interceptată la adâncimea de -2,00m față de C.T.N. în forajele F1 și F2 respectiv la -3,00m în F3, F4 și F5 efectuate în luna iulie 2015.

Variația nivelului apei subterane este legată de cantitățile de precipitații căzute în zonă. Se prevede un regim ascensional maxim al apei subterane până la adâncimea de -0,80m față de C.T.N..

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

- Conform zonării seismice după Normativul P 100-1/2013 amplasamentul se încadrează în zona cu o perioadă de colț $T_c = 0,7$ sec. și un coeficient seismic ag- 0,20 g și gradul 6 de intensități seismice conform STAS 11100/93.

3.1.2. Ridicare topografică

În scopul realizării investiției propuse pe terenul studiat, a fost realizată ridicarea topografică. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor parcelelor, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea față de drumuri. Suportul grafic pentru partea desenată a prezentei documentații are la bază ridicarea topografică realizată.

Conform ridicării topografice, terenul este relativ plan. Prin urmare, sistematizarea acestuia va fi ușor de realizat. Din punct de vedere topografic, terenul nu prezintă disfuncționalități.

3.2. Surse de documentare elaborate anterior P.U.Z.

Amplasamentul și vecinătățile se regăsesc ca obiect de studiu în Planul Urbanistic General al Mun. Arad, aprobat și în „P.U.Z.- Zona industrială nord Municipiul Arad – extindere”, aprobat prin HCLM Arad nr. 58/2005 și „P.U.Z.- Parc pentru energii neconvenționale”, aprobat prin HCLM Arad nr. 44/2011.

Prin P.U.Z.-ul "Zona industrială nord Municipiul Arad – extindere", suprafața de teren aferentă zonei industriale nord – extindere a fost introdusă în intravilan cu destinația unități industriale și spații de depozitare. Ulterior aprobării PUZ-ului au fost întocmite și aprobate documentațiile urbanistice care au constituit surse de documentare.

Conform Regulamentului "P.U.Z. Zonă industrială nord Municipiul Arad – extindere" aprobat, zona studiată face parte din Z2 – funcțiune dominantă industrie nepoluantă+ funcțiuni recreere, servicii, dotări comerciale majore de interes orășenesc sau zonal. Subzona funcțională este S2B – pe segmentul din sudul subzonei se propune o zonă de hotel +/- 9 dotări conform adresei P.M. Arad (cu mențiunea că acestea au fost aprobate în 29 Martie 2005, în prezent acestea nu mai sunt valabile).





Documentația fază P.U.Z. se elaborează în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal- indicativ GM- 010- 2000 și avizat în conformitate cu Legea nr. 350/ 2001 rep. cu modificările și completările ulterioare.

Documentația tehnică se va elabora în conformitate cu Legea nr. 50/ 1991 rep. Și H.G.R. 525/ 1996, Codul Civil.

3.3. Alte surse de informații utilizate

Rezultate din analiza și opțiunile culese de proiectant în teren și consultare cu autoritățile locale ale municipiului Arad cu privire la elementele de temă.

3.4. Probleme de mediu

Terenul în studiu are categoria de folosință pășune în intravilan.

Zona nu este expusă riscurilor naturale, nu se află în perimetrul inundabil al vreunui curs de apă, iar stabilitatea terenului este asigurată conform studiului geotehnic întocmit pentru amplasamentul studiat.

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

Se va asigura în consecință, un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi. În cazul parcelelor cu destinația industrie nepoluantă și depozitare, se vor propune perdele de protecție, constând în aliniamente de pomi, acolo unde este cazul.

Disfuncționalitățile remarcate în zonă din punct de vedere al protecției mediului sunt legate de lipsa unui sistem centralizat de alimentare cu apă potabilă și canalizare menajeră, ceea ce impune găsirea de soluții tehnico-edilitare punctuale.

3.5. Zone de protecție impuse

Se impun următoarele zone de protecție:

- Zonă de protecție și de siguranță față de drumul național DN7 – 50m din marginea drumului;
- Zonă de protecție și de siguranță față de linie electrică aeriană LEA 20kV– 20m de o parte și de alta a acesteia;
- Zonă de protecție față de ampriza canalelor Cn1585, Cn 1581 – 2,5m;

3.6. Opțiuni ale populației

Populația din municipiu nu este afectată de realizarea în zonă a unor hale de producție nepoluantă. Din punct de vedere al administrației locale, investiția propusă se încadrează în planul de dezvoltare a zonei industriale nord.

S-a parcurs procedura de informare și consultare a publicului conform Ordinului MDRT nr. 2701/ 2010 și nu au fost înregistrate observații sau 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.

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

Disfuncționalitățile observate în zonă sunt:

- Nefinalizarea girației avizate la km547+740, pe partea dreaptă dinspre Deva- Nădlac;
- Accese neamenajate la parcelele existente în zonă studiată;
- Lipsa fondului construit în zona studiată;
- Lipsa spațiilor amenajate- plantate;
- Lipsa unui sistem centralizat de alimentare cu apă potabilă și canalizare menajeră, ceea ce impune găsirea de soluții tehnico- edilitare punctuale;





4. SOLUȚIA PROPUȘĂ PENTRU ELIMINAREA SAU DIMINUAREA ACESTORA

4.1. Tema de proiectare

Tema de proiectare pentru elaborarea prezentului PUZ se bazează pe solicitările investitorului S.C. FERONERIA PROD S.A., respectând condițiile curpinse în Certificatul de Urbanism, emis de Primăria Municipiului Arad.

Proiectul s-a întocmit pe baza discuțiilor și a consultărilor care au avut loc între investitor și proiectant. Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la cererea investitorului S.C. FERONERIA PROD S.A.. Acesta a obținut certificatul de urbanism 2011/ 02.11.2015 eliberat de Primăria Municipiului Arad privind realizarea „**PUZ-ZONĂ LOGISTICĂ, DEPOZITARE, PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ, COMERȚ, SERVICII, BIROURI ȘI AMENAJĂRI AFERENTE**” în intravilanul municipiului Arad, în scopul realizării acestei investiții.

Tema- programa principală se constituie din amenajarea unei zone industriale, depozitare, servicii și comerț, realizate astfel încât să se respecte:

- Regulamentul General de Urbanism;
- Prevederile PUG Municipiul Arad;
- Echilibrul între indicii constructivi și indicatorii urbanistici;
- Densitatea adecvată în cadrul sistemului urbanistic și programului arhitectural în raport cu suprafața terenului;
- Asigurarea acceselor pietonale și carosabile în zonă;
- Sistemizarea și viabilizarea eficientă a terenului pentru asigurarea confortului vital al populației și funcțiunilor ce vor ocupa zona;
- Realizarea de perdele de protecție între zona de servicii și comerț și zona de industrie, acolo unde este cazul.

4.2. Modernizarea circulației

Deservirea rutieră a obiectivului proiectat urmează a se asigura din drumul național DN7 Deva- Nădlac la km 547+740, din intersecția tip girație avizată, prin intermediul unui drum colector paralel cu drumul național DN7.

Amenajarea accesului rutier se va realiza 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 de drumuri propuse pentru realizarea investiției sunt următoarele:

- sistematizare verticală;
- amenajări accese carosabile în incintă din DN7, din intersecția existentă tip girație km547+740;
- amenajare drum colector pentru parcelele învecinate în zona de sud;
- 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.

Toate aceste lucrări sunt prezentate în planul de reglementări urbanistice anexat.

Pentru incinta studiată este propusă funcțiunea ZONĂ LOGISTICĂ- DEPOZITARE, PRODUCȚIE, SERVICII, COMERȚ ȘI AMENAJĂRILE AFERENTE.

Lucrările rutiere pentru realizarea accesului din intersecția tip girație existentă la obiectivul “Zonă logistică, depozitare, producție nepoluantă, comerț, servicii, birouri și amenajări aferente” propus, se vor face cu respectarea





regimului de circulație în care se adoptă prioritatea pentru vehiculele care circulă pe calea inelară (prioritate de stânga) și constau din următoarele:

- accesul la obiectiv se va realiza printr-un braț perpendicular din girația avizată (mod de amenajare recomandat a intersecțiilor tip girație conform normativului de amenajare a intersecțiilor giratorii din afara localităților), racordat la inelul girației cu raze de 20,00m;
- amenajarea benzii de ieșire și intrare din girație cu o lățime de 5,50m, sensurile de circulație fiind separate de o insulă, delimitată cu bordură ridicat;
- insulă centrală, de formă circulară cu raza interioară de $R=33,50m$, amenajată ca zonă verde, și o zonă de 1,10m taluz pavat, respectiv o supralărgire de siguranță cu lățimea de 1,40m, care sunt incluse în insula centrală;
- în sensul giratoriu se va amenaja o bandă de circulație cu o lățime a părții carosabile de 5,50m;
- dirijarea circulației și reglementarea priorității pentru circulația de pe drumul național s-a prevăzut prin realizarea de marcaje orizontale și prin amplasarea de indicatoare de circulație conform SR 1848-1/2011 și SR 1848-7/2015, asigurând prioritate pentru traficul de pe drumul național;
- refacerea acostamentelor și a benzilor de încadrare afectate de lărgirea carosabilului existent;
- amenajarea accesului rutier din girația existentă se va realiza cu o structură rutieră identică cu cea existentă pe drumul național DN7. În vederea împiedicării procedurii fisurilor din straturile inferioare spre straturile superioare la rosturile longitudinale dintre structura existentă și structura proiectată se va prevedea o plasă de geogrila cu lățimea de 1,0m;
- în vederea asigurării accesului peste canalul Cn 1606/3 existent pe partea dreaptă a drumului național în dreptul girației, se va prevedea realizarea unui podet;
- drumul colector propus va fi paralel cu drumul național DN7, cu o lățime de 7,00m și realizat dintr-o îmbrăcămintă din beton asfaltic;

Costul tuturor lucrărilor aferente amenajării drumului colector paralel cu drumul național DN7, precum și al semnalizării rutiere (indicatoare și marcaje) necesare pentru amenajarea accesului rutier la obiectiv, va fi suportat de către beneficiar, iar execuția lucrărilor se va face de către o unitate specializată în lucrări de drumuri.

Mutarea indicatoarelor rutiere existente afectate de lucrările de amenajare a acceselor rutiere se va face pe cheltuiala beneficiarului.

Se menționează că lucrările pentru executarea în întregime a girației avizate la km 547+740 se vor realiza de către Primăria Municipiului Arad.

PUZ- ZONĂ LOGISTICĂ respectă distanțele legale față de drumurile naționale DN7 de 50,00 m, neafectându-se zona de siguranță a traseului existent.

Semnalizarea rutieră:

Amenajarea accesului rutier se va realiza 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 de platforme de parcare pentru autoturisme în interiorul amplasamentului se referă la:

1. Amenajarea unor platforme de parcare pentru autoturisme pentru angajați și clienți.

În jurul construcțiilor propuse se vor realiza alei pietonale și platforme de parcare atât pentru autovehicule mici, cât și alei carosabile și rampe pentru aprovizionare.

2. Se vor asigura prin proiect locuri de parcare la sol, respectând regulile din HGR525/ 1996, cu alei carosabile de incintă de 7,00m lățime.

Conform art. 5.1.2 din anexa nr. 5 la HGR525/1996, pentru **construcții administrative** vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați. Necesarul de locuri de parcare raportat la cei 300 de salariați este de 36 de locuri (1 loc de parcare la 10 salariați + 20% spor invitați), iar locuri de parcare asigurate conform planului de reglementări anexat este de 45 locuri.

Conform art. 5.3.1 din anexa nr. 5 la HGR525/1996 pentru **construcții comerciale** vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, câte un loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri





comerciale între 600- 2000 mp. Necesarul de locuri de parcare la 840 mp suprafață desfășurată este de 17 locuri, asigurându-se conform planului de reglementări 17 locuri de parcare.

Pentru **construcțiile industriale** vor fi prevăzute locuri de parcare conform art. 5.12 din anexa nr.5 la HGR525/1996 în funcție de activitățile desfășurate pe o suprafață mai mare de 1000 mp, câte un loc de parcare la o suprafață de 100 mp. Necesarul de locuri de parcare pentru suprafața desfășurată de 22.800 mp este de 228 locuri, asigurându-se conform planului de reglementări anexat 230 locuri de parcare autovehicule mici și 35 locuri de parcare pentru autovehicule mari.

Necesarul de locuri de parcare conform HGR525/1996, este de cca. 281 locuri de parcare pentru autovehicule mici, dar sunt asigurate 292 de locuri și cca. 35 de locuri pentru autovehicule mari.

Sistemul rutier pentru platformele carosabile proiectat soluționează următoarea structură:

- pavele autoblocante 8 cm B300;
- platforma beton B400 cuartit aferent suprafeței copertinei;

Partea carosabilă se va încadra cu borduri prefabricate cu muchie teșită de 20 × 25 cm, așezate aparent la 15 cm, pe fundație din beton de ciment de 15 × 30 cm.

Lucrările de amenajare circulației pietonale se referă la:

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

Lucrările de reglementarea circulației se referă la:

1. Reglementarea circulației prin indicatoare de circulație și marcaje în zona studiată în conformitate cu SR 1848-1/2011 și SR 1848-7/2015.

Lucrările de amenajare zone verzi se referă la:

1. Amenajarea spațiilor verzi prin așternerea și mobilizarea pământului vegetal, după care se face însămânțarea cu gazon.

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

Pe toată durata execuției lucrărilor se vor respecta normele de securitate a muncii. Punctele de lucru vor fi semnalizate corespunzător atât ziua, cât și noaptea, pentru evitarea producerii de accidente.

4.3. Zonificare funcțională- reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Se propune realizarea unui " PUZ- ZONĂ LOGISTICĂ, DEPOZITARE, PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ, COMERȚ, SERVICII, BIROURI ȘI AMENAJĂRI AFERENTE", construcții noi:

- Împrejmuire;
- Racorduri la rețelele tehnico – edilitare și rețele de incintă;
- Sistematizarea verticală a terenului;
- Platformă carosabilă cu locuri de parcare (cca. 292 pentru autoturisme și 35 pentru tiruri), drumuri de incintă și accesul autospecialelor de intervenție 7m;
- Realizare racord carosabil la DN 7 din intersecția existentă tip girație km 547+740;
- Realizare drum colector;
- Amenajare spații verzi și plantate;

Zona studiată are suprafața de **154.554mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la racordul acceselor carosabile și pietonale de incintă la drumul național DN7, din intersecția existentă tip girație, printr-un drum paralel, extindere și realizarea de racorduri noi la rețelele edilitare existente din zonă.

Menționăm propunerea acestui drum paralel cu DN7 pentru a se asigura accesul la parcelele din sudul și estul amplasamentului, parcele care momentan nu dispun de un acces auto.

În zona studiată, terenurile au categoria de folosință pășune, canale de desecare și căi de comunicație (drum național și drum de exploatare).

Incinta studiată are suprafața de **55.000 mp** conform extraselor CF nr. 344345 Arad și CF nr. 338660 Arad.





Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la realizarea unei zone logistice– depozitare, producție, comerț, servicii, birouri și amenajări aferente, respectiv: hale depozitare, producție (P+Etaj Partial), construcții pentru comerț (P+1E), servicii, birouri administrative (P+2E), stație de preepurare și neutralizare, împrejmuire perimentrală, platforme carosabile și parcaje, alei pietonale și spații verzi.

Construcțiile propuse vor avea o suprafață maximă de 26.620,00mp în total, cu un regim maxim de înălțime Parter+Etaj parțial pentru funcțiunea principală de producție și depozitare, P+2E pentru servicii și birouri, și P+1E pentru comerț, cu un POT maxim propus de 50% și un CUT maxim propus de 0,82.

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 autocamioane (parcaje de dimensiunile 4,00m × 12,00m), asigurând necesarul de locuri de parcare la sol, respectând regulile din HGR525/ 1996.

Zona liberă rămasă, având o pondere de cca. 20,00% din suprafața terenului, va fi amenajată ca zonă verde.

Regimul maxim de înălțime este maxim de P+2E în zona dedicată serviciilor și zonei administrativă.

Aria desfășurată totală va fi de maxim 45.240 mp.

În incinta amplasamentului studiat pe lângă funcțiunea principală de producție și depozitare se regăsesc o zonă de servicii, o zonă dedicată birourilor administrative și o zonă destinată spațiului comercial, cu produse din producția proprie.

S teren = 55.000mp

Sc construită = 26.620mp

P.O.T. = 50 %

C.U.T. = 0,82

P.O.T. maxim propus = 50 %

C.U.T. maxim propus = 0,82

BILANȚ TERITORIAL ÎN ZONA STUDIATĂ

Nr. Crt.	ZONE FUNCȚIONALE	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Zona producție, depozitare, birouri și comerț				
	Construcții	-	-	26.620,00	17,22
	Circulații carosabile, platforme, parcuri, pietonale	-	-	17.277,35	11,18
	Spațiu verde amenajat	-	-	11.102,65	7,18
02.	Căi de comunicație și transport				
	Drumuri de interes național	6.341,40	4,10	12.810,00	8,29
	Drumuri de exploatare	1.237,82	0,80	1.237,82	0,80
	Platforme, parcuri	2.382,00	1,54	2.382,00	1,54
03.	Teren pășune în intravilan	139.302,83	90,13	77.834,23	50,36
04.	Spațiu verde neamenajat	339,28	0,23	339,28	0,23





05.	Canale	4.950,67	3,20	4.950,67	3,20
TOTAL GENERAL		154.554,00	100	154.554,00	100%

BILANȚ TERITORIAL ÎN INCINTA CU PROPUNERI

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Pășune	55.000	100	-	-
02.	Producție și depozitare	-	-	22.800,00	43,00
03.	Servicii, comerț și birouri	-	-	3.820,00	7,00
04.	Zone verzi amenajate	-	-	11.102,65	20,00
05.	Circulații carosabile, platforme, parări	-	-	17.277,35	30,00
TOTAL GENERAL		55.000	100	55.000,00	100%

INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN INCINTA STUDIATĂ		EXISTENT	PROPUS
01.	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	0,00 %	50 %
02.	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	0,00	0,82

REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT		EXISTENT	PROPUS
01.	Amplasare	Pășune în intravilan Arad	Industrie și comerț Arad
02.	Proprietate	Teren proprietate privată, conform Extras C.F. nr. 344345 Arad, C.F. nr. 338660 Arad	

4.3.1. Sistemizarea verticală

Amplasamentul analizat reprezintă o zonă de pășune, mărginit de zone cu categoria de folosință pășuni.

Zona nu prezintă diferențe de nivel semnificative: nivelul terenului natural este cuprins între 106,26 NMN și 107,31 NMN. Sistemizarea terenului va urmări egalizarea cotei acestuia.

4.3.2. Criterii compoziționale și funcționale

Proiectul propune ZONĂ LOGISTICĂ, DEPOZITARE, PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ, COMERȚ, SERVICII ȘI BIROURI AMENAJĂRI AFERENTE, care se încadrează din punct de vedere urbanistic atât în structura arhitecturală prin retragerea de la fronturile stradale cât și prin încadrarea în peisajul zonei studiate.

Obiectivele principale propuse pentru această investiție sunt:

- Asigurarea accesului la teren, în contextul zonei și a legăturii acestuia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;





- Stabilirea funcțiilor permise în cadrul acestei zone, stabilirea de reglementări specifice zonei de servicii și comerț, producție și depozitare;
- Reglementarea gradului de construibilitate a terenului;
- Rezolvarea circulației și a acceselor carosabile pe teren, stabilirea de reglementări privind parcările și spațiile verzi;
- Propunerea infrastructurii tehnico- edilitare în vederea realizării zonei de comerț, administrație și servicii, producție și depozitare;

4.3.3. Regimul de aliniere

Distanța minimă a construcțiilor față de limitele celelalte și clădirile vecine va fi de:

Regimul de aliniere propus pentru construcții este de:

-min. 10 m fata de drumurile interioare propuse

Mobilierul urban, reclamele, semnalele vor fi retrase față de limita de proprietate de la frontul stradal la min. 0,70 m.

Regimul de aliniere va fi detaliat în Regulamentul Local de urbanism care va fi elaborat ulterior.

4.3.4. Regimul de înălțime

Regimul maxim propus pentru construcțiile aferente zonei de producție, depozitare, servicii, birouri și comerț este de 15.00 m față de CTN, respectiv P+2E, în cadrul zonei administrative și zonei de servicii.

4.3.5. Modul de utilizare al terenului

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

- P.O.T. 50%
- C.U.T. 0,82

4.3.6. Plantații

Se vor amenaja spații verzi în interiorul incintei propuse, în procentaj de minim 20% din suprafața totală a terenului.

4.4. Dezvoltarea echipării edilitare

4.4.1. Alimentarea cu apă potabilă

Sursa de alimentare cu apă: subteran din rețea publică de alimentare cu apă și din foraj în freatic pentru apă tehnologică și irigații spații verzi.

Apa potabilă: realizarea alimentării cu apă potabilă se va face prin extinderea rețelei de apă din strada Câmpurilor, pe partea dreaptă a drumului DN7 Deva-Nădlac.

Rețeaua de apă propusă se va realiza din țevă de polietilenă de înaltă densitate PEHD PE100, SDR17, Pn10bar, D.225x13,4mm pe aliniamentul drumului de acces la amplasamentul studiat.

La intrarea în incintă, pe spațiul verde se va monta un cămin de apometru complet echipat.

Pe rețeaua de apă propusă se vor amplasa cămine de vane pentru sectorizare și intervenție în caz de avarie.

Pe această extindere de rețea de apă se propune a se monta hidranți publici supraterani DN80, amplasați la 100m unul față de celălalt. Fiecare hidrant public suprateran va fi alimentat cu apă printr-o conductă din PEHD PE100, SDR17, Pn10bar, D.90x5,4mm.

Conform documentației depusă și avizată pentru obținerea avizului de Gospodărire a Apelor Arad, cerința de apă rece potabilă necesară zonei studiate pentru consumul igienico-sanitar este:





$$Q_{s\text{ zi min}} = 200 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{s\text{ zi med}} = 280 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{s\text{ zi max}} = 330 \text{ mc/zi}$$

Alimentarea cu apă a rezervorului pentru stingerea incendiilor se va face de la cele două puțuri forate.

Alimentarea cu apă a hidranților exteriori și interiori se va realiza de la rezervorul de acumulare prin intermediul unei stații de pompare (alcătuită dintr-un grup de pompare cu 3 pompe - 2A+R). Rețeaua exterioară (inelară) de alimentare a hidranților exteriori și interiori este din țevă de polietilenă de înaltă densitate PEHD, Dn=160mm. Din această rețea se va alimenta fiecare hidrant exterior cu țevă din PEHD, Dn=125 și se va alimenta și rețeaua interioară de hidranți interiori cu țevă din PEHD, Dn=75mm.

Înainte de a intra în clădire, conductele de alimentare a hidranților interiori își vor schimba materialul din PEHD în oțel prin piese de schimbare a materialului.

Alimentarea cu apă a instalației interioare de sprinklere se va realiza de la rezervorul de acumulare prin intermediul unei stații de pompare (separat față de cea pentru hidranți), (alcătuită dintr-un grup de pompare cu 3 pompe- 2A+R). Rețeaua exterioară de alimentare a instalației interioare este din țevă de polietilenă de înaltă densitate PEHD, PE80.

Înainte de a intra în clădire, conductele de alimentare a instalației interioare de sprinklere vor fi din oțel, schimbarea materialului conductei din PEHD în oțel fiind făcută în pământ, prin piese speciale de schimbare a materialului.

Necesarul de apă pentru stingerea incendiilor:

Debite necesare pentru instalațiile de stingere conform P118-2/2013:

- hidranți interiori: 2 jeturi simultan a câte $Q_{ii} = 2,1 \text{ l/s}$
- hidranți exteriori: $Q_{ie} = 20 \text{ l/s}$
- sprinklere: $Q_{is} = 30 \text{ l/s}$

Rezervorul de apă pentru incendiu, pentru instalațiile automate de stingere:

Timpul teoretic de funcționare a instalațiilor automate de stingere, conform P118-2/2013:

- $T_{hi} = 60 \text{ min}$, pentru hidranți interiori
- $T_{he} = 180 \text{ min}$, pentru hidranți exteriori
- $T_s = 60 \text{ min}$, pentru sprinklere

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

este:

$$- V_{hi} = Q_{ii} \times T_{hi} = 2,1 \times 2 \times 60 \times 60 = 15120 \text{ litri} = 15,12 \text{ mc}$$

$$- V_{he} = Q_{ie} \times T_{he} = 20 \times 180 \times 60 = 216000 \text{ litri} = 216 \text{ mc}$$

$$- V_s = Q_{is} \times T_s = 30 \times 60 \times 60 = 108000 \text{ litri} = 108 \text{ mc}$$

$$- V_r = V_{hi} + V_{he} + V_s = 15120 + 216000 + 108000 = 339120 \text{ litri} = 339,12 \text{ mc}$$

$$V_r + 10\% = 373 \text{ mc} - \text{volumul util de apă necesar pentru rezerva de apă incendiu.}$$

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

$$Q_i = 373000 / 24 \times 3600 = 4,32 \text{ l/s}$$

4.4.2. Apa tehnologică

Se va asigura prin intermediul a două puțuri forate de mică adâncime din primul strat freatic (aprox. 10-15m), amplasate în cămine betonate, echipate cu electropompă cu hidrofor și contor de apă. Distanța dintre cele două puțuri va fi de aproximativ 260m, fiecare având o zonă de protecție de 15x15m, închisă cu acces controlat. Apa din foraj se va utiliza și pentru organizarea de șantier în timpul execuției lucrărilor de investiție propuse.





Conform documentației depusă și avizată pentru obținerea avizului de Gospodărire a Apelor Arad, cerința de apă rece potabilă necesară zonei studiate pentru consumul igienico-sanitar este:

$$Q_{s\text{ zi min}} = 100 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{s\text{ zi med}} = 200 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{s\text{ zi max}} = 500 \text{ mc/zi}$$

4.4.3. Canalizare menajeră

Apele uzate fecaloid-menajere vor fi colectate printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4 și se vor deversa gravitațional într-o stație de epurare, iar în final într-o stație de pompare. Din stația de pompare apele epurate vor fi pompate printr-o conductă de polietilenă de înaltă densitate PE100, SDR17, Pn10bar, D.250x14,8mm pe o distanță de aproximativ 2,2km, în căminul de canalizare menajeră existent din Calea 6 Vânători în dreptul locuinței individuale cu nr.130. Conducta de refulare va fi montată pe carosabilul de pe aliniamentul drumului de acces la amplasamentul studiat și pe partea dreaptă a drumului DN7 Deva- Nădlac.

Debitele de ape uzate menajere evacuate de la zona studiată sunt:

$$Q_{s\text{ zi min}} = 200 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{s\text{ zi med}} = 280 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{s\text{ zi max}} = 330 \text{ mc/zi}$$

4.4.4. Canalizare pluvială

Apele meteorice care cad pe acoperișurile construcțiilor obiectivului se vor prelua prin jgheaburi și burlane și prin guri de scurgere ceciu grătar din fontă, fiind ape pluviale curate, se vor colecta printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4 și se vor deversa gravitațional în spațiul verde.

Apele pluviale de pe platformele de parcare, potențial poluate se vor colecta prin rigole și guri de scurgere, printr-o rețea de cămine și conducte și se vor deversa gravitațional în separatorul (separatoarele) de hidrocarburi Clasa 1 cu deznisipator incorporat, filtru coalescent și obturator automat. Apa preepurată va conține hidrocarburi sub 5 mg/l, în concordanță cu NTPA-001. Evacuarea apelor pluviale preepurate se va face în canalul de desecare Gai (Cn1585).

4.4.5. Canalizare tehnologică

Apele uzate tehnologice provin de la secția proprie de acoperiri galvanice, în urma spălării reperelor în fluxurile de galvanizare, fiind colectate prin rețele interne de canalizare tehnologică și trimise într-o stație de preepurare/ neutralizare, iar apoi sunt evacuate prin pompare în rețeaua de canalizare orășenească.

Stația de preepurare propusă va funcționa cu un grad (între 70-90%) de recirculare a apelor, timp de aproximativ 250 zile/an, ținând cont că în zilele de sâmbătă și duminică nu se lucrează.

4.4.6. Alimentare cu gaze naturale/ energie termică

Gazele naturale se vor utiliza pentru încălzirea spațiilor pe timp de iarnă, prepararea apei calde menajere și pentru consum tehnologic. În vederea alimentării cu gaze naturale a acestui obiectiv se propune:

- prelungirea rețelei de gaze naturale de presiune medie existentă, paralel cu drumul național DN7, până în dreptul obiectivului;
- executarea unui branșament de gaze naturale de presiune medie, și a unui post de reglare- măsurare, amplasat la limita de proprietate;
- executarea unei instalații de utilizare gaze naturale, în incinta societății.





4.4.7. Alimentare cu energie electrică

Pentru alimentarea cu energie electrica a noilor obiective propuse a se construi, în zona studiată este necesară amplasarea a două transformatoare de câte 1000kVA, respectiv unul de 600kVA.

4.5. Obiective de utilitate publică

Zona studiată adăpostește următoarele dotări de interes public:

- Drum național DN7: categorie de interes național.
- Drum de exploatare: categoria de interes local;
- Canale din zona studiată, Cn 1585 și Cn 1581: categorie de interes național;
- Linii electrice aeriene LEA 20kV și LEA 110kV: categorie de interes județean;

Nu se propun noi obiective de utilitate publică.

4.6. Concluzii- măsuri în continuare

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

- realizarea de racorduri la drumurile naționale și drum colector;
- dotări de interes general – PUZ - Zonă logistică, depozitare, producție nepoluantă, comerț, servicii, birouri și amenajări aferente;

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

4.6.2. Aprecieri ale elaboratorului PUZ

Ca elaborator al documentației, considerăm că ea reflectă posibilitățile și cerințele zonei, cu influențe pozitive la nivelul municipiului Arad și a localităților din jur.

Realizarea investiției este oportună, datorită situării amplasamentului în vecinătatea unor căi majore de circulație, iar funcțiunea propusă va oferi servicii de calitate clienților.

Investiția se va realiza din fondurile alocate de beneficiar.

Restricțiunile posibile- funcționale, de destinație, calitate, indici ocupare teren etc. sunt cele din capitolele de propuneri și detaliate în regulamentul aferent P.U.Z.-ului.

Pentru etapele următoare, în vederea creării condițiilor de finalizare a prevederilor P.U.Z., considerăm necesare următoarele operații și acțiuni:

- aprobare P.U.Z. prin HCLM;
- asigurarea de fonduri pentru realizarea prioritara a utilităților pe plan local;
- impunerea- prin regulamente, caiete de sarcini, certificate de urbanism și autorizații de construire a unor soluții arhitectural- peisagere, neșablonate, ce să confere o reală personalitate a acestei zone.

Întocmit:

Urbanism: arh. Gheorghe SECULICI R.U.R.- DE



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

**ZONĂ LOGISTICĂ, DEPOZITARE, PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ, COMERȚ,
SERVICII, BIROURI ȘI AMENAJĂRI AFERENTE**

I. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

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 însoțite, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor Planului Urbanistic General 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. Eventualele derogări se vor propune de către Consiliul Local, după care se vor putea opera modificările respective la condițiile de amplasare, conformare și echipare a construcțiilor precum și la indicii de ocupare a terenului.

1.2. Cadrul legal de elaborare a regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Legea 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;
- Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;



- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 82/1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică, cu modificările și completările ulterioare;
- HGR 525/1996 modificată 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 sănătatea publică privind mediul de viață al populației;
- Hotărârea Guvernului nr. 918/2010 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului și a instituțiilor publice aflate în subordinea acesteia;
- 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 Ministerului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991/2005 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 – necesare a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

1.3. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru zona studiată care face parte din intravilanul municipiului Arad conform PUG Arad.

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

- ✓ Menținerea destinației zonei –Zona industrială nord Municipiul Arad.
- ✓ Studiarea acceselor și relației cu vecinătățile.

Zona studiată are suprafața de **154.554 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la realizarea acceselor carosabile și pietonale de incintă la drumul național DN7, din intersecția tip giră, printr-un drum paralel, extindere și realizarea de racorduri noi la rețelele edilitare existente din zonă.

Incinta studiată are suprafața de **55.000,00 mp** conform extrase CF. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la realizarea extinderii zonei industriale nepoluante, și anume construcții destinate producției și depozitării și construcții destinate birourilor cu amenajările aferente. Terenul va fi amenajat cu drumuri de incinta, platforme pentru depozitare și parcaje și zone verzi. Incinta va fi împrejmuită pe limitele de proprietate. Amplasamentul studiat este alcătuit din două parcele, acestea vor fi unificate până la obținerea autorizației de construire.





Menționăm propunerea acestui drum paralel cu DN7 pentru a se asigura accesul la parcelele din sudul și estul amplasamentului, parcele care momentan nu dispun de un acces auto.

Astfel, prin PUZ se propune extinderea subzonei de unități industriale nepoluante prin scoaterea terenului din categoria de folosință pășune în intravilan, care fac obiectul investiției propus prin elaborarea unei documentații de urbanism, conform PUG Arad.

Funcțiunea dominantă a zonei în prezent:

- Industrie și depozitare;
- Funcțiunile complementare admise ale zonei;
- Spații comerciale care deservește zona;
- Spații pentru unități de servicii;

Planul Urbanistic Zonal pentru “Zonă logistică, depozitare, producție nepoluantă, comerț, servicii, birouri și amenajări aferente”, împreună cu R.L.U. cuprind normele obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe terenul situat în intravilanul municipiului Arad, pe parcelele CF nr.:

Nr. crt.	Proprietar	Nr. CF	Suprafata mp	Categoria de folosinta
1	S.C. FERONERIA PROD S.A.	344345	50.782,00	PĂȘUNE
2	S.C. FERONERIA PROD S.A.	338660	4.218,00	
TOTAL: 55.000,00 mp				PĂȘUNE INTRAVILAN

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL ZONEI PROPUSE PRIN PUZ

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

Terenul în suprafață de 55.000 mp se află în intravilanul municipiului Arad și este în prezent teren neproductiv. Acesta urmează să își schimbe categoria de folosință conform planșei de “Reglementări urbanistice- zonificare”.

Autorizarea și execuția construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului și echilibrului ecologic.

- ✓ Sistematizarea terenului va fi rezolvată astfel încât să nu deranjeze vecinătățile;
- ✓ REGLEMENTĂRI URBANISTICE;
- ✓ În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție și nici potențial balnear sau turistic.

Avizul de MEDIU nr. 14650/20.10.2016 emis de Agentia pentru Protectia Mediului Arad, sa emis cu următoarele condiții:

- se vor extinde rețelele tehnico-edilitare;
- apa potabilă va fi preluată din rețeaua de distribuție a municipiului Arad (aceasta va fi utilizată în scop igienico-sanitar);
- apa tehnologică va fi preluată din două foraje de mică adâncime (aceasta va fi utilizată în tehnologia de tratare chimică a metalelor/ galvanizare spălări);
- apa uzată menajeră va fi evacuată în rețeaua de canalizare menajeră a orașului;





- apa uzată tehnologică va fi evacuată în rețeaua de canalizare menajeră a orașului după ce în prealabil acest tip de apă este pre-epurată prin stația proprie (aceasta trebuie să respecte prevederile H.G. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate cu modificările și completările ulterioare normativului NTPA 002);

- apele meteorice provenite de pe platformele betonate vor fi evacuate în canal ANIF după ce în prealabil acestea sunt pre-epurate prin intermediul unui separator de hidrocarburi propriu (acestea trebuie să respecte prevederile H.G. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate cu modificările și completările ulterioare normativul NTPA 001);

Documentele care au stat la baza emiterii avizului sunt:

- Notificare privind elaborarea primei versiuni a planului;
- Chitanța nr.23772 din 10.11.2015 privind declanșarea procedurii eliberată de APM Arad;
- Chitanța nr.25920 din 05.07.2016 privind analizarea raportului de mediu eliberată de APM Arad;
- Anunțuri publice privind solicitarea avizului de mediu (Jurnal din data de 05.11.2015, Jurnalul din 09.11.2015);
- Anunț public privind decizia etapei de încadrare (Jurnalul Arădean 01.07.2016);
- Anunț public privind finalizarea raportului de mediu (Jurnalul Arădean 04.07.2016);
- Anunț public privind dezbateră publică (Jurnalul Arădean 15.07.2016);
- Memoriu de prezentare întocmit de solicitant;
- Plan de încadrare în zonă;
- Plan de situație propus, planșă reglementări urbanistice;
- Certificat de înregistrare cod unic eliberat de Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Arad;
- Extras de Carte Funciară nr.344345 eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad;
- Extras de Carte Funciară nr.338660 eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad;
- Certificat de Urbanism nr. 2011 din 02.11.2015 eliberat de Primăria Municipiului Arad;
- Proces verbal Comitet Special nr.15223 din 25.11.2015;
- Proces verbal Comitet Special nr.5548 din 27.04.2016;
- Proces verbal Grup de Lucru nr.8894 din 29.06.2016;
- Proces verbal Dezbateră Publică nr.12144 din 01.09.2016;
- Raport de mediu elaborat de către Prof. Univ. Dr. Florin Dumescu- Expert de mediu;
- Aviz de Gospodărire a Apelor nr.2 din 04.02.2016 emis de Administrația Națională „Apele Române” Administrația Bazinală de Apă Mureș Sistemul de Gospodărire a Apelor Arad;
- Aviz soluție tehnică nr.10821 din 29.06.2016 eliberat de S.C. Compania de Apă Arad SA;
- Aviz nr.50 din 18.07.2016 eliberat de Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare-Unitatea Teritorială Arad;
- Aviz nr. 538 din 15/SU-AR din 09.12.2015 eliberat de Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” Arad;
- Aviz de oportunitate nr.28 din 15.10.2015 eliberat de primăria Arad- Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente;
- Aviz nr. 340/375 din 21.03.2016 eliberat de Compania Națională de Autostrăzi și Drumuri Naționale din România S.A.- Direcția Regională de Drumuri și Poduri Timișoara;
- Decizie de emitere Aviz de Mediu nr.12250 din 06.09.2016 eliberată de APM Arad;



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

Se vor respecta toate normele de proiectare și execuție în vigoare privind noua construcție amplasată pe teren prin planul de reglementări urbanistice.

Se vor respecta condițiile impuse de avizul nr. 150958776 din 20.11.2015 emis de S.C. Enel Distribuție Banat, și anume:

- Pentru obținerea avizului în fază DTAC, se va cere un nou aviz de amplasament;
- Pentru obținerea avizului de amplasament în fază DTAC, se va anexa Hotărârea de aprobare în fază PUZ, plan de situație vizat fază PUZ și copie după avizul de amplasament fază PUZ;
- 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 cu clădiri, drumuri, împrejmuiri, utilități (gaz, apă, canalizare, etc.), propuse a se construi;

Se vor respecta condițiile impuse de avizul nr. 24380 din 26.11.2015 emis de S.C. Compania de Apă Arad S.A., și anume:

- Branșarea și racordarea obiectivului/obiectivelor la sistemul (sistemele) public(e) de alimentare cu apă și/sau de canalizare se va face de agenți economici agrementați de SC Compania de Apă Arad SA, cu respectarea procedurilor specifice de proiectare- avizare- autorizare- execuție-recepție- contractare- furnizare, în baza unei (unor) Cereri de branșare/racordare înaintată(e) de proprietar(i) ori împuternicitul (împuterniciții) legal(i) și pe cheltuiala acestuia(acestora) și în baza unui Aviz de Soluție Tehnică;
- Condițiile generale privind asigurarea utilităților publice de apă și canalizare la obiective sunt precizate de operator în avizul de Soluție Tehnică cu nr. 10821 din 29.06.2016 emis de S.C. Compania de Apă Arad S.A.;

Se vor respecta condițiile impuse de avizul nr. 1042 din 01.04.2016 emis de Compania Națională de Autostrăzi și Drumuri Naționale din România, Direcția regională de drumuri și poduri Timișoara, și anume:

- Accesul rutier se va realiza din brațul patru al intersecției în sens giratoriu din zona DN7 km 547+740 autorizată cu autorizația DRDP Timișoara nr. 5681/2009 preluată de către Primăria Municipiului Arad pentru finalizarea lucrărilor de amenajare a intersecției în sens giratoriu și prin drumul colector propus;
- Se va solicita acordul Primăriei Municipiului Arad pentru accesul din intersecția în sens giratoriu din zona DN7 km 547+740;
- Se interzice deschiderea unui acces rutier nou în/din DN7;
- Prealabil începerii execuției obiectivului, respectiv la faza PAC, beneficiarul are obligația de a solicita acordul prealabil, în conformitate cu legislația în vigoare;
- În cadrul documentației pentru obținerea avizului sus menționat, beneficiarul va include și hotărârea Consiliului Local de aprobare a PUZ-ului;

Se vor respecta condițiile impuse de avizul nr. 50 din 18.07.2016 al A.N.I.F., și anume:

- Pentru scoaterea din circuitul agricol a unei suprafețe ce face parte din „Elaborare PUZ pentru Zonă logistică, depozitare, producție nepoluantă, comerț, servicii, birouri și amenajări aferente”, beneficiarul va revenii cu o nouă documentație în vederea emiterii acordului ANIF. Documentația va conține expres, și hotărârea de aprobare a PUZ;
- În acordul tehnic ANIF, se vor stabili principalele măsuri necesare pentru protecția lucrărilor de îmbunătățiri funciare și necesitatea semnării contractului de prestări servicii pentru suprafața de 55.000 mp cu Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare, Filiala Teritorială Timiș Mureș Inferior U.A. Arad;

- Apele menajere și tehnologice vor fi colectate printr-o rețea de canalizare menajeră și o rețea de canalizare tehnologică după care vor fi evacuate prin pompare în rețeaua de canalizare orănească. Apele pluviale vor fi colectate de pe platforme carosabile și de pe clădiri prin rigole și guri de scurgere, printr-o rețea de cămine și conducte și se vor deversa gravitațional în separatoarele de hidrocarburi clasa 1 deznisipator încorporat, filtru coalescent și opturator automat. Apa preepurată convențional curată în concordanță cu NTPA-001 va fi evacuată în canalul de desecare Gai 5 (Cn 1585);
 - Pentru evacuarea apelor pluviale convențional curate în canalul Gai 5 (Cn 1585), aflat în administrarea ANIF Filiala Teritorială Timiș Mureș Inferior U.A. Arad, se va reveni cu o nouă documentație distinctă din care să reiasă debitele și punctele de evacuare în canalul Gai 5, urmând ca la eliberarea acordului respectiv să se stabilească (după caz) și alte condiții specifice;
 - 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;
 - Beneficiarul de aviz va fi direct răspunzător, conform legislației în vigoare, pentru nefuncționarea în condiții normale a amenajărilor de îmbunătățiri funciare din zonă;
 - Nu se vor executa construcții (clădiri, instalații de orice fel, de împrejurimi, anexe, etc) pe minim 2,5 m față de ampriza canalului de desecare Gai 5 (Cn 1585);
 - Lucrările de îmbunătățiri funciare aflate în zonă, afectate accidental în timpul execuției lucrărilor, vor fi aduse la parametrii de funcționare, de către beneficiarul de aviz;
 - Se va permite accesul personalului și a utilajelor specifice pentru întreținerea și repararea lucrărilor de îmbunătățiri funciare din zonă, aflate în administrarea ANIF;
 - Conform art.107/Legea 18/1991- republicată cu modificările și completările ulterioare: „Distrușgerea și degradarea lucrărilor de îmbunătățiri funciare, ori împiedicarea luării măsurilor de conservare a unor astfel de bunuri, precum și înlăturarea acestor măsuri, constituie infracțiuni de distrugere și se pedepsesc potrivit prevederilor Codului penal”;
 - Conform Legii 138/2004- republicată cu modificările și completările ulterioare: Faptele prevăzute la art.83, alin. (1), lit. a- k, constituie contravenții la normele privind exploatarea, întreținerea, reparațiile și protecția amenajărilor de îmbunătățiri funciare și se sancționează conform art. 83, alin. (2) și (3);
- Se vor respecta condițiile impuse de avizul nr. 71711/T4/ 25.11.2015 emis de Direcția Tehnică, Serviciul Întreținere și Reparații Căi de Comunicații Terestre, și anume:
- Accesul în sensul giratoriu, să fie realizat conform autorizației pentru amplasarea sau executarea de lucrări în zona drumurilor naționale, eliberată de Compania Națională de Autostrăzi și Drumuri Naționale din România S.A.;
- La elaborarea proiectului tehnic de execuție se va ține seama de avizul nr. 13558/448 din 16.06.2016 emis de Autoritatea Aeronautică Civilă Română, și anume:
- Respectarea destinației, a amplasamentelor și a datelor precizate în documentația transmisă spre avizare;
 - Respectarea înălțimii maxime a construcțiilor de 15 m, respectiv cota absolută maximă de 122 m (107 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului amenajat +15 m înălțimea maximă a construcțiilor);
- Se vor respecta condițiile impuse de avizul nr. 2 din 04.02.2016 emis de Administrația Națională „Apele Române” Administrația Bazinală de Apă Mureș Sistemul de Gospodărire a Apelor Arad, și anume:
- Beneficiarul va obține acord/aviz-ul proprietarului de canal din amplasamentul studiat;
 - La următoarea fază de elaborare a proiectului se va solicita, în baza unei documentații tehnice de fundamentare, întocmită conform Ordinului nr. 799/2012 a Ministerului Mediului și Pădurilor, aviz de gospodărire a apelor pentru faza DTAC. Documentația va fi însoțită de studiul hidrogeologic pentru realizarea forajelor;

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.

3.1. Orientarea față de punctele cardinale:

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

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, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

- **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 permise 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;
- ✓ În zonele învecinate traseului DN7, cu avizul D.R.D.P. Arad;
- ✓ La traversări peste canale, cu avizul A.N.I.F.;

- **Utilizări interzise**

- În zona adiacentă DN7, la o distanță mai mică de 50,00m de la marginea îmbrăcămintei asfaltice;
- În zona de protecție a canalelor-2,50m;
- În zonele de protecție a liniilor electrice-12.00m de o parte și de alta a liniilor electrice;

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

Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin regulamentul local de urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor, prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (aliniamentul stradal, axul străzii, limita trotuarului, alinierea fațadelor existente, împrejurimi, etc.).

Retragerea minimă obligatorie față de limitele laterale ale parcelei este egală cu jumătatea înălțimii construcțiilor, dar nu mai puțin de 10,0 m.

3.8. Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

- ✓ 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 1,90 metri între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate, conform art.612 din Codul Civil;
- ✓ distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
- ✓ distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă să fie egală cu jumătatea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00m;
- ✓ 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 față nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalul) de intervenție prin treceri pietonale cu lățime minimă de 1,50 m și înălțime de 1,90 m;
- ✓ 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.

- ✓ se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor. Pentru curțile interioare închise se asigură numai accese pentru forțele (personalul) de intervenție, prin treceri pietonale de minimum 1,50 m lățime și 1,90 m înălțime;
- ✓ rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor;
- ✓ se va asigura accesul auto din drumul național DN7, din sensul de girăție existent, conform aviz C.N.A.D.N.R.-I.G.P. București, la km 547+740.
- ✓ Fiecare construcție va avea acces principal și secundar dinspre platformele amenajate la sol.

Se vor amenaja parcaje pentru **construcții administrative** vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați; pentru **construcții comerciale** vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, câte un loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale între 600- 2000 mp; pentru **construcțiile industriale** vor fi prevăzute locuri de parcare în funcție de activitățile desfășurate



pe o suprafață mai mare de 1000 mp, câte un loc de parcare la o suprafață de 100 mp. Se vor amenaja cca. 292 locuri de parcare pentru autovehicule mici și cca. 35 pentru autovehicule mari.

- ✓ Se vor amenaja platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate clienților.
- ✓ La drumurile ce se termină în fundătură, este necesară amenajarea acestora în așa fel încât să permită întoarcerea vehiculelor ce deserveșc zona, inclusiv a autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor.

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.

Elementele geometrice ale străzilor

În conformitate cu reglementările privind asigurarea acceselor, din cadrul avizului de oportunitate nr. 58405/A2/15.10.2015 eliberat de Primăria Municipiului Arad, asigurarea accesului carosabil în incintă se va face cu respectarea condițiilor care se impun prin avizul Companiei Naționale de Autostrăzi și Drumuri Naționale și având acordul proprietarilor de terenuri afectate de lucrările de construire.

Deservirea rutieră a obiectivului proiectat se asigură din drumul național DN7 Deva-Nădlac la km 547+740, din intersecția tip giră avizată, prin intermediul unui drum colector paralel cu drumul național DN7.

Lucrările rutiere pentru realizarea accesului din intersecția tip giră existentă pe drumul național DN7 Deva- Nădlac la km 547+740, se vor face cu respectarea regimului de circulație în care se adoptă prioritatea pentru vehiculele care circulă pe calea inelară (prioritate de stânga) și constau din următoarele:

- accesul la obiectiv se va realiza printr-un braț perpendicular din giră avizată, racordat la inelul giră cu raze de 20,00 m;
- amenajarea benzii de ieșire și intrare din giră cu o lățime de 5,50 m, sensurile de circulație fiind separate de o insulă, delimitată cu bordură ridicată;
- dirijarea circulației și reglementarea priorității pentru circulația de pe drumul național s-a prevăzut prin realizarea de marcaje orizontale și prin amplasarea de indicatoare de circulație conform SR 1848-1/2011 și SR 1848-7/2015, asigurând prioritate pentru traficul de pe drumul național;
- amenajarea accesului rutier din giră existentă se va realiza cu o structură rutieră identică cu cea existentă pe drumul național DN7. În vederea împiedicării producerii fisurilor din straturile inferioare spre straturile superioare la rosturile longitudinale dintre structura existentă și structura proiectată se va prevedea o plasă de geogrid cu lățimea de 1,0 m;
- drumul colector paralel cu drumul național DN7 va avea lățimea de 7,00 m și va fi realizat dintr-o îmbrăcăminte din beton asfaltic;
- pentru deservirea circulației interioare se vor amenaja drumuri interioare, precum și platforme distincte pentru parcare autoturismelor și autocamioanelor. 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 din beton de ciment C16/20, de 15x25x100 cm, montate pe o fundație din beton de ciment C16/20. Pentru asigurarea circulației pietonale se vor amenaja trotuare pietonale perimetrice clădirilor propuse, executate din pavaj. Reglementarea circulației interioare se va realiza prin indicatoare de circulație și marcaje rutiere în conformitate cu SR 1848-1/2011 și SR 1848-7/2015;

Parcaje

Se vor amenaja parcaje în funcție de destinația construcției:

- conform art. 5.1.2 din anexa nr. 5 la HGR525/1996, pentru construcții administrative vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați;
- conform art. 5.3.1 din anexa nr. 5 la HGR525/1996 pentru construcții comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, câte un loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale între 600-2000 mp;
- conform art. 5.12 din anexa nr. 5 la HGR525/1996 pentru construcții industriale vor fi prevăzute în funcție de activitățile desfășurate pe o suprafață mai mare de 1000 mp, câte un loc de parcare la o suprafață de 100 mp;

Necesarul de locuri de parcare conform HGR525/1996, este de cca. 281 locuri de parcare pentru autovehicule mici, dar sunt asigurate 292 de locuri și cca. 35 pentru autovehicule mari.

- **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 permise 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.

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
- platforme de depozitare și accese mașini de utilaje separat de alei carosabile destinate clienților.

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.

Rețelele tehnico-edilitare vor fi realizate înaintea drumurilor propuse în incintă.

Realizarea de rețele tehnico-edilitare

- Pentru alimentarea cu energie electrică a noilor obiective propuse a se construi în zona studiată este necesară amplasarea în incintă a două posturi de transformare de câte 1000kVA, respectiv unul de 600kVA.
- Apele meteorice care cad pe acoperișurile construcțiilor obiectivului se vor prelua prin jgheaburi și burlane și prin guri de scurgere cu grătar din fontă, fiind ape pluviale curate, se vor colecta printr-o rețea de cămine și conducte, și se vor deversa gravitațional în spațiul verde.
- Apele pluviale de pe platformele de parcare, potențial poluate se vor colecta prin rigole și guri de scurgere, printr-o rețea de cămine și conducte și se vor deversa gravitațional în separatorul (separatoarele) de hidrocarburi Clasa 1 cu deznisipator incorporat, filtru coalescent și obturator automat. Apa preepurată va conține hidrocarburi sub 5 mg/l, în concordanță cu NTPA-001. Evacuarea apelor pluviale preepurate se va face în canalul de desecare Gai (Cn1585), în baza avizului ANIF.
- Apele uzate tehnologice provin de la secția proprie de acoperiri galvanice, în urma spălării reperelor în fluxurile de galvanizare, fiind colectate prin rețele interne de canalizare



tehnologică și trimise într-o stație de preepurare/ neutralizare, iar apoi sunt evacuate prin pompare în rețeaua de canalizare orănească.

Stația de preepurare propusă va funcționa cu un grad (între 70-90%) de recirculare a apelor, timp de aproximativ 250 zile/an, înănd cont că în zilele de sâmbătă și duminică nu se lucrează.

- Apele uzate fecaloid-menajere rezultate din cadrul obiectivului sunt colectate prin rețeaua proprie de canalizare și evacuate prin pompare în rețeaua de canalizare orănească.
- Alimentarea cu apă a rezervorului pentru stingerea incendiilor se va face de la cele două puuri forate. Alimentarea cu apă a hidranților exteriori și interiori se va realiza de la rezervorul de acumulare prin intermediul unei stații de pompare (alcătuită dintr-un grup de pompare cu 3 pompe- 2A+R).

Alimentarea cu apă a instalației interioare de sprinklere se va realiza de la rezervorul de acumulare prin intermediul unei stații de pompare (separat față de cea pentru hidranți).

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

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.

- **Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

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

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

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. Reglementări Urbanistice.

P.O.T. maxim propus = 50,00 %

C.U.T. maxim propus = 0,82

Pentru a fi construibil un teren trebuie să fie accesibil dintr-un drum public având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor și protecție civilă.

Etapele de realizare a investiției: se vor stabili de către beneficiar pentru fazele următoare, în funcție de posibilitățile financiare ale investitorului.

- **Înălțimea construcțiilor**

Regimul de înălțime:

Regimul maxim propus pentru clădirile destinate producției și depozitării este de 15,00m față de C.T.S., respectiv P+1Ep.

Regimul maxim propus pentru clădirea destinată birourilor este de 15,00m față de C.T.S., respectiv P+2E.

Regimul maxim propus pentru clădirea destinată comerțului este de 10,00m față de C.T.S., respectiv P+1E;

Stabilirea înălțimii construcțiilor va ține cont de:

- ✓ protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent;
- ✓ respectarea regulilor de compoziție arhitectural - urbanistică a zonei sau ansamblului urban;
- ✓ respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare;





- **Aspectul exterior al construcțiilor**

Clădirile pentru unitățile de producție, depozitare și servicii vor fi proiectate cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală și funcțională: compoziție, volumetrie, conformare, amplasare goluri, materiale de construcție, finisaje, culori, etc.

Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporție între ele pentru a da un caracter unitar ansamblului construit.

Este interzisă executarea construcțiilor din materiale nedurabile.

Lucrările tehnice (rețele, conducte, branșamente) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor.

Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade.

Materialele pentru finisaj exterior vor fi de bună calitate, cu rezistență mare în timp și specifice cadrului arhitectural de tip industrial.

Se recomandă realizarea de învelitoare cu pante cât mai mici.

- **Procentul de ocupare a terenului** - Procent de ocupare a terenului de maxim 50 % și un coeficient de utilizare a terenului de maxim 0,82.

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. Reglementări Urbanistice.

Pentru orice modificare se va reface P.U.Z.-ul.

Etapele de realizare a investiției: se vor stabili de către beneficiar pentru fazele următoare, în funcție de posibilitățile financiare ale investitorului.

7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejuriri

Construcțiile propuse vor beneficia de necesarul de spații verzi și plantate, în funcție de destinație și capacitate, precum și de reconstrucție ecologică după încheierea lucrărilor de construcție.

Pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creerii de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției.

Parcaje - la toate tipurile de construcții se vor realiza suprafețe necesare parcării și garării, caracteristice fiecărei funcțiuni. Intrările și ieșirile la parcaje și garaje vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează.

Spații verzi și plantate - spațiile verzi plantate se vor amplasa în interiorul parcelelor studiate asigurând suprafața necesară de zonă verde, în funcție de destinația și capacitatea fiecărei funcțiuni deservite. Se va proceda la reconstrucție ecologică după încheierea lucrărilor de construcție a clădirilor, drumuri sau rețele: plantații de aliniament, grupuri de arbori izolați, aranjamente peisagere cu arbuști, gazon.

Împrejuriri - în zona cu caracter industrial se recomandă împrejuriri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale; dublate de un gard viu.

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

III. Zonificarea funcțională





1. Unități și subunități funcționale au fost reprezentate în planul a Regulamentul local de urbanism, cu numărul 05A, din prezenta documentație P.U.Z.

În vederea asigurării compatibilității funcționale, autorizarea lucrărilor se face pe baza analizei raportului între construcțiile propuse și structura funcțională a zonei în cadrul documentațiilor de urbanism.

Unitatea principală are destinația industrie nepoluantă- I- ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

Zonă funcțională

Inds- Zonă de producție, depozitare și servicii

ID- Unități de producție și depozitare

IS- Zonă instituții și servicii

Subunități:

Cr- Căi de comunicație rutieră

Cp – Căi de comunicație pietonală de incintă

Cc – Căi de comunicație carosabile de incintă

P – Parcaje

Sp – Spații verzi amenajate

Te – Dotări tehnico-edilitare

Cr- circulații carosabile pe drumul colector, cu lățimea de drum de minim 7,00m, necesar amenajării accesului din DN7 Arad- Nădlac la km 540+740 dreapta din sensul de circulație existent, și servitute de trecere pentru acces la terenurile învecinate.

Cp- circulații pietonale din interiorul amplasamentului, dispuse perimetral construcțiilor propuse.

Cc- circulații carosabile de incintă și accese la parcaje și pentru aprovizionare, cu lățimi de drum de minim 7,00m, pentru dublu sens.

P- platforme carosabile amenajate la sol, cu parcaje pentru autoturisme de dimensiuni 2,50x 5,00m și pentru tiruri dimensiunile parcajelor de 4,00x 18,00m.

V. Unități teritoriale de referință

Unitatea de referință prevăzută în **P.U.Z.** va fi introdusă în P.U.G.-ul municipiului Arad.

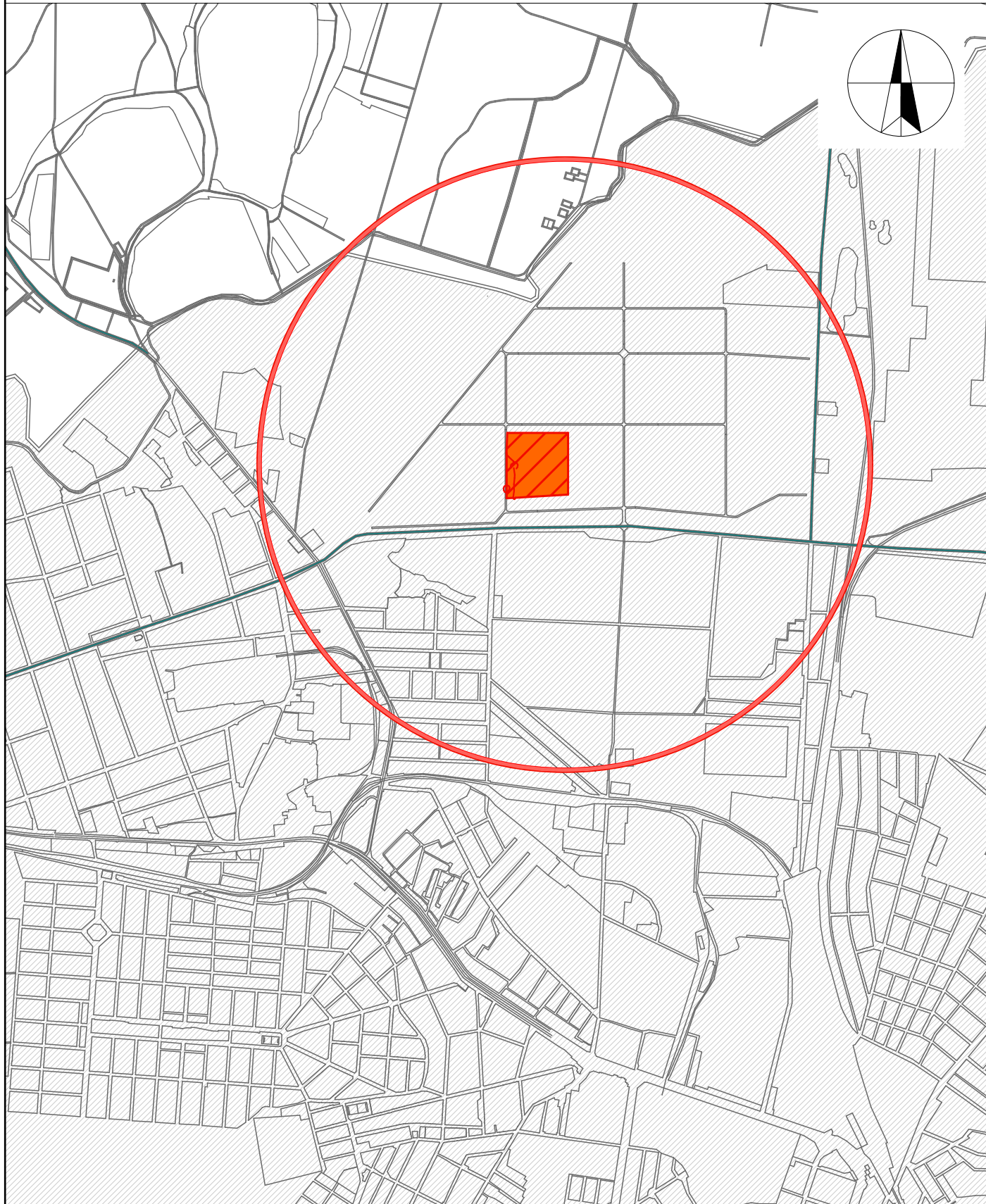
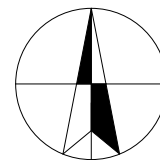
Întocmit,


arh. Gheorghe SECULICI R.U.R.- DE



ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

N



 AMPLASAMENT OBIECTIV

 PRO.ARHITECTURA ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ		Beneficiar: S.C. FERONERIA PROD S.A. Mun. Arad, Calea 6 Vanatori, nr. 51-53, jud. Arad		Pr. nr. 383/ 2015	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	Titlu proiect: PUZ și RLU aferent- Zonă logistică, depozitare, producție nepoluantă, comerț, servicii, birouri și amenajări aferente; Intravilan mun. Arad, jud. Arad, conform CF nr. 344345, 338660 Arad	FAZA: P.U.Z.
SEF PROIECT	arh. Gh. SECULICI		1: 50000		
URBANISM	arh. Gh. SECULICI		NOIEMBRIE	Titlu planșă: ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ	Plansa nr. 00 A
ARHITECTURA	arh. Alexandra CORNEA		2015		
ARHITECTURA	arh. stag. Diana COCIȘ		A4		

PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT DE URBANISM AFERENT FUNCȚIUNEI PRINCIPALĂ: ZONĂ LOGISTICĂ, DEPOZITARE, PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ, COMERȚ, SERVICII, BIROURI ȘI AMENAJĂRI AFERENTE

1 SITUAȚIA EXISTENTĂ



AMPLASAMENT OBIECTIV

DOMENII	DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
Circulație	- Nefinalizarea girăției avizate la km547+740, pe partea dreaptă dinspre Deva- Nădlac; - Accese neamenajate la parcelele existente în zona studiată;	- Amenajarea în întregime a sensului de girăție la km547+740 de către Primăria Municipiului Arad; - Accesul la obiectiv se va realiza printr-un braț perpendicular din girăția avizată, iar apoi printr-un drum colector paralel cu DN7;
Fond construit și utilizarea terenurilor	- Lipsa fondului construit în zona studiată;	- Abordarea unui concept urbanistic viabil și integrat pentru reconversia urbanistică a zonei;
Spații plantate, perdele de protecție	- Lipsa spațiilor amenajate- plantate;	- Amenajarea de spații verzi în interiorul incintei propuse;
Probleme de mediu	- Lipsa unui sistem centralizat de alimentare cu apă potabilă și canalizare menajeră, ceea ce impune găsirea de soluții tehnico- edilitare punctuale;	- Racordarea la rețeaua existentă de apă potabilă de pe strada Câmpurilor, pe partea dreaptă a drumului DN7 Deva-Nădlac; - Realizarea unui sistem de evacuare a apelor uzate menajere într-o stație de epurare iar apoi prin pompare către canalizarea menajeră existentă pe Calea 6 Vânători; - Apele pluviale de pe platformele de parcare se vor deversa gravitațional într-un separator de hidrocarburi, iar apoi evacuate în canalul de desecare Gai (Cn1585); - Branșarea la rețeaua electrică existentă în zona studiată; - Racordarea la rețeaua de gaze naturale din zona studiată; - Gestionarea deșeurilor menajere prin colectarea deșeurilor sortate și reciclate, prin contracte individuale;

Parcela (CF344345)			Parcela (CF338660)		
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m] Y [m]	Lungimi laturi D[U+1]	Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m] Y [m]	Lungimi laturi D[U+1]
65	530954.741 214861.939	5.301	77	530785.618 214886.880	24.660
66	530949.450 214862.264	5.358	76	530811.552 214890.465	26.181
67	530944.902 214865.096	9.685	75	530636.607 214889.532	25.261
68	530937.852 214871.841	21.184	74	530960.089 214892.315	23.404
69	530923.529 214887.357	7.990	73	530871.743 214893.040	11.877
70	530916.636 214891.398	6.111	72	530897.269 214889.414	25.762
71	530910.559 214892.046	13.548	71	530910.559 214892.046	13.548
72	530897.269 214889.414	25.762	70	530916.636 214891.398	6.111
73	530871.743 214893.040	11.877	69	530923.529 214887.357	7.990
74	530860.089 214892.315	23.404	68	530937.852 214871.841	21.184
75	530836.807 214889.532	25.261	67	530944.902 214885.096	9.685
76	530811.552 214890.465	26.181	66	530949.450 214862.264	5.358
77	530785.618 214886.880	6.339	65	530954.741 214861.939	5.301
78	530781.164 214891.398	6.519			
79	530785.902 214895.868	197.591			
80	530797.896 215093.107	231.657			
81	531029.330 214864.757	74.642			

LEGENDĂ

AMPLASAMENTUL STUDIAT

LIMITE

LIMITĂ ZONĂ STUDIATĂ, S = 154.554,00 mp

LIMITĂ INCINTĂ PROPUNERI, S = 55.000 mp

DOTĂRI ȘI INSTALAȚII EXISTENTE

REȚEA MAJORĂ DE APĂ

LINIE ELECTRICĂ AERIANĂ

REȚEA MAJORĂ DISTRIBUȚIE GAZE

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

PĂȘUNE

SPAȚII VERZI NEAMENAJATE

CANAL

CIRCULAȚII

CALE DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ - DN7, str. Ovidiu

DRUM DE EXPLOATARE

PLATFORMĂ DE BETON, PARCARE

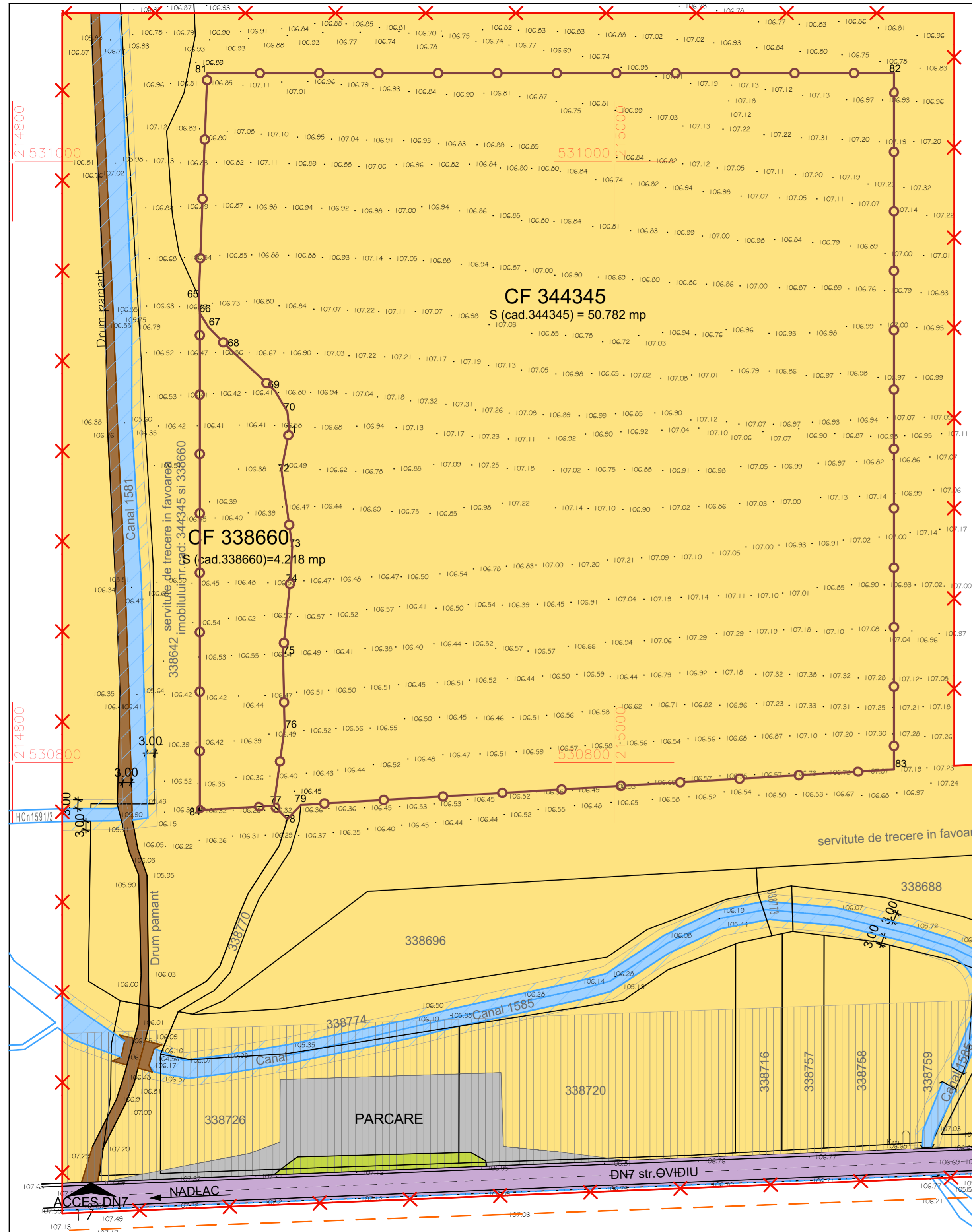
ACCES

ACCES DRUM DE EXPLOATARE

ZONE DE PROTECȚIE/ INTERDICȚIE

ZONĂ DE PROTECȚIE DRUM NAȚIONAL, DN7 - INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE 50M DIN MARGINEA PARȚII CAROSABILE

ZONĂ DE PROTECȚIE CANAL - Cn 1585, Cn 1581 și Cn 1606/3 - 2.50 M DIN AMPRIZĂ



BILANȚ TERITORIAL ÎN ZONA STUDIATĂ

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT	
	mp	%
Zona producție, depozitare, birouri și comerț		
Construcții	-	-
Circulații carosabile, platforme, parcuri, pietonale	-	-
Spațiu verde amenajat	-	-
Căi de comunicație și transport		
Drumuri de interes național	6.341,40	4,10
Drumuri de exploatare	1.237,82	0,80
Platforme, parcuri	2.382,00	1,54
Teren pășune în intravilan	139.302,83	90,13
Spațiu verde neamenajat	339,28	0,23
Canale	4.950,67	3,20
TOTAL GENERAL	154.554,00	100%

BILANȚ TERITORIAL ÎN INCINTA CU PROPUNERI

TEREN AFERENT	EXISTENT	
	mp	%
Pășune în intravilan	55.000	100
Construcții- producție și depozitare	-	-
Construcții- servicii, comerț și birouri	-	-
Spațiu verde amenajat	-	-
Circulații carosabile, platforme, parcuri	-	-
TOTAL GENERAL	55.000,00	100%

REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT

Nr. C.F.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafață mp	Categoria de folosință existent	Proprietar
338660	338660	4.218	pășune în intravilan	S.C. FERONERIA PROD S.A.
344345	344345	50.782	pășune în intravilan	S.C. FERONERIA PROD S.A.

INDICATORI URBANISTICI - SITUAȚIA EXISTENTĂ

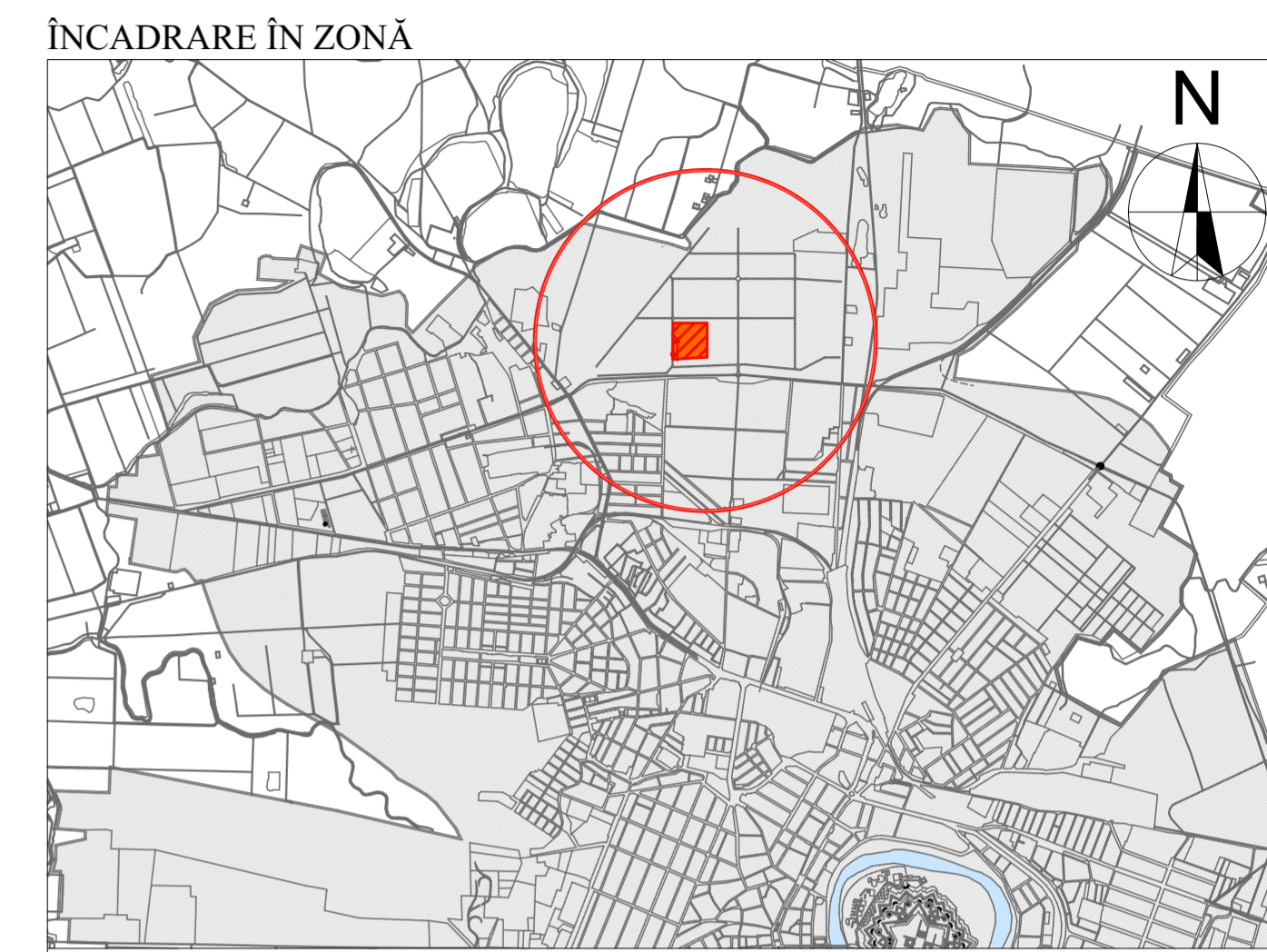
Existent	
P.O.T.	0,00%
C.U.T.	0,00

	PRO.ARHITECTURA ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ	Beneficiar: S.C. FERONERIA PROD S.A. Mun. Arad, Calea 6 Vânători, nr. 51-53, jud. Arad	Pr. nr. 383 / 2015
	SPECIFICAȚIE SEF PROIECT URBANISM ARHITECTURA ARHITECTURA	NUME arh. Gh. SECULICI arh. Gh. SECULICI arh. Alexandra CORNEA arh. stag. Diana COCIȘ	SEMNATURA Scara: 1 : 1000 NOIEMBRIE 2015 A2+ 420/ 820
			FAZA: P.U.Z. Planșa nr. 01 A

PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT DE URBANISM AFERENT FUNCȚIUNE PRINCIPALĂ: ZONĂ LOGISTICĂ, DEPOZITARE, PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ, COMERȚ, SERVICII, BIROURI ȘI AMENAJĂRI AFERENTE

2 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE



ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

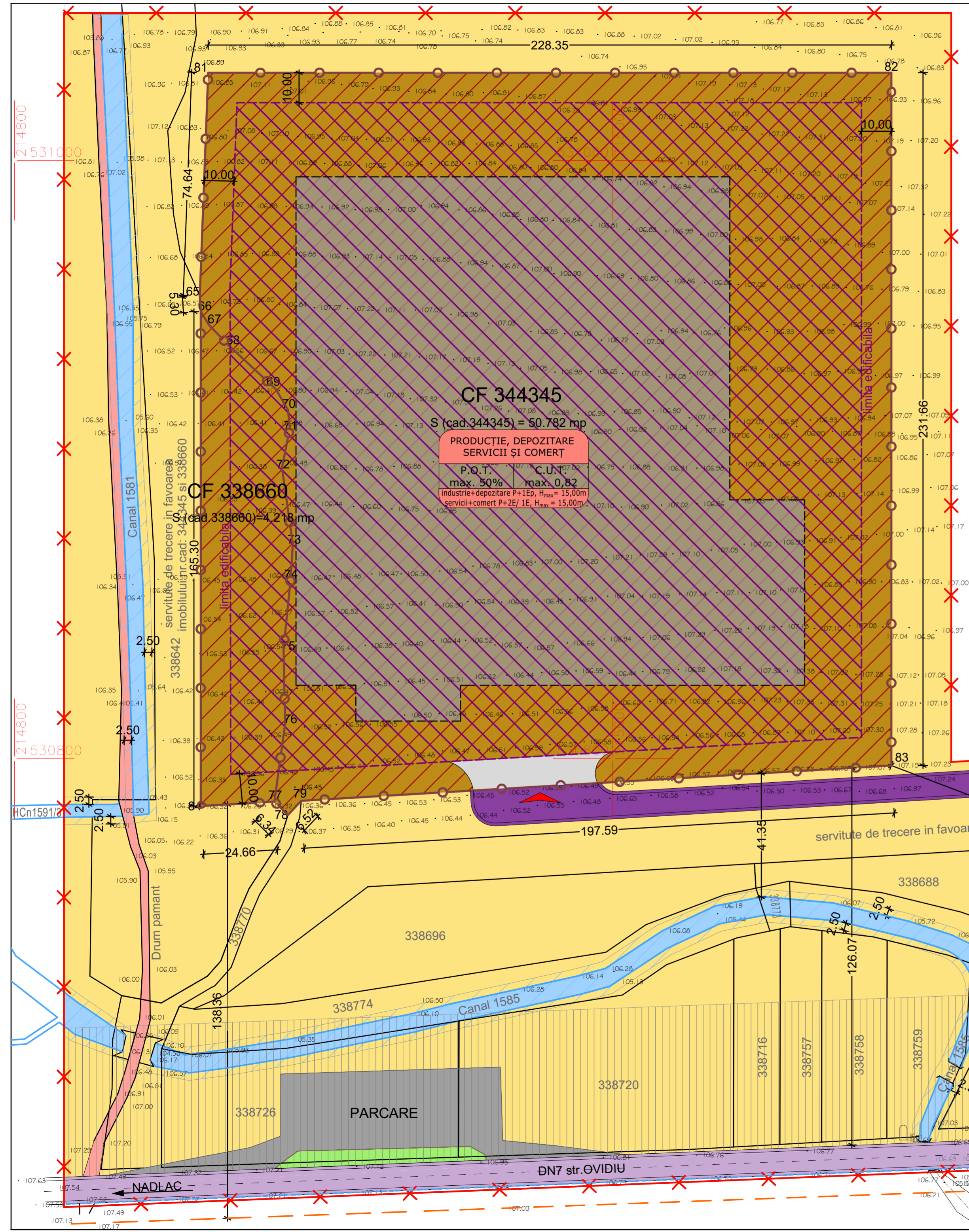
BILANȚ TERITORIAL ÎN ZONA STUDIATĂ				
ZONA FUNCȚIONALĂ	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
Zona producție, depozitare, birouri și comerț				
Construcții	-	-	26.620,00	17,22
Circulații carosabile, platforme, parcuri, pietonale	-	-	17.277,35	11,18
Spațiu verde amenajat	-	-	11.102,65	7,18
Căi de comunicație și transport				
Drumuri de interes național	6.341,40	4,10	12.810,00	8,29
Drumuri de exploatare	1.237,82	0,80	1.237,82	0,80
Platforme, parcuri	2.382,00	1,54	2.382,00	1,54
Teren pășune în intravilan	139.302,83	90,13	77.834,23	50,36
Spațiu verde neamenajat	339,28	0,23	339,28	0,23
Canale	4.950,67	3,20	4.950,67	3,20
TOTAL GENERAL	154.554,00	100%	154.554,00	100%

BILANȚ TERITORIAL ÎN INCINTA CU PROPUNERI				
TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
1. Pășune în intravilan	55.000	100	-	-
2. Construcții- producție și depozitare	-	-	22.800	43,00
3. Construcții- servicii, comerț și birouri	-	-	3.820	7,00
4. Spațiu verde amenajat	-	-	11.102,65	20,00
5. Circulații carosabile, platforme, parcuri	-	-	17.277,35	30,00
TOTAL GENERAL	55.000,00	100%	55.000,00	100%

REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT					
Nr. C.F.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafață mp	Categorია de folosință		Proprietar
			existent	propus	
338660	338660	4.218	pășune în intravilan	industrie și comerț	S.C. FERONERIA PROD S.A.
344345	344345	50.782	pășune în intravilan	industrie și comerț	S.C. FERONERIA PROD S.A.

INDICATORI URBANISTICI MAXIM PROPUȘI PENTRU INCINTA CU PROPUNERI				
	Existent	Propus		
P.O.T.	0,00%	50,00%		
C.U.T.	0,00	0,82		
Hmax. CORNIȘĂ 15m, max. P+2E				
Suprafață spațiu verde: min. 20%				

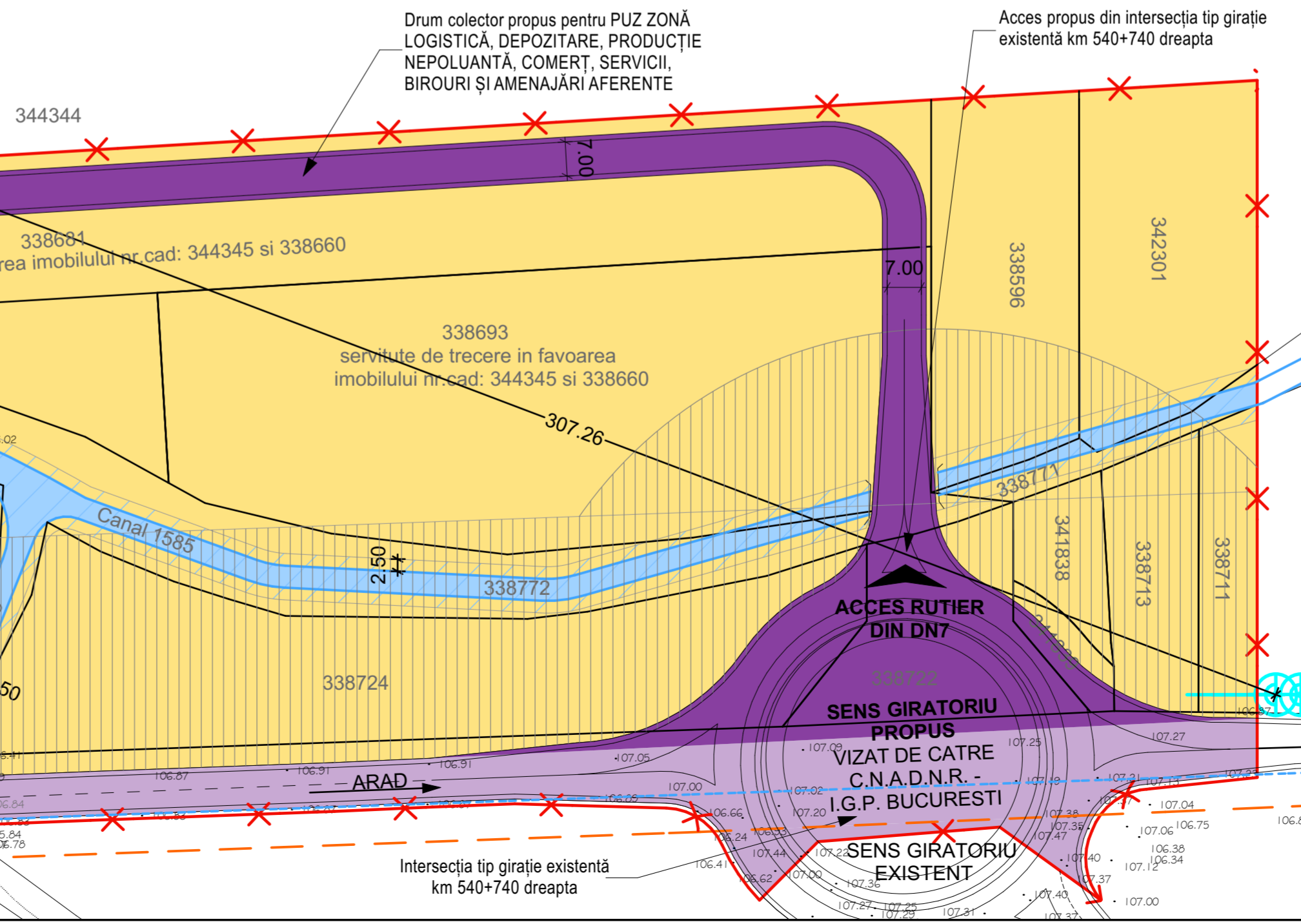
PRO.ARHITECTURA ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ	S.C. FERONERIA PROD S.A. Mun. Arad, Calea 6 Vânători, nr. 51-53, jud. Arad	Pr. nr. 383/2015 FAZA: P.U.Z. Planșa nr. 02 A
SPECIFICAȚIE SEF PROIECT URBANISM ARHITECTURA ARHITECTURA	NUME arh. Gh. SECULICI arh. Gh. SECULICI arh. Alexandra CORNEA arh. stag. Diana COCIȘ	SEMNATURA Scara: 1:1000 NOIEMBRIE 2015 A2+ 420/820
Titlu proiect: PUZ și RLU aferent- Zonă logistică, depozitare, producție nepoluantă, comerț, servicii, birouri și amenajări aferente; Intravilan mun. Arad, jud. Arad, conform CF nr. 344345, 338660 Arad REGLEMENTĂRI URBANISTICE -ZONIFICARE		



Parcela (CF344345)			Parcela (CF338660)				
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m] Y [m]	Lungimi latură (D[U+1])	Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m] Y [m]	Lungimi latură (D[U+1])		
65	530954.741	214861.939	5.301	77	530785.618	214886.880	24.660
66	530949.450	214862.264	5.358	76	530811.552	214890.465	26.181
67	530944.902	214865.096	9.685	75	530636.807	214893.532	25.261
68	530937.852	214871.841	21.184	74	530960.089	214892.315	23.404
69	530923.529	214887.357	7.990	73	530871.743	214893.040	11.877
70	530916.636	214891.398	6.111	72	530897.269	214889.414	25.762
71	530910.559	214892.046	13.548	71	530910.559	214892.046	13.548
72	530897.269	214889.414	25.782	70	530916.636	214891.398	6.111
73	530871.743	214895.040	11.877	69	530923.529	214887.357	7.990
74	530860.089	214892.315	23.404	68	530937.852	214871.841	21.184
75	530836.807	214889.332	25.261	67	530944.902	214865.096	9.685
76	530811.552	214890.465	26.181	66	530949.450	214862.264	5.358
77	530785.618	214886.880	6.339	65	530784.146	214862.264	165.304
78	530781.164	214891.398	6.519				
79	530785.902	214895.868	197.591				
80	530797.891	215093.107	231.657				
81	531029.330	215995.107	228.350				
			74.642				

- LEGENDĂ**
- AMPLASAMENTUL STUDIAT
 - LIMITĂ ZONĂ STUDIATĂ, S = 154.554,00 mp
 - LIMITĂ INCINTĂ PROPUNERI, S = 55.000 mp
 - LIMITĂ EDIFICABILĂ A CLĂDIRILOR DIN INCINTĂ
- DOTĂRI ȘI INSTALAȚII EXISTENTE**
- REȚEA MAJORĂ DE APĂ
 - LINIE ELECTRICĂ AERIANĂ
 - REȚEA MAJORĂ DISTRIBUȚIE GAZE
- ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**
- PĂȘUNE
 - ZONĂ PRODUCȚIE, DEPOZITARE, SERVICII, COMERȚ ȘI BIROURI REGIM DE ÎNĂLȚIME max. P+2E
 - ZONĂ EDIFICABILĂ A CLĂDIRILOR DIN INCINTĂ
 - POSIBILITATE MOBILARE
 - SPAȚIU VERDE EXISTENT
 - CANAL

- CIRCULAȚII**
- CAROSABIL EXISTENT- DN7, str. Ovidiu
 - CAROSABIL PROPUȘ
 - DRUM DE EXPLOATARE
 - PLATFORMĂ DE BETON, PARCARE- EXISTENTĂ
 - CIRCULAȚII CAROSABILE, PLATFORME, PARCĂRI PROPUȘE
 - ACCES INCINTĂ DIN SENSUL DE GIRAȚIE EXISTENT
 - ACCES AUTO ÎN INCINTA PROPUȘ
- ZONE DE PROTECȚIE/ INTERDICȚIE**
- ZONĂ DE PROTECȚIE DRUM NAȚIONAL - INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE 50M DIN MARGINEA PARȚII CAROSABILE
 - ZONĂ DE PROTECȚIE CANAL Cn1585, Cn 1581 și Cn 1606/3 - 2.50 M DIN AMPRIZĂ

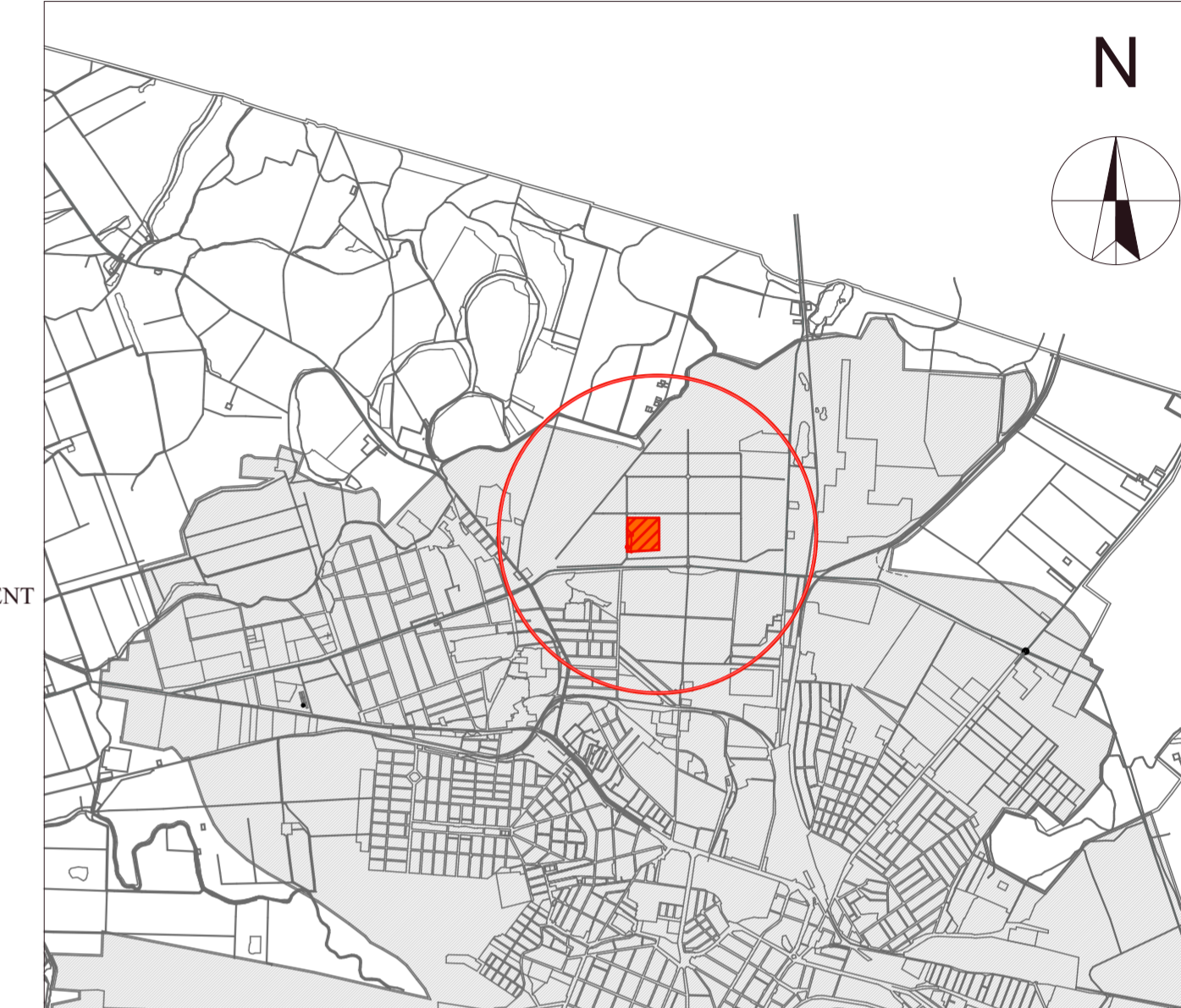


PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT DE URBANISM AFERENT FUNCȚIUNEI PRINCIPALĂ: ZONĂ LOGISTICĂ, DEPOZITARE, PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ, COMERȚ, SERVICII, BIROURI ȘI AMENAJĂRI AFERENTE

3 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - EDILITARE

ÎNCADRARE ÎN ZONĂ



AMPLASAMENT OBIECTIV

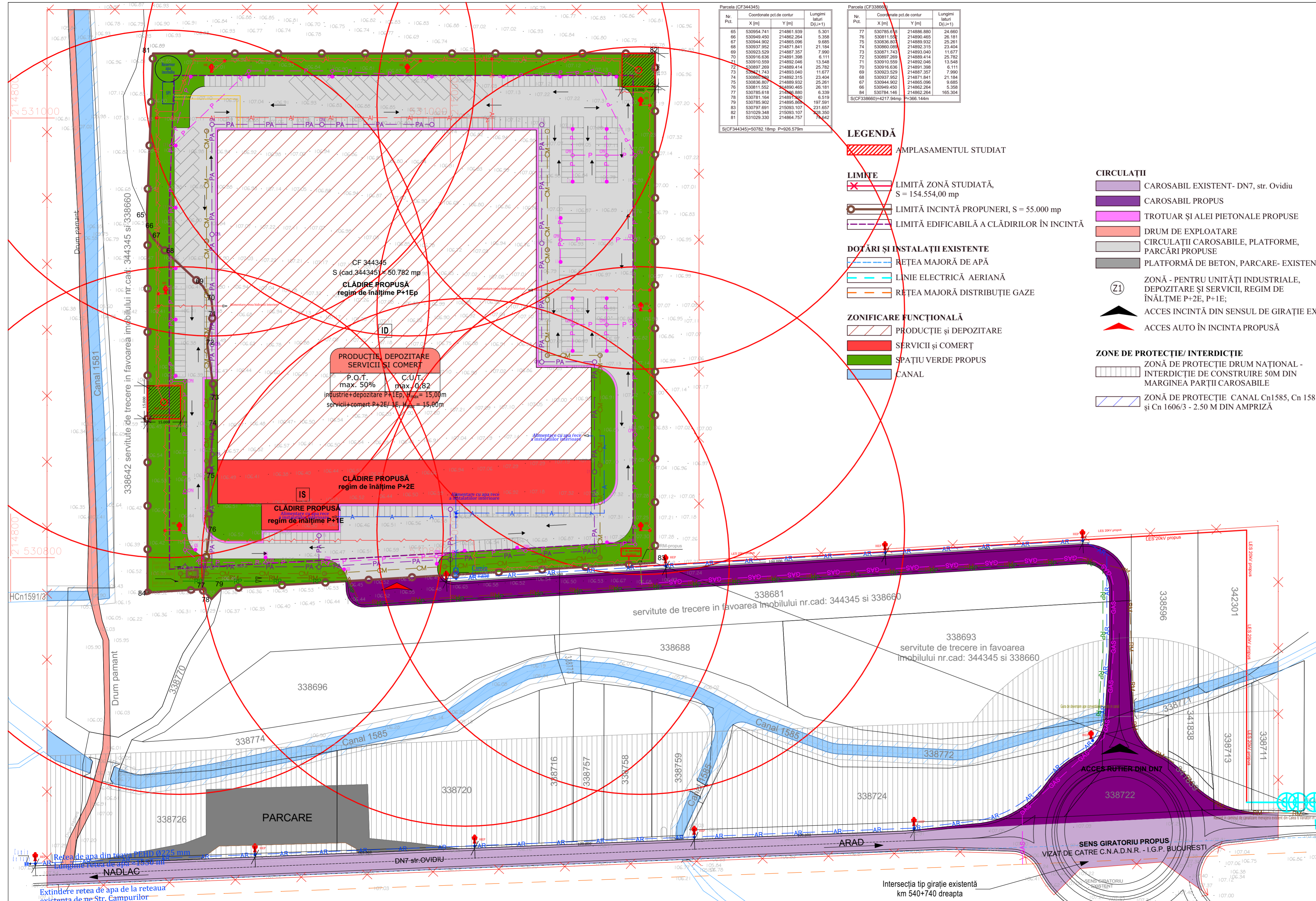
- LEGENDA**
- AR - Extindere rețea de apă rece stradala din PEHD PE100, SDR17, Pn10bar, D.225x13,4mm - proiectata
 - A - Conducta de apă rece pentru consum menajer din PEHD PE100, SDR17, Pn10bar - proiectata
 - AI - Conducta de apă rece pentru consum tehnologic din PEHD PE100, SDR17, Pn10bar - proiectata
 - RM - Rețea înelara de apă pentru alimentare hidranți exteriori și interiori din PEHD PE100, SDR17, Pn10bar - proiectata
 - RP - Conducte de apă pentru alimentare instalate interioare de sprinklere din PEHD PE100, SDR17, Pn10bar - proiectata
 - RM - Conducta de refulare apă epurată din PEHD PE100, SDR17, Pn10bar, D.250x14,8mm - proiectata
 - RP - Conducta de refulare apă pluvială din PEHD PE100, SDR17, Pn10bar - proiectata
 - CM - Conducta de canalizare menajera din PVC-SN4 - proiectata
 - PA - Conducta de canalizare pluviala conventional curata din PVC-SN4 - proiectata
 - P - Conducta de canalizare pluviala infestata cu hidrocarburi din PVC-SN4 - proiectata
 - GAS - Rețea gaze naturale presiune medie- propusa
 - LES 20kV - Bransament gaze naturale si post de reglare masurare- propus
 - LES 20kV - Linie electrica subterana 20kV- propusa
 - PT - Post de transformare pentru alimentarea cu energie electrica- propus

- HE - Hidrant exterior suprateran DN80 propus,
- HEP - Hidrant public suprateran DN80 propus pe extinderea de rețea,
- PEHD - Teava din polietilena de inalta densitate,
- PVC-SN4 - Tubulatura de canalizare pentru exterior cu mufe și inele de cauciuc,
- CA - Camin de apometru complet echipat,
- CM - Camin de canalizare menajera,
- CPH - Camin de canalizare pluviala cu hidrocarburi,
- CPA - Camin de canalizare pluviala conventional curata,
- GS - Gura de scurgere,
- SH - Separator de hidrocarburi,
- SE - Statie de epurare,
- SPM - Statie de pompare apă epurata,
- SPP - Statie de pompare apă conventional curata,
- SPI - Statie de pompare apă pentru stingerea incendiilor.

PRO.ARHITECTURA

ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ

SPECIFICATIE	NUME	SEMNFATURA	Scara:	Beneficiar:	Pr. nr.
SEF PROIECT	arh. Gh. SECULICI		1:1000	S.C. FERONERIA PROD S.A. mun. Arad, Calea 6 Vanatori, nr. 51-53, jud. Arad	383/ 2015
URBANISM	arh. Gh. SECULICI				
ARHITECTURA	arh. Alexandra CORNEA		NOIEMBRIE 2015	Titlu proiect: PUZ și RLU aferent- Zonă logistică, depozitare, producție nepoluantă, comerț, servicii, birouri și amenajări aferente: Intravilan mun. Arad, jud. Arad, conform CF nr. 344345, 338660 Arad	FAZA: P.U.Z.
ARHITECTURA	arh. stag. Diana COCIȘ				
PROIECTANT IS.	ing. Petru TĂTĂRU		A2+ 420/ 820	Titlu planșă: REGLEMENTĂRI URBANISTICE -EDILITARE	Plansa nr. 03 A
PROIECTANT IE.	ing. Ilie ILUNA				
PROIECTANT IG.	ing. Francisc BEGOV				



Parcela (CF344345)			
Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Lungimi laturi (D[U+1])	
X [m]	Y [m]	X [m]	Y [m]
65	530954.741	214861.939	5.301
66	530949.450	214862.264	5.358
67	530944.902	214865.096	9.685
68	530937.852	214871.841	21.184
69	530923.529	214887.357	7.990
70	530916.636	214891.398	6.111
71	530910.559	214892.046	13.548
72	530897.269	214889.414	25.782
73	530871.743	214893.040	11.677
74	530860.749	214892.315	23.404
75	530836.807	214893.932	25.261
76	530811.552	214890.465	26.181
77	530785.618	214886.880	6.339
78	530781.164	214891.060	6.519
79	530785.902	214895.865	197.591
80	530797.891	215093.107	231.657
81	531029.330	214864.757	75.242

S(CF344345)+50782.18mp P=926.579m

LEGENDĂ

- AMPLASAMENTUL STUDIAT
- LIMITE
 - LIMITĂ ZONĂ STUDIATĂ, S = 154.554,00 mp
 - LIMITĂ INCINTĂ PROPUNERI, S = 55.000 mp
 - LIMITĂ EDIFICABILĂ A CLĂDIRILOR ÎN INCINTĂ
- DOTĂRI ȘI INSTALAȚII EXISTENTE
 - REȚEA MAJORĂ DE APĂ
 - LINIE ELECTRICĂ AERIANĂ
 - REȚEA MAJORĂ DISTRIBUȚIE GAZE
- ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ
 - PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE
 - SERVICII ȘI COMERȚ
 - SPAȚIU VERDE PROPUȘ
 - CANAL
- CIRCULAȚII
 - CAROSABIL EXISTENT- DN7, str. Ovidiu
 - CAROSABIL PROPUȘ
 - TROTUAR ȘI ALEI PIETONALE PROPUSE
 - DRUM DE EXPLOATARE CIRCULAȚII CAROSABILE, PLATFORME, PARCĂRI PROPUSE
 - PLATFORMĂ DE BETON, PARCARE- EXISTENTĂ
 - ZONĂ - PENTRU UNITĂȚI INDUSTRIALE, DEPOZITARE ȘI SERVICII, REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2E, P+1E;
 - ACCES INCINTĂ DIN SENSUL DE GIRAȚIE EXISTENT
 - ACCES AUTO ÎN INCINTA PROPUȘĂ
- ZONE DE PROTECȚIE/ INTERDICȚIE
 - ZONĂ DE PROTECȚIE DRUM NAȚIONAL - INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE 50M DIN MARGINEA PARȚII CAROSABILE
 - ZONĂ DE PROTECȚIE CANAL Cn1585, Cn 1581 și Cn 1606/3 - 2.50 M DIN AMPRIZĂ

Rețea de apă din traseu PEHD Ø225 mm
Lungime totală în proiect: 216,50 m

Extindere rețea de apă de la rețeaua existentă de pe Str. Campurilor

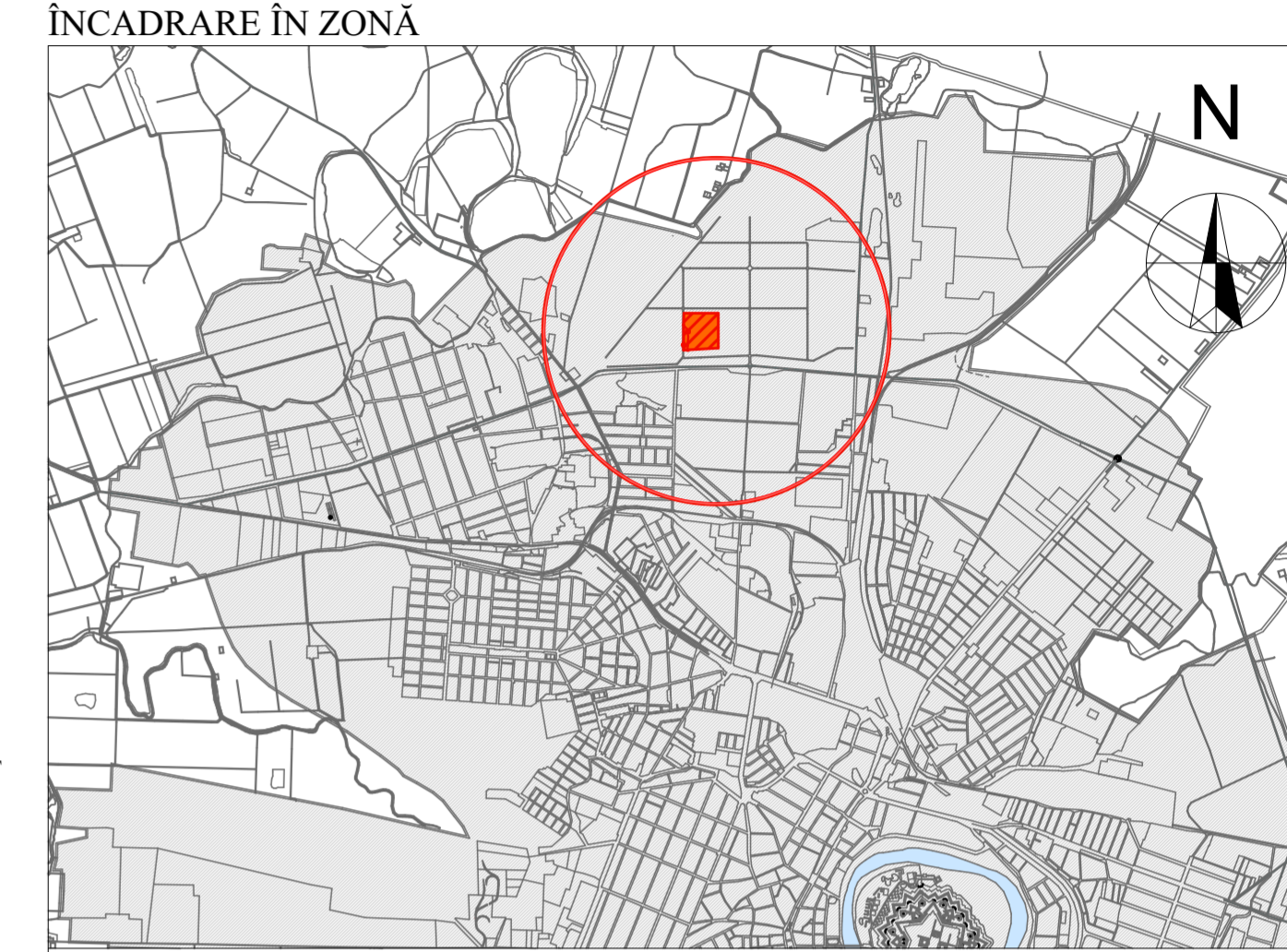
Intersecția tip giratație existentă
km 540+740 dreapta

SENS GIRATORIU PROPUȘ
VIZAT DE CATRE C.N.A.D.N.R. - I.G.P. BUCUREȘTI

PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT DE URBANISM AFERENT FUNCȚIUNE PRINCIPALĂ: ZONĂ LOGISTICĂ, DEPOZITARE, PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ, COMERȚ, SERVICII, BIROURI ȘI AMENAJĂRI AFERENTE

5 REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM



AMPLASAMENT OBIECTIV

UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

- ZONĂ FUNCȚIONALĂ**
- Inds** - Zonă de producție, depozitare și servicii
 - ID** - Unități de producție și depozitare
 - IS** - Zonă instituții și servicii

- SUBUNITĂȚI**
- Cr** - Căi de comunicație rutieră
 - Cc** - Căi de comunicație carosabile de incintă
 - Cp** - Căi de comunicație pietonală de incintă
 - Cn** - Canale
 - Sp** - Spații verzi amenajate
 - P** - Parcaje
 - Te** - Dotări tehnico - edilitare

REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT

Nr. C.F.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafață mp	Categoriile de folosință		Proprietar
			existent	propus	
338660	338660	4.218	pășune în intravilan	industrie și comerț	S.C. FERONERIA PROD S.A.
344345	344345	50.782	pășune în intravilan	industrie și comerț	S.C. FERONERIA PROD S.A.

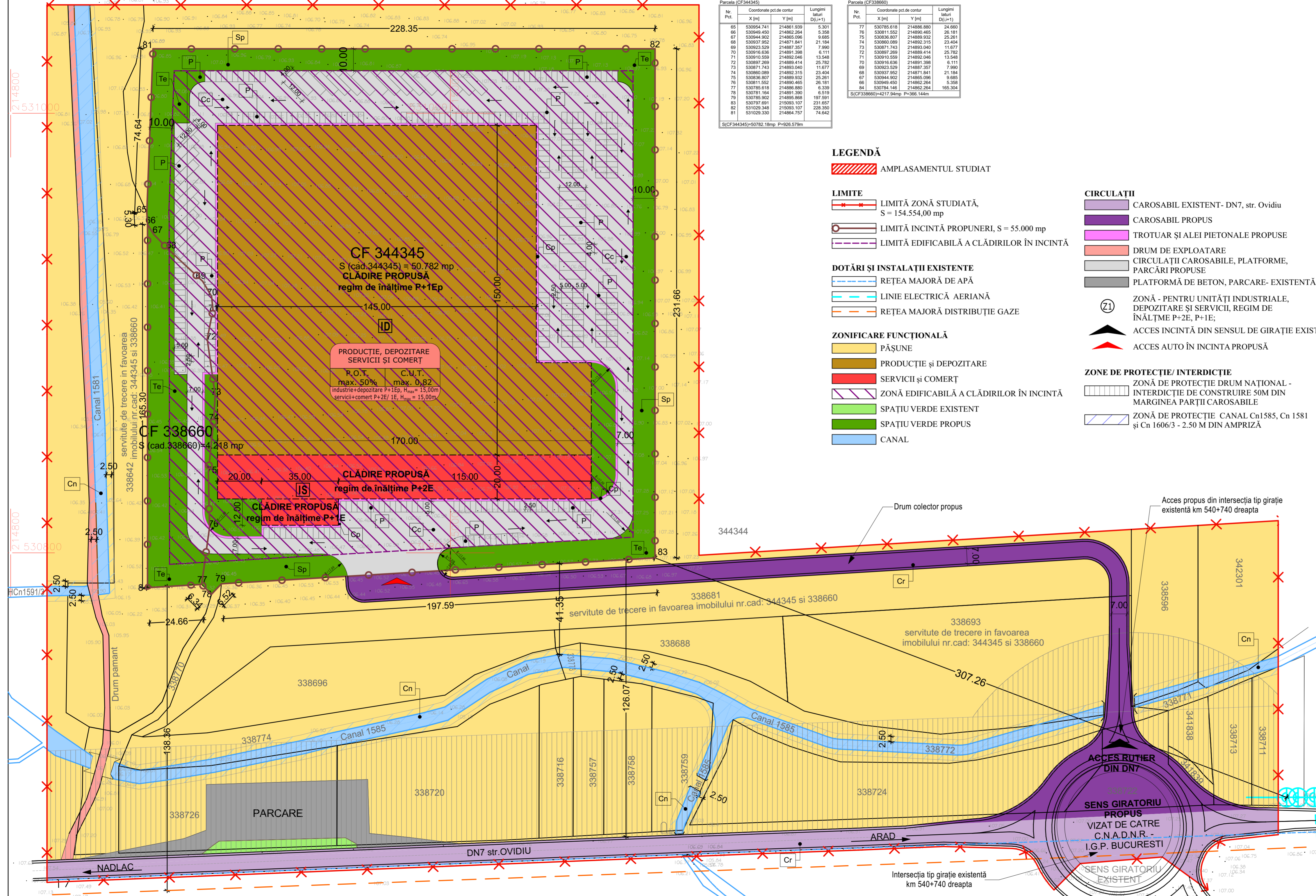
INDICATORI URBANISTICI MAXIM PROPUȘI PENTRU INCINTA CU PROPUNERI

	Existent	Propus
P.O.T.	0,00%	50,00%
C.U.T.	0,00	0,82

Hmax. CORNIȘĂ 15m, max. P+2E
Suprafață spațiu verde: min. 20%

PRO.ARHITECTURA S.C. FERONERIA PROD S.A.
ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ
Mun. Arad, Calea 6 Vanatori, nr. 51-53, jud. Arad

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara	Beneficiar	Pr. nr.
SEF PROIECT	arh. Gh. SECULICI		1:1000	Titlu proiect: PUZ și RLU aferent- Zonă logistică, depozitare, producție nepoluantă, comerț, servicii, birouri și amenajări aferente;	383/2015
URBANISM	arh. Gh. SECULICI		NOIEMBRIE	Intravilan mun. Arad, jud. Arad, conform CF nr. 344345, 338660 Arad	FAZA: P.U.Z.
ARHITECTURA	arh. Alexandra CORNEA		2015	Titlu planșă:	Planșa nr.
ARHITECTURA	arh. stag. Diana COCIȘ		A2+ 420/820	REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM	05 A



Parcela (CF344345)

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Lungimi laterale (D[U+1])	
X [m]	Y [m]		
65	530954.741	214861.939	5.301
66	530949.450	214862.264	5.358
67	530944.902	214865.096	9.685
68	530937.852	214871.841	21.184
69	530923.529	214887.357	7.990
70	530916.636	214891.398	6.111
71	530910.559	214892.046	13.548
72	530897.269	214889.414	25.782
73	530871.743	214895.040	11.677
74	530860.089	214892.315	23.404
75	530836.807	214889.932	25.261
76	530811.552	214890.465	26.181
77	530785.618	214886.880	6.339
78	530781.164	214891.390	6.819
79	530785.902	214895.868	197.591
80	530797.891	215093.107	231.657
81	531029.330	214864.757	74.642

S(CF344345)=50782.18mp P=926.579m

LEGENDĂ

- AMPLASAMENTUL STUDIAT**
- LIMITE**
 - LIMITĂ ZONĂ STUDIATĂ, S = 154.554,00 mp
 - LIMITĂ INCINTĂ PROPUNERI, S = 55.000 mp
 - LIMITĂ EDIFICABILĂ A CLĂDIRILOR ÎN INCINTĂ
- DOTĂRI ȘI INSTALAȚII EXISTENTE**
 - REȚEA MAJORĂ DE APĂ
 - LINIE ELECTRICĂ AERIANĂ
 - REȚEA MAJORĂ DISTRIBUȚIE GAZE
- ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**
 - PĂȘUNE
 - PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE
 - SERVICII ȘI COMERȚ
 - ZONĂ EDIFICABILĂ A CLĂDIRILOR ÎN INCINTĂ
 - SPAȚIU VERDE EXISTENT
 - SPAȚIU VERDE PROPUȘ
 - CANAL
- CIRCULAȚII**
 - CAROSABIL EXISTENT - DN7, str. Ovidiu
 - CAROSABIL PROPUȘ
 - TROTUAR ȘI ALEI PIETONALE PROPUSE
 - DRUM DE EXPLOATARE
 - CIRCULAȚII CAROSABILE, PLATFORME, PARCĂRI PROPUSE
 - PLATFORMĂ DE BETON, PARCARE-EXISTENTĂ
 - ZONĂ - PENTRU UNITĂȚI INDUSTRIALE, DEPOZITARE ȘI SERVICII, REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2E, P+1E;
 - ACCES INCINTĂ DIN SENSUL DE GIRAȚIE EXISTENT
 - ACCES AUTO ÎN INCINTA PROPUȘĂ
- ZONE DE PROTECȚIE/ INTERDICȚIE**
 - ZONĂ DE PROTECȚIE DRUM NAȚIONAL - INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE 50M DIN MARGINEA PARȚII CAROSABILE
 - ZONĂ DE PROTECȚIE CANAL Cn1585, Cn 1581 și Cn 1606/3 - 2.50 M DIN AMPRIZĂ

REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT

Nr. C.F.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafață mp	Categoriile de folosință	Proprietar	
			existent	propus	
338660	338660	4.218	pășune în intravilan	industrie și comerț	S.C. FERONERIA PROD S.A.
344345	344345	50.782	pășune în intravilan	industrie și comerț	S.C. FERONERIA PROD S.A.

INDICATORI URBANISTICI MAXIM PROPUȘI PENTRU INCINTA CU PROPUNERI

	Existent	Propus
P.O.T.	0,00%	50,00%
C.U.T.	0,00	0,82

Hmax. CORNIȘĂ 15m, max. P+2E
Suprafață spațiu verde: min. 20%

PRO.ARHITECTURA S.C. FERONERIA PROD S.A.
ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ
Mun. Arad, Calea 6 Vanatori, nr. 51-53, jud. Arad

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara	Beneficiar	Pr. nr.
SEF PROIECT	arh. Gh. SECULICI		1:1000	Titlu proiect: PUZ și RLU aferent- Zonă logistică, depozitare, producție nepoluantă, comerț, servicii, birouri și amenajări aferente;	383/2015
URBANISM	arh. Gh. SECULICI		NOIEMBRIE	Intravilan mun. Arad, jud. Arad, conform CF nr. 344345, 338660 Arad	FAZA: P.U.Z.
ARHITECTURA	arh. Alexandra CORNEA		2015	Titlu planșă:	Planșa nr.
ARHITECTURA	arh. stag. Diana COCIȘ		A2+ 420/820	REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM	05 A