

FOAIE DE CAPĂT

DENUMIREA LUCRĂRII: PLAN URBANISTIC ZONAL
**ZONĂ SERVICII, COMERȚ, LOGISTICĂ, AMENAJARE ACCESE
DIN DN7**

AMPLASAMENT: Jud. Arad, mun. Arad, teren arabil extravilan, intersecție DN7 cu
DN 79, conform C.F. nr. 330019, 339629, 339631, 339632,
339635, 339636, 339625, 329999 Arad

BENEFICIAR: **LUCA PETRU ADRIAN ȘI LUCA ANA**

PROIECTANT GENERAL: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.
Arad, str. Ioan Alexandru, nr.15, jud. Arad
tel.: 0357.430.030, e-mail: office@proarhitecturarad.ro



PROIECTANT: S.C. PLASIS S.R.L.
Timișoara, str. Tigrului, nr.50, jud. Timiș
tel.: 0765/256.949, e-mail: plasistm@gmail.ro



NUMĂR PROIECT: 123/2017

DATA ELABORĂRII: sept 2017

FAZA PROIECTARE: PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)

FOAIE DE RESPONSABILITĂȚI:

PROIECTANT GENERAL:

S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

Arad, str. Ioan Alexandru, nr.15, jud. Arad
tel.: 0357.430.030, e-mail: office@proarhitecturarad.ro



PROIECTANT SPECIALITATE: (ARHITECTURĂ, URBANISM)



S.C. PLASIS S.R.L.

Timișoara, str. Tigrlui, nr.50, jud. Timiș
tel.: 0765/256.949, e-mail: plasm@gmail.com
arh. Raluca TOMESCU M.

COORDONATOR URBANISM:

Arh. Gheorghe SECULICI R.U.R. DE

TOPOGRAFIE:

ing. Mann Sebastian Toma

Birou cadastru, cartografie PFA Mann Sebastian Toma

PROIECTANT DRUMURI:

S.C. COSO CONS S.R.L.

str. Sorin Titel, nr.1,ap. 5, Timișoara jud. Timiș
tel.: 0722/348.547, e-mail: office@cosocons.ro
ing. Florin COSOVEANU

INSTALAȚII HIDROEDILITARE:

S.C.DEMETRA MILORAD CO S.R.L.

str. Satu Mare, nr.371, Arad, Jud. Arad,
Cod Unic de Inregistrare RO24864802,
ing. Milorad IOVANOVICI

INSTALAȚII ELECTRICE:

ELDO PROIECT SRL

B-ul Dambovita, nr.54, bloc, C11, et.1, ap.5,
Timisoara, Jud. Timiș
Cod unic de Inregistrare RO 1857098,
ing. Ovidiu DOCTOR

BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE

A. PIESE SCRISE:

- I. FOAIE DE CAPĂT 1
- II. FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI 2
- III. BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE 3
- IV. AVIZE ȘI ACORDURI conform Certificat de Urbanism Nr. 1759/29.08.2017

V. MEMORIU DE PREZENTARE

B. PIESE DESENATE:

- 1. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ 01
- 2. SITUAȚIA EXISTENTĂ 02
- 3. REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE 03
- 4. REGLEMENTĂRI URBANISTICE - SECȚIUNI 04
- 5. REGLEMENTĂRI EDILITARE 05
- 6. CIRCULAȚIA TERENURILOR 06
- 7. ILUSTRARE URBANISTICĂ 07
- 8. STUDIU CIRCULAȚII ÎN ZONĂ 08

Întocmit:

Arh. Raluca TOMESCU M.



MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA LUCRĂRII:	PLAN URBANISTIC ZONAL ZONĂ SERVICII, COMERȚ, LOGISTICĂ, AMENAJARE ACESE DIN DN7
AMPLASAMENT:	Jud. Arad, mun. Arad, teren arabil extravilan, intersecție DN7 cu DN 79, conform C.F. nr. 330019, 339629, 339631, 339632, 339635, 339636, 339625, 329999 Arad
NUMĂR PROIECT:	123/2017
DATA ELABORĂRII:	sept 2017
FAZA PROIECTARE:	PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)
BENEFICIAR:	LUCA PETRU ADRIAN ȘI LUCA ANA
PROIECTANT:	S.C. P L A S I S S.R.L. Timișoara, str. Tigrlui, nr.50, jud. Timiș tel.: 0765/256949, e-mail: plasistm@gmail.ro

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

1.2.1 SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda beneficiarilor
LUCA PETRU ADRIAN și LUCA ANA.

Elaborarea acestui Planul Urbanistic Zonal este determinată de intenția de reglementa din punct de vedere urbanistic o zonă cu funcțiunea actuală agricolă, din nord-estul Municipiului Arad, în zonă destinată funcțiunilor de servicii, comerț și logistică, cu dotările aferente și legăturile ce se impun cu vecinătățile.

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

Documentația s-a întocmit în baza Certificatul de Urbanism nr. 2150/27.11.2015 (prelungit până în data de 27.11.2017). Având în vedere întârzierea emiterii unor avize și revizuirea repetată a soluțiilor de conectare la drumul național DN7, beneficiarul a solicitat emiteria unui nou Certificat de Urbanism în vederea continuării lucrării. S-a obținut C.U. nr. 1759 /29.08.2017 cu îndeplinirea aceluiași condiții prevăzute de cel emis anterior (respectiv nr.2150/27.11.2015).

Noul Certificat de Urbanism se referă la același teren, beneficiar și titlu al lucrării, stabilindu-se menținerea în valabilitate a avizelor obținute până în prezent în demersul de aprobare al acestei lucrări.

Suprafața de teren ce face obiectul prezentei documentații P.U.Z., măsoară 159.000,00mp, fiind alcătuită din 8 parcele, proprietatea privată a lui Luca Petru Adrian împreună cu Luca Ana, conform extraselor C.F. nr. 330019, 339629, 339631, 339632, 339635, 339636, 339625, 329999 Arad.

Categoria de folosință a tuturor parcelelor este aceeași: teren arabil.

Incinta nu este reglementată prin PUG Arad. Adiacent acesteia se află UTR nr. 56, zonă care este reglementată, funcțiunea dominantă fiind comerț și prestări servicii.

Prin studiul de față se propun următoarele:

- reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului în vederea dezvoltării unui ansamblu ce reunește funcțiuni de servicii, comerț și logistică;
- divizarea terenului în două subzone funcționale:
 - ZONA 1 (cuprinde parcelele 1,2,3,4,5)**
 - *reunește următoarele destinații : comerț, servicii, birouri, reprezentanțe auto, spații de showroom;
 - *localizarea zonei aproape de racordul cu DN7 permite o ușoară accesare de către public;
 - *spațiile comerciale situate în zona 1 beneficiază de o bună vizibilitate dinspre arterele principale de circulație;
 - ZONA 2 (cuprinde parcelele 6,7,8)**
 - *în această zonă sunt amplasate depozite, suport logistic destinat zonei 1 și extern;
- rezervarea suprafețelor de teren necesare dezvoltării tramei stradale și conectarea acestora cu artera DN7;
- realizarea lucrărilor tehnico-edilitare necesare creării unei infrastructuri adecvate.

Propunerile din această documentație vor ține cont de prevederile din Planul Urbanistic General al Municipiului Arad în vigoare și alte documentații de urbanism în curs de aprobare din zonă.

Se vor respecta prospectele stradale minime propuse prin documentații de urbanism în curs de aprobare.

1.2.2 PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII PENTRU ZONA STUDIATĂ

Incinta nu este reglementată prin PUG Arad.

Adiacent acesteia se află UTR nr. 56, zonă care este reglementată, funcțiunea dominantă fiind comerț și prestări servicii.

1.3. Surse de documentare - REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE

- a). Planul Urbanistic General al Mun. Arad aprobat
Zona studiată nu este reglementată prin PUG aprobat, deoarece nu face parte din intravilanul localității.
- b). Lucrări P.U.Z. aflate în etapa de avizare

Documentația faza P.U.Z. se elaborează în conformitate cu Metodologia de elaborare și Conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ GM - 010 - 2000.

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

Concomitent cu prezentul P.U.Z. este elaborat noul P.U.G. Arad, aflat în faza de avizare, prin care este propusă extinderea intravilanului localității cu incinta studiată prin prezentul P.U.Z..

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

2.1.1 DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI

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

Amplasamentul studiat este situat în extravilanul municipiului, în partea de nord-est, la nord față de DN7.

Terenul studiat este conectat direct la Strada Ovidiu – DN7, situat în proximitatea intersecției cu E671 (strada Petru Rareș), de-a lungul căreia s-a coagulat o zonă de industrie, comerț și servicii.

Dezvoltarea propusă este oportună, integrându-se în tendința locală de expansiune a funcțiunilor comerciale și de servicii spre extravilan.

2.1.2 CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELAȚIONATE CU EVOLUȚIA LOCALITĂȚII

Zona studiată se caracterizează printr-o densitate redusă, categoria de folosință fiind predominant arabil, mixat cu zone reglementate cu funcțiuni industriale, comerciale, servicii și rezidențiale.

Evoluția zonei proxime este marcată de dezvoltarea unor mari platforme comerciale (Metro, Praktiker, Labrador Arad, Shop Construct) și a unor stații de carburanți care deservesc ruta Arad – Oradea (OMV, Lukoil, Socar).

În prezent, aici își desfășoară activitatea companii furnizoare de servicii (Automeister-Compas), ansambluri logistice (DB Schenker), sedii de firme, asociații, birouri, locuire. Se remarcă noi dezvoltări imobiliare rezidențiale - Romana Residence cu acces de pe strada Petru Rareș.

La nord și vest de incintă folosința predominantă este de teren arabil. La est se regăsesc terenuri arabile și zone de servicii și comerț.

Ca o consecință a dezvoltării neplanificate, multe terenuri aflate între zona locuită și zona industrială/servicii au rămas nereglementate.

2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

2.2.1 POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII

Zona studiată este situată în partea nordică a municipiului Arad, la nord de DN7.

Terenul este accesibil dinspre DN7. În prezent nu există nici un acces reglementat. Vecinătățile amplasamentului sunt:

N – teren arabil în extravilan, DE 1776

S – DN7, magazin Metro, Praktiker, stație distribuție carburanți

V – teren arabil în extravilan

E – teren arabil în extravilan, stație distribuție carburanți

Terenul luat în studiu este în suprafață totală de 159.000,00mp și este compus din opt parcele, corespunzătoare C.F. nr. 330019, 339629, 339631, 339632, 339635, 339636, 339625, 329999 Arad, aflate în proprietatea lui Luca Petru Adrian și Luca Ana

Amplasamentul propus nu este străbătut de rețele stradale, având categoria de folosință arabil în extravilan.

2.2.2 RELAȚIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA, SUB ASPECTUL POZIȚIEI, ACCESIBILITĂȚII, COOPERĂRII ÎN DOMENIUL EDILITAR, SERVIREA CŪ INSTITUȚII DE INTERES GENERAL

Din punctul de vedere al încadrării în oraș, poziția este favorabilă, datorită amplasării cu front la DN 7 (E68, Strada Ovidiu).

Accesibilitatea zonei este asigurată atât pentru autovehicule cât și prin intermediul mijloacelor de transport în comun ale *Companiei de transport public Arad* cu stații pe traseul PODGORIA - ZIMANDUL NOU, linia L37 aflată în proximitatea amplasamentului studiat.

La nivel edilitar zona este echipată cu rețele de apă potabilă, canalizare, energie electrică, gaz și telecomunicații, rețele care se află adiacent terenului studiat sau în imediata apropiere, fiind posibilă racordarea.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.3.1 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL CE POT INTERVENI ÎN MODUL DE ORGANIZARE URBANISTICĂ: RELIEFUL, REȚEAUA HIDROGRAFICĂ, CLIMA, CONDIȚII GEOTEHNICE, RISCURI NATURALE

Relieful. Conform ridicării topografice, suprafața terenului este relativ plată, având diferențe de nivel ne semnificative. Acesta nu prezintă potențial de alunecare.

Clima este cea tipică temperat-continentală, moderată, în care sunt prezente influențe oceanice.

Din punct de vedere climatic, zona se caracterizează prin următoarele :

a) Temperatura aerului:

- Media lunară minimă: -1°C în Ianuarie;
- Media lunară maximă: $+20^{\circ}\text{C}$... 21°C în Iulie-August;
- Temperatura medie anuală: $+10,4^{\circ}\text{C}$

b) Precipitații:

- Media anuală: 472,9 l / mp

Maximul pluviometric anual se produce în luna iunie, determinat de instabilitatea atmosferică accentuată și de activitatea ciclonilor nord-atlantici.

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

2.3.2. STUDIUL GEOTEHNIC

Din punct de vedere geomorfologic, zona menționată este amplasată în Câmpia joasă a Banatului, aflată sub influența apelor curgătoare, care au dus la transportarea și depunerea de particule fine de diverse roci, provenite din dezagregarea rocilor de bază. Suprafața relativ netedă a câmpiei a imprimat apelor curgătoare și a celor în retragere cursuri rătăcitoare cu numeroase brațe și zone mlăștinoase, ceea ce a dus la depunerea de particule cu dimensiuni și fragmente de la foarte fine (argile coloidale) la particule de prafuri și nisipuri. Prin asanarea apelor s-a ajuns la straturi în general separate în funcție de mărimea fragmentelor de bază. În asemenea situații, stratificația poate să se schimbe pe distanțe uneori mici.

Geologic, zona se caracterizează prin existența în partea superioară a formațiunilor cuaternare, reprezentate de un complex alcătuit din argile, prafuri, nisipuri și pietrișuri cu extindere la peste 100m adâncime. Fundamentul cristalin-granitic se află la cca. 1.400m-1.700m adâncime și este străbătut de o rețea densă de microfalii.

Terenul este plan, fiind situat pe terasa superioară a râului Mureș, iar aspectul terenului prezintă denivelări de 0,40 – 0,50m, având stabilitatea generală asigurată.

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

Adâncimea maximă de îngheț este stabilită conform STAS 6054-77 la 0,80m.

Investigații geotehnice și stratificația terenului:

Au fost executate 8 foraje geotehnice, până la adâncimea de 6,00m. Stratificația terenului conform unuia dintre sondaje (în zona magazinului Real) este următoarea:

până la adâncimea de 0,50m sol vegetal

0,50m÷1,50m praf argilos vânat maroniu plastic consistent

1,50m÷2,00m praf argilos galben vânat plastic consistent

2,00m÷3,50m argilă prăfoasă galben vânată plastic consistentă

3,50m÷4,00m argilă prăfoasă nisipoasă neagră plastic consistentă cu oxizi

4,00m÷4,50m praf nisipos vânat plastic vâtos

4,50m÷5,50m nisip prăfos vânat cu rar pietriș

5,50m÷6,00m pietriș implantat în nisip fin și mijlociu

Nivelul apelor subterane apare între cotele - 3,50 m și - 4,80 m față de cota terenului natural. Apa interceptată nu prezintă agresivitate față de beton.

Concluzii și recomandări:

- terenul de fundare este constituit din stratul de praf argilos galben vânat plastic consistent;
- apa subterană a fost interceptată la adâncimea de -3,50 m față de cota terenului natural.

Recomandări:

Se recomandă fundarea directă, la adâncimea de minim 1,50 m. În calculul terenului de fundare presiunea convențională de bază P_{conv} , conform STAS 3300/2-85 pentru lățimea tălpii fundației $B=1,00\text{ m}$ și adâncimea de fundare față de nivelul terenului sistematizat $D_f = 2,00\text{ m}$, este $P_{conv} = 250\text{ kPa}$.

2.3.3 DATE GENERALE DESPRE AMPLASAMENT ȘI CONSTRUCȚII

În prezent, pe teren nu există construcții sau amenajări.

2.4 CIRCULAȚIA

2.4.1 ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFĂȘURAREA ÎN CADRUL ZONEI A CIRCULAȚIEI RUTIERE

Parcela studiată este amplasată la nord-vest față de intersecția dintre drumurile naționale DN 7 și DN 79 în extravilanul mun. Arad.

La km 544+292 al drumului național DN 7 Arad - Nădlac, respectiv km 4+150 drumului național DN 79 Arad – Oradea se află amenajată o intersecție tip girație între cele două drumuri naționale.

Pe lângă aceste căi de circulație, la nord de amplasament, se află drumul de exploatare 1776.

Nu sunt înregistrate aspecte critice în desfășurarea circulației rutiere în dreptul amplasamentului studiat.

2.4.2 CAPACITĂȚI DE TRANSPORT, GREUTĂȚI ÎN FLUENȚA CIRCULAȚIEI,

INCOMODĂRI ÎNTRE TIPURILE DE CIRCULAȚIE, NECESITĂȚI DE MODERNIZARE A TRASEELOR EXISTENTE ȘI DE REALIZARE A UNOR ARTERE NOI, INTERSECȚII CU PROBLEME

La km 544+380 dreapta din drumul național DN 7 Arad – Nădlac este amenajat un acces rutier la stația distribuție carburanți Socar, iar la km 544+390 și km 544+495 stânga

sunt amenajate accese rutiere la stația de distribuție carburanți OMV. La km 544+680 stânga este amenajat un acces rutier la magazinul METRO.

În prezent accesul pe amplasament se realizează din drumul național DN7 Arad – Nădlac printr-un acces necorespunzător, din pământ.

Odată cu noua funcțiune propusă și conform prevederilor Certificatului de Urbanism nr. 2150/ 27.11.2015, se impune asigurarea accesului la parcelele studiate din traseul actual al drumului național DN 7 Arad–Nădlac.

În prezent în zona studiată, drumul național DN 7 Arad – Nădlac aparține domeniului public, aflat în administrarea CNANDR. Arteră de categoria 1, acesta are trei benzi de circulație cu îmbrăcăminte rutieră bituminoasă (o bandă pe sensul de circulație Arad - Nădlac de 3,50 m lățime, o bandă pe sensul de circulație Nădlac - Arad de 3,50 m lățime și o bandă de accelerare pentru revenirea în DN 7 din drumul de acces la magazinul METRO de 4,00 m lățime), având o platformă de 13,00 m lățime, din care partea carosabilă de 11,00 m lățime, încadrată de benzi de încadrare de 2 x 0,50 m lățime și acostamente din balast de 2 x 0,50 m lățime.

Drumul național DN 7 Arad – Nădlac este situat în rambleu și pe o porțiune de aliniament în zona studiată, distanța de vizibilitate fiind foarte bună (peste 300 m în ambele direcții).

Drumul este modernizat, cu o stare tehnică bună și intens circulat.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1 PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

Terenurile au destinația actuală de arabil în extravilan. Acestea sunt libere de construcții.

În zona studiată, terenurile au o folosință mixtă. În UTR 56, la sud de incintă, funcțiunea predominantă este comerț și prestări servicii. Alte funcțiuni complementare a zonei sunt sedii de firme, asociații, birouri, locuire. La nord și vest de incintă folosința predominantă este teren arabil. La est găsim terenuri arabile și zone de servicii și comerț.

Nu există conflicte între funcțiunile existente și cele propuse în zonă, zona servicii, comerț, logistică propusă nu afectează negativ vecinătățile.

În perimetrul zonei învecinate studiate există fond construit (comerț și servicii).

Terenurile se află în proprietatea privată a lui Luca Petru Adrian și Luca Ana. Toate extrasele C.F. au următoarea înscriere privitoare la proprietate: „Imobil aflat sub incidența art. 3 alin. (1) din legea 17/2014”.

Situl aflat în studiu se compune din următoarele parcele individuale:

Nr. crt.	Nr. C.F.	Suprafața (mp)	Categoria de folosință	Proprietar
1	330019	6.400,00	Arabil în extravilan	LUCA PETRU ADRIAN ȘI LUCA ANA
2	339629	27.800,00	Arabil în extravilan	LUCA PETRU ADRIAN ȘI LUCA ANA
3	339631	19.800,00	Arabil în extravilan	LUCA PETRU ADRIAN ȘI LUCA ANA
4	339632	19.800,00	Arabil în extravilan	LUCA PETRU ADRIAN ȘI LUCA ANA
5	339635	23.100,00	Arabil în extravilan	LUCA PETRU ADRIAN ȘI LUCA ANA
6	339636	4.800,00	Arabil în extravilan	LUCA PETRU ADRIAN ȘI LUCA ANA
7	339625	16.700,00	Arabil în extravilan	LUCA PETRU ADRIAN ȘI LUCA ANA
8	329999	40.600,00	Arabil în extravilan	LUCA PETRU ADRIAN ȘI LUCA ANA

2.5.2 GRADUL DE OCUPARE AL ZONEI CU FOND CONSTRUIT

În proximitatea sitului studiat, gradul de ocupare al terenului este unul redus, construcțiile sunt amplasate în zonele reglementate cu funcțiuni industriale, de servicii și comerț.

2.5.3 ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI, ÎN CORELARE CU CELE VECINE

Funcțiunea propusă pentru terenul studiat se integrează în caracterul predominant de servicii și comerț al zonei, noul regim funcțional avansând în detrimentul terenului arabil situat pe limita intravilanului.

2.5.4 ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI

Terenul studiat este liber de construcții și fără spații verzi amenajate.

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

* existența DN 7 la sud de incintă, cu restricțiile aferente privind amplasarea clădirilor și amenajării de drumuri și platforme pe teren; această arteră poate fi considerată și un posibil generator de disconfort, de poluare fonică și a aerului, ambele însă la valori medii.

Deasemenea, prezența stațiilor de distribuție carburanți poate genera poluare fonică și a aerului, ambele apreciate la valori medii.

2.7 ECHIPAREA EDILITARĂ

STADIUL ECHIPĂRII EDILITARE A ZONEI, ÎN CORELARE CU INFRASTRUCTURA LOCALITĂȚII

2.7.1. Alimentarea cu apă

În zona studiată în prezent există un sistem centralizat de alimentare cu apă potabilă.

2.7.2. Canalizare menajeră

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

2.7.3. Canalizare pluvială

În zona studiată în prezent există un sistem centralizat de colectare al apei pluviale.

2.7.4. Alimentarea cu gaze naturale

În zona studiată în prezent există un sistem centralizat de alimentare cu gaze naturale.

2.7.5. Alimentarea cu energie electrică

În zona studiată în prezent există un sistem centralizat de alimentare cu energie electrică.

2.7.6. Telecomunicații

În zona studiată în prezent există o rețea de telecomunicații.

2.8 PROBLEME DE MEDIU

2.8.1. Relația cadru natural – cadru construit

Situația existentă în zonă nu afectează cadrul natural.

Prin Regulamentul local propus se va asigura un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

2.8.2. Evidențierea riscurilor naturale și antropice

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

Un risc de natuă antropică îl reprezintă depozitarea neautorizată de deșeuri de diverse tipuri, care atrag insecte și rozătoare și prezintă un pericol de contaminare pentru sol.

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

Nu există disfuncționalitățile remarcate în zonă din punct de vedere al protecției mediului.

2.8.3. Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri în zonă

În prezent, terenul nu este racordat la rețeaua publică de apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, dar se propune asigurarea branșamentelor

Colectarea apelor pluviale de pe drumurile din incintă se va face prin rigole deschise protejate cu beton, care vor fi transportate spre un separator de hidrocarburi, urmând apoi a fi deversate în canalele de desecare existente în zonă. În viitor odată cu dezvoltarea zonei, apele pluviale vor fi colectate prin guri de scurgere de o rețea de canalizare pluvială care va acoperi toate parcelele propuse spre dezvoltare.

Prin lucrările proiectate și tehnologiile de execuție adoptate, zona agricolă nu va fi afectată, iar materialele din decapări și săpături vor fi:

utilizate pentru întreținerea altor drumuri, pietruite sau din pământ (balast, piatră spartă); transportate în depozite stabilite de comun acord cu organele locale (excedentul de săpătură).

Materialele utilizate pentru construcție sunt materiale tradiționale pentru acest gen de lucrări și care nu poluează mediul la punerea în operă: piatră brută, piatră spartă, balast, beton de ciment, emulsie bituminoasă, etc.

Menționăm faptul că beneficiarul și executantul lucrării au obligația de a obține, înainte de începerea lucrărilor, AVIZUL de la deținătorii de rețele subterane, privind poziția exactă a acestora și a eventualelor măsuri de protecție ce trebuie luate pentru a se realiza lucrările de amenajare a intersecției.

Zone de protecție impuse

- Față de **DN7** se va impune o interdicție de construire pe o distanță de 50,00m față de marginea carosabilă a drumului.
- Față de **LEA 20kV** se va impune o interdicție de construire de 12m din axul acestuia, conform NTE003/04/00;
- Proximitatea liniei electrice aeriene **LEA 400KV Arad** – Sandorfalva impune respectarea prevederilor din fișa de coexistență, fără a afecta configurația parcelelor propuse; terenul studiat se află în afara zonei de siguranță a acesteia;
- **Conducta de transport gaze DN 400 Racord SRM Arad 3 CET** traversează extremitatea nordică a sitului, rezultând o retragere impusă de minim 20 m pentru clădiri cu regimul de înălțime de P+3E și 6m pentru platforme betonate, parcaje auto, alei, drumuri de utilitate privată și pentru deservirea incintei.

2.9 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Proprietatea este privată, construcțiile ce sunt propuse a se realiza formează un ansamblu ce reunește funcțiuni de servicii, comerț și logistică care se adresează nu doar vecinătăților imediate, ci și locuitorilor din suprafața urbană extinsă.

Din punct de vedere al administrației locale, investiția propusă se încadrează în planul de dezvoltare al localității și este oportună, fiind vorba despre extinderea funcțiunilor de comerț și servicii inclusiv dotări tehnico-edilitare.

Potrivit legii, propunerea de reglementare a fost supusă consultării populației în cadrul procedurilor de informare a populației organizate de Municipiul Arad, Direcția de Urbanism. Conform Ord. 701/2010 și s-a răspuns la observații și sesizări.

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE PRIVIND DISFUNȚIONALITĂȚILE REZULTATE DIN ANALIZA CRITICĂ A SITUAȚIEI EXISTENTE

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU P.U.Z.

Nu au fost întocmite alte documentații pentru acest amplasament. Concomitent cu prezentul P.U.Z. este elaborat noul P.U.G. Arad, aflat în faza de avizare, prin care este propusă extinderea intravilanului localității cu incinta studiată prin prețul P.U.Z.

3.1.1. STUDIU GEOTEHNIC

Din studiul geotehnic preliminar menționăm:

Din punct de vedere geomorfologic, terenul este plan, fiind situat pe terasa superioară a râului Mureș, iar aspectul terenului prezintă denivelări de 0,40 – 0,50m, având stabilitatea generală asigurată.

Din punct de vedere hidrogeologic, zona se situează la distanță medie față de râul Mureș, astfel că straturile de permeabilitate diferită formează un sistem de pânze freatice subterane, la adâncimi diferite. Acestea sunt dependente de cantitățile de precipitații căzute în zonă.

Din punct de vedere geologic amplasamentul este așezat pe formațiunile depresiunii panonice, depresiune care a luat naștere prin scufundarea lentă a unui masiv hercenic, constituit din sisturi cristaline. Peste cristalin, situat la cca 1.000m adâncime, stau discordant și transgresiv formațiunile sedimentare ale panonianului și cuaternalului. Cuaternalul are o grosime, începând de la suprafață, de cca. 250m și este alcătuit din formațiuni lacustre și fluviatile (pleistocen și holocen) prezentând o stratificație în suprafața de natură încrucișată, tipică formațiunilor din conurile de dejecție. Cuaternalul este constituit din pietrișuri și bolovănișuri în masa de nisipuri cu intercalații de argile și prafuri argiloase.

Adâncimea maximă de îngheț este stabilită conform STAS 6054-77 la 0,7 - 0,80m.

Apa subterană a fost interceptată la adâncimea de 4,50m – 5m față de nivelul actual.

NH-ul poate prezenta variații importante de nivel, în funcție de volumul precipitațiilor din zonă. Concluzia studiului geotehnic realizat este faptul că terenul natural din incintă este adecvat realizării de construcții și nu reprezintă disfuncționalități.

Pentru aceasta faza de proiectare (PUZ), la stabilirea condițiilor generale de fundare ale amplasamentului, au fost luate în considerare date cunoscute din zonă și s-au executat 2 foraje geotehnice preliminare, în urma cărora se formulează următoarele recomandări:

- o fundare directă, la adâncimi mai mari de 1.0m, pe stratul de argila, argila prafosă cafenie plastic vîrtoasă;

- adâncimile optime de fundare și presiunile admisibile de calcul ale terenului de fundare, vor fi stabilite pe baza studiilor ce se vor întocmi, adaptate și corectate în funcție de caracteristicile constructive și funcționale ale obiectelor propuse. În vederea stabilirii cât mai precise a condițiilor de fundare, la nivelul fiecărui obiect în parte, recomandăm executarea a cel puțin cîte 1 foraj pentru fiecare obiect/max.1000mp care se va proiecta.

Pentru drumuri, platforme...se vor epuiza în mod obligatorie toate umpluturile întilnite pe amplasament.

Seismicitatea: In conformitate cu prevederile Normativului P100-1/2013, zona se încadrează la $a_g = 0,20g$ și $T_c = 0,7s$;

In conformitate cu Normativul NP 074/2013, ca încadrare:

Din punct de vedere al riscului geotehnic conform tab. A4 :

condiții de teren:	terenuri bune	2 puncte
apa subterană :	fără epuizmente	1 punct
clasificarea dpv. categ.import:	normală	3 puncte
vecinătăți :	fără riscuri	1 punct
încadrare N-P100-1/2013:	$a_g=0,20g; T_c =0,7s$	1 punct
Total		9puncte

În concluzie, se apreciază un Risc geotehnic redus și o Categoria geotehnică 1.

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, conform concluziilor ridicării topografice întocmite de PFA Mann Sebastian Toma

3.2. SURSE DE DOCUMENTARE ELABORATE ANTERIOR P.U.Z.

- Plan Urbanistic General al Municipiului Arad – este în curs de modificare.

Vor fi prezentate prevederile PUG aprobat, cu implicații asupra dezvoltării urbanistice a zonei în studiu : căi de comunicație, relațiile zonei studiate cu localitatea și în special cu zonele vecine, mutații ce pot interveni în folosința terenurilor, lucrări majore prevăzute în zonă, dezvoltarea echipării edilitare, protecția mediului etc.

Nu există prevederi PUG pentru acest amplasament, el fiind situat în extravilanul municipiului Arad.

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 tema.

3.4. PROBLEME DE MEDIU

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție și nici potențial balnear sau turistic. Zona nu este expusă riscurilor naturale, terenul are stabilitatea asigurată. Zona nu este inundabilă. Se va asigura un echilibru optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Având în vedere că perimetrul studiat nu a fost inclus în zonele cu valoare peisagistică deosebită, se poate concluziona faptul că impactul asupra peisajului poate fi considerat în limite acceptabile, mai ales că amplasamentul se situează la limita intravilanului municipiului Arad, adiacent unei zone cu destinații ponderent comerciale / servicii și industriale, unde această activitate nu este considerată una deosebită sau ieșită din comun.

3.5. ZONE DE PROTECȚIE IMPUSE

- Față de **DN7** se va impune o interdicție de construire pe o distanță de 50,00m față de marginea carosabilă a drumului.
- Față de **LEA 20kV** se va impune o interdicție de construire de 12m din axul acestuia, conform NTE003/04/00;
- Proximitatea liniei electrice aeriene **LEA 400KV Arad** – Sandorfalva impune respectarea prevederilor din fișa de coexistență, fără a afecta configurația parcelelor propuse; terenul studiat se află în afara zonei de siguranță a acesteia;
- **Conducta de transport gaze DN 400 Racord SRM Arad 3 CET** traversează extremitatea nordică a sitului, rezultând o retragere impusă de minim 20 m pentru clădiri cu regimul de înălțime de P+3E și 6m pentru platforme betonate, parcaje auto, alei, drumuri de utilitate privată și pentru deservirea incintei.

4. Soluția propusă pentru eliminarea sau diminuarea acestora

4.1. Tema de proiectare

Tema de proiectare pentru elaborarea prezentului PUZ se bazează pe solicitările investitorilor Luca Petru Adrian și Luca Ana, 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 investitori și proiectant. Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda investitorilor Luca

Petru Adrian și Luca Ana. Aceștia au obținut certificatul de urbanism 2150/27.11.2015 eliberat de Primăria Municipiului Arad privind realizarea „**PUZ - Zonă servicii, comerț, logistică, amenajare acces din DN7**” în extravilanul municipiului Arad, în scopul realizării acestei investiții.

Tema - program principală se constituie din amenajarea unei zone cu funcțiuni mixte – servicii, comerț, logistică, 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.

4.2. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Elemente geometrice

Deservirea rutieră a parcelelor studiate urmează a se asigura din drumul național DN 7 Arad – Nădlac km 544+680 dreapta prin amenajarea unei intersecții în „T” cu intrare la obiectiv din drumul național doar pentru sensul de circulație Deva - Nădlac (cu viraj la stânga interzis) și cu posibilitate de revenire în drumul național cu viraj exclusiv la dreapta. Pentru intrarea la obiectivul studiat de pe sensul de mers Nădlac - Deva, intrarea cu viraj la stânga va fi interzisă pentru că există posibilitatea de întoarcere în intersecția tip giraj de la km 544+292 și apoi intrarea la obiectiv cu viraj la dreapta.

Pentru deservirea obiectivului proiectat ce face obiectul prezentei documentații, pentru accesul din drumul național DN 7 Arad – Nădlac, km 544+680 dreapta s-au prevăzut a se executa următoarele:

- amenajarea accesului rutiere se va realiza în conformitate cu prevederile buletinului tehnic AND 600-2010 (Normativ pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice), privind amenajarea intersecțiilor la nivel din afara localităților. Amenajarea accesului a ținut cont de intersecția de tip girație dintre drumul național DN 7 Arad - Nădlac și drumul național DN 79 Arad – Oradea de la km 544+292;

- lucrările rutiere amenajate constau în principal din următoarele:
amenajarea unei benzi pentru decelerare în lungime totală de 105,00 m, alcătuită dintr-o bandă de decelerare cu lungimea de 70,00 m și lățimea părții carosabile cuprinse între 3,50-5,50 m, racodată la drumul de acces din incintă printr-un arc de cerc cu raza de 25,00 m; respectiv racord la drumul național printr-o pană de racordare cu lungimea de 35,00 m, bandă amenajată conform tabel 14 din AND 600-2010;

- pentru virajul la dreapta din incintă, pe sensul de mers Deva – Nădlac, s-a amenajat o bandă de accelerare cu lungimea de 155,00 m, alcătuită dintr-o bandă de accelerare cu lungimea de 120,00 m și lățimea părții carosabile cuprinse între 5,50-3,50 m, racodată la drumul de acces din incintă printr-un arc de cerc cu raza de 25,00 m, respectiv racord la drumul național printr-o pană de racordare cu lungimea de 35,00 m, bandă amenajată conform tabel 15 din AND 600-2010;

-virajul la stânga din drumul de acces și încadrarea în fluxul curent de circulație de pe drumul național sensul Nădlac – Deva este interzis;

-amenajarea în zona accesului a unor insule din pavaj sub formă triunghiulară ce va delimita intrarea în incintă din banda pentru decelerare respectiv ieșirea din incintă prin banda de accelerare, de banda curentă a drumului național DN 7 Arad – Nădlac, retrasă la 1,00 m față de marginea părții carosabile curente a DN 7;

-dirijarea circulației și reglementarea priorității pentru circulație s-a prevăzut prin realizarea de marcaje orizontale și prin amplasarea de indicatoare de circulație conform SR 1848-1 din decembrie 2011, asigurând prioritate pentru traficul de pe drumul național DN7 Arad – Nădlac;

-refacerea acostamentelor și a benzilor de încadrare afectate de lărgirea carosabilului existent;

Amenajarea benzilor de decelerare și de accelerare se va realiza prin lărgire doar pe partea dreaptă a părții carosabile existente și se va face cu o structura rutieră identică cu structura rutieră existentă pe drumul național DN 7 Arad – Nădlac.

Pentru a nu permite intrarea cu viraj la stânga din drumul național DN 7 atât la obiectivul studiat cât și la obiectivul de pe partea stângă, care are un acces rutier doar cu viraj la dreapta în prezent, se propune montarea unui parpet din beton pe lungimea de 30 m, pe mijlocul insulei din marcaj rutier proiectată, pentru separarea celor 2 sensuri de circulație în zona accesului rutier proiectat.

În zona accesului rutier proiectat din DN 7, vor fi montate următoarele indicatoare rutiere conform SR 1848/1 din anul 2011:

Nr. pct.	Denumire indicator	Nr.fig.conform SR 1848.1/2011	Buc.
1	Baliză ocolire prin dreapta	A47	3
2	Cedează trecerea	B1	2
3	Acces interzis	C1	1
4	Interzis virajul la stânga	C24	1
5	Depășirea interzisă	C27	1
6	Sfârșitul interzicerii de a depăși	C37	1
7	Ocolire	D5	3
8	Ocolire	D6	2
9	Selectarea circulației pe direcții de mers în apropierea intersecției	F19	1
10	Terminarea benzii de circulație din dreapta părții carosabile	F23	1
TOTAL			16

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

Strazile interioare propuse prin prezentul P.U.Z., vor avea un profil stradal de 12,00 m, cu două benzi de circulație cu lățime părții carosabile de 7,00 m, încadrate de borduri denvelate din beton, zone verzi cu lățimea de 1,00 m pe partea dreaptă și 2,50 m pe partea stângă, trotuar pietonal cu lățimea de 1,50 m pe partea dreaptă.

În interiorul parcelelor studiate se vor amenaja pe platforme rutiere diferite locuri de parcare pentru autoturisme și autocamioane.

În incinta obiectivelor propuse au fost calculate locurile de parcare necesare conform H.G. nr. 525/1996, astfel pentru ZONA 1 (complexe comerciale) este nevoie de 1 loc de parcare autoturisme la 40 mp suprafață construită.

În H.G. nr. 525/1996, nu apare categoria construcției logistice, pentru calcularea locurilor de parcare necesare folosindu-se norma de locuri de parcare de la categoria „construcții industriale”, astfel este nevoie de 1 loc de parcare autoturisme la 100 mp suprafață construită (ZONA 2).

Propunerile de mobilare a parcelelor studiate respectă distanțele legale față de drumul național DN 7 Arad - Nădlac de 50,00 m, neafectându-se zona de siguranță a traseului existent.

Prin lucrările proiectate și tehnologiile de execuție adoptate, zona din proximitate nu va fi afectată, iar materialele din decapări și săpături vor fi utilizate pentru întreținerea altor drumuri, pietruite sau din pământ (balast, piatră spartă) și transportate în depozite stabilite de comun acord cu organele locale (excedentul de săpătură).

Materialele utilizate pentru construcție sunt materiale tradiționale pentru acest gen de lucrări și care nu poluează mediul la punerea în operă: piatră brută, piatră spartă, balast, beton de ciment, emulsie bituminoasă, etc.

4.3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Se propune realizarea unei zone **cu funcțiuni de servicii, comerț și logistică** cu amenajările aferente:

a. Construcții noi

Construcții pentru servicii, comerț și logistică:

cu regim maxim de înălțime P+3E;

Sc max = 89.120,27 mp,

Sd max = 297.067,60mp,

b. Împrejmuire perimetrală

c. Mijloace de publicitate iluminate și neiluminate

d. Sistematizarea verticală a terenului

e. Platformă carosabilă cu locuri de parcare

f. Drumuri de incintă și accesul autospecialelor de intervenție 6m

g. Amenajarea accesului

h. Alei pietonale

i. Amenajarea spațiilor verzi și plantate; iluminat arhitectural

j. Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă

k. Platforme gospodărești și amenajări tehnico-edilitare

Zona studiată are suprafața de 159.000,00mp, intervențiile urbanistice în zonă se referă la amenajare acces din DN7 care va asigura accesul la incinta studiată.

Intervențiile din afara incintei se referă la racorduri la rețelele edilitare.

Se propune o subzonificare a terenului în vederea unei bune dispunerii în teren a funcțiunilor propuse: zonă servicii, comerț, logistică.

Construcțiile propuse vor avea funcțiunile de servicii, comerț, logistică, diferențiate pe zone. Una dintre zone va fi destinată serviciilor și comerțului (ușor accesibilă dinspre DN7), iar cea de-a doua va fi destinată logisticii.

Adițional spațiului verde din cadrul profilului stradal este obligatorie amenajarea de spațiu verde pe fiecare parcelă în parte.

Se vor asigura locuri de parcare pe parcelă atât pentru angajați și clienți, cât și pentru aprovizionare (pentru autovehicule de mari dimensiuni), în funcție de destinația construcției.

Se vor extinde rețelele edilitare existente în zonă pentru a deservi viitoarele construcții propuse.

Amprenta construită maximă va fi de maxim **89.120,27 mp**. Această valoare reprezintă 60% din suprafața incintei parcelată pentru servicii, comerț, logistică. Pe fiecare lot se vor asigura locurile de parcare necesare, fără afectarea viitorului domeniu public.

Aria construită desfășurată maximă va fi de maxim **297.067,60mp**, aferentă unui **C.U.T. maxim propus 2,00**.

Regimul de înălțime maxim propus este de P+3E.

S teren totală	= 159.000,00mp
S construită totală	= 89.120,27 mp (maxim)
S desfășurată totală	= 297.067,60mp (maxim)
P.O.T. existent	= 0,00%
C.U.T. existent	= 0,00
P.O.T. maxim propus	= 60,00 % (pe parcelele propuse)
C.U.T. maxim propus	= 2,00 (pe parcelele propuse)

INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN INCINTA STUDIATĂ, PE FIECARE ZONĂ FUNCȚIONALĂ		EXISTENT	PROPUȘ
01.	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) - Z1 – servicii și comerț - Z2 – logistică, depozite	0,00 % 0,00 %	60,00 % 60,00 %
02.	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.) - Z1 – servicii și comerț - Z2 – logistică, depozite	0,00 0,00	2,00 2,00

BILANȚ TERITORIAL AL TERENULUI STUDIAT

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
1 Arabil in extravilan	159.000,00	100,00	-	-
2 Zona servicii si comerț			96.130,00	60,46
Construcții	-	-	57.678,00	60,00
Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	33.645,50	35,00
Zone verzi	-	-	4.806,50	5,00
2.1 Parcela 1			12.181,00	7,66
Construcții	-	-	7.308,60	60,00
Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	4.263,35	35,00
Zone verzi	-	-	609,05	5,00
2.2 Parcela 2			12.309,00	7,74
Construcții	-	-	7.385,40	60,00
Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	4.308,15	35,00
Zone verzi	-	-	615,45	5,00
2.3 Parcela 3			12.288,00	7,73
Construcții	-	-	7.372,80	60,00
Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	4.300,80	35,00
Zone verzi	-	-	614,40	5,00
2.4 Parcela 4			29.548,00	18,58
Construcții	-	-	17.728,80	60,00
Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	10.341,80	35,00
Zone verzi	-	-	1.477,40	5,00
2.5 Parcela 5			29.804,00	18,75
Construcții	-	-	17.882,40	60,00
Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	10.431,40	35,00
Zone verzi	-	-	1.490,20	5,00
3 Zona logistica			51.260,00	32,23
Construcții	-	-	30.756,00	60,00
Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	10.252,00	20,00
Zone verzi	-	-	10.252,00	20,00
3.6 Parcela 6			18.308,00	11,51
Construcții	-	-	10.984,80	60,00
Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	33.638,82	20,00
Zone verzi	-	-	3.661,60	20,00
3.7 Parcela 7			18.095,00	11,38
Construcții	-	-	10.857,00	60,00
Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	3.619,00	20,00
Zone verzi	-	-	3.619,00	20,00
3.8 Parcela 8			14.857,00	9,34
Construcții	-	-	8.914,20	60,00
Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	2.971,40	20,00
Zone verzi	-	-	2.971,40	20,00
4 Drumuri de incinta	-	-	6.432,50	4,05
5 Circulații pietonale	-	-	1384,50	0,87
6 Zone verzi	-	-	3.793,00	2,39
TOTAL GENERAL	159.000,00	100,00	159.000,00	100,00

REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT		EXISTENT	PROPUS
01.	Amplasare	Extravilan Arad	Intravilan Arad
02.	Proprietate	Terenuri proprietate privată, conform extrase C.F. nr. 330019, 339629, 339631, 339632, 339635, 339636, 339625, 329999 Arad	

4.3.1. SISTEMATIZAREA VERTICALĂ

Amplasamentul analizat reprezintă o zonă teren arabil în extravilan, mărginit la nord, est și vest terenuri arabile, la sud de zona de protecție a DN7.

Zona nu prezintă diferențe de nivel semnificative. Sistemizarea terenului va urmări egalizarea cotei acestuia, cu păstrare unei ușoare pante spre DN7.

CTN variază între cotele 110,15 și 110.73 NMN , iar CTS preconizat este 110,50 NMN.

4.3.2. CRITERII COMPOZIȚIONALE ȘI FUNCȚIONALE

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la realizarea unei zone servicii, comerț și logistică. Proiectul propune realizarea de drumuri de incintă și parcelarea terenului delimitat de acestea, pentru a corespunde cerinței funcțiunii propuse.

Mobilarea finală a loturilor propuse se va realiza conform prevederilor prezentului PUZ și RLU, în funcție de destinația construcțiilor admise pentru autorizare directă, și se va concretiza la faza de autorizare de construire.

Conform planșa anexă – 03A Reglementări urbanistice, se disting două zone funcționale diferite:

- **Z1 – zonă servicii și comerț**, însumând **parcelele 1,2,3,4,5**, cu retragere minimă față de limita de proprietate de la stradă de 10,00m și față de limitele laterale și posterioară de 5,00m (dar nu mai puțin decât H/2) și regim de înălțime P+3E (în zona actualelor extrase C.F. 330019, 339629, 339631, 339632, 339635, 339636 Arad).

▪ **ZONA 1. Servicii / comerț**

-ISco – Servicii / comerț, regim de înălțime maxim P+3E

Se permite amplasarea următoarelor funcțiuni:

A. Construcțiile care se pot autoriza direct vor avea următoarele destinații

A.I. Construcții ce acomodează următoarele funcțiuni:

- 1) comerț cu amănuntul al produselor alimentare și nealimentare, comerț en-gros de produse alimentare și nealimentare
- 2) alimentație publică – baruri, restaurante (inclusive tip fast-food, pizzeria, etc.), cofetării, vinoteci
- 3) servicii pentru produse artisanale (în domeniul activităților profesionale, tehnice: spații pentru ateliere – produse artisanale, și servicii profesionale în acest domeniu).
- 4) servicii și comerț specializat (activități dedicate, tehnice: zone expunere și comercializare produse (exemplu: autoturisme, instalații, utilaje, piese mecanice, electronice, sisteme, mobilier), reprezentanțe / showroom brand-uri consolidate, spații pentru ateliere – produse, și servicii profesionale).

A.II. Construcții de agrement:

- 1). Locuri de joacă

A.III. Dotări ale incintelor propuse:

- 1). Spații de protecție și aliniament în incinte
- 2). Platforme circulației auto și pietonale în incinte, parking-uri
- 3). Construcții și instalații tehnico edilitare necesare incintei studiate

B. Construcții care se pot autoriza în urma elaborării și aprobării unui PUZ:

- 1) Construcții comerciale de tip hypermarket
- 2) Construcții exclusiv administrative pentru sedii de birouri
- 3) Construcții de cultură: expoziții, săli de reuniune
- 4) Construcții de turism: Hotel 3 stele, Motel 1-3 stele

C. Construcții cu funcțiuni interzise în zonă:

- 1) Servicii de tip industrial, producție poluantă și nepoluantă (industrie de produse pentru construcții, produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare).
- 2) Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare
- 3) Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice
- 4) Funcțiunii de depozitare deșeuri.

-TE – tehnico-edilitare (Conducta de aducțiune apă potabilă, gospodărie de apă, rețea de distribuție a apei potabile, Stație de pompare tip cheson, canal colector ape menajere, rețea de canalizare menajera, Rețea de canalizare pluvială, stație de pompare ape pluvial, Rețea de gaze naturale de presiune redusă, Posturi de transformare, rețele de alimentare cu energie electrică, construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei).

-Pred – zona de protecție LEA 20 kv

-Cp – Căi de comunicație carosabilă din domeniul public (acces din DN7)

-Cc– Căi de comunicație carosabilă ,drumuri colectoare, prospect 12,00 m-

(Trama stradala formata din drumuri interioare cu zonele aferente: trotuare, zone verzi si plantatii de aliniament, de protecție).

-Cci – Căi de comunicație carosabilă de incintă , circulație auto în loturile noi create, parcuri, platforme) :

Cci 1 – platforme auto și pietonale de incintă

-P – Platformă parcaje amenajate la sol

-SP – Zone verzi amenajate

-SP1 – Zone verzi de aliniament

-PRtg – Zona de protecție conductă Transgaz

Condiții de conformare și construire prevăzute în regulament:

1. Față de aliniamentul nou propus se va realiza o retragere de 10,00m
2. Pentru parcelele propuse (1,2,3,4,5) se vor respecta retrageri de minim 5,00m față de limitele de proprietate posterioară și laterale, dar nu mai puțin de H/2;
3. În cazul în care retragerile menționate anterior sunt mai mici decât h/2 din înălțimea construcțiilor, se va respecta o retragere corespunzătoare la h/2 din înălțimea construcțiilor
4. Distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte;
5. Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;

6. Accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri înalte sau aglomerate), precum și accesul autospecialelor de intervenție la intrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto);
7. În cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la o doua fațadă nu e posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,50 m lățime și 1,90 m înălțime (în cazul curților interioare);
8. Se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare, din avizele anexate

▪ **Z2 – zonă logistică**, cuprinzând **parcelele 6,7,8** , regim maxim de înălțime **P +3E**

Subunități:

- **ILo - Zonă logistică, depozitare**, regim maxim de înălțime P +3E

Se permite amplasarea următoarelor funcțiuni:

A. Construcțiile care se pot autoriza direct vor avea următoarele destinații

A.I. Construcții pentru depozitare

- 1). construcții / antrepozite destinate stocării de mărfuri sau materiale, a produselor alimentare și nealimentare, destinate comerțului en-gros și en detail.
- 2). construcții destinate activităților privind asigurarea transportului de pasageri și de mărfuri, pe baza de grafic sau fara, precum și activitățile anexe, precum manipularea incarcaturii, depozitarea etc. inclusiv cele efectuate de terminale și parcuri, inchirierea echipamentului de transport cu conducator sau operator.
- 3). construcții destinate desfășurării activitățile poștale și de curierat;

A.II. Construcții de agrement:

- 1). Zone verzi, amenajări destinate personalului

A.III. Dotări ale incintelor propuse:

- 1). Spații de protecție și aliniament în incinte
- 2). Platforme circulații auto și pietonale în incinte, parking-uri
- 3). Construcții și instalații tehnico edilitare necesare incintei studiate

B. Construcții care se pot autoriza în urma elaborării și aprobării unui PUZ:

- 1) Construcții comerciale de tip hypermarket
- 2) Construcții exclusiv administrative pentru sedii de birouri
- 3) Construcții de cultură: expoziții, săli de reuniune
- 4) Construcții de turism: Hotel 3 stele, Motel 1-3 stele

C. Construcții cu funcțiuni interzise în zonă:

- 1) Construcții ce acomodează activități de tip industrial poluante sau nepoluante (producție pentru construcții, depozitarea de produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare).
- 2) Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare
- 3) Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice
- 4) Funcțiunii de depozitare deșeuri.

-TE – tehnico-edilitare (Conducta de aducțiune apă potabilă, gospodărie de apă, rețea de distribuție a apei potabile, Stație de pompare tip cheson, canal colector ape menajere, rețea de canalizare menajera, Rețea de canalizare pluvială, stație de pompare ape pluvial, Rețea de gaze naturale de presiune redusă, Posturi de transformare, rețele de alimentare cu energie electrică, construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei).

-Pred – zona de protecție LEA 20 kv

- Cp – Căi de comunicație carosabilă din domeniul public (acces din DN7)**
- Cc– Căi de comunicație carosabilă ,drumuri colectoare, prospect 12,00 m-**
(Trama stradala formata din drumuri interioare cu zonele aferente: trotuare, zone verzi si plantatii de aliniament, de protecție).
- Cci – Căi de comunicație carosabilă de incintă , circulație auto în loturile noi create, parări, platforme) :**
 - Cci 1 – platforme auto și pietonale de incintă
- P – Platformă parcaje amenajate la sol**
- SP – Zone verzi amenajate**
- SP1 – Zone verzi de aliniament**
- PRtg – Zona de protecție conductă Transgaz**

Condiții de conformare și construire prevăzute în regulament:

1. Față de aliniamentul nou propus se va realiza o retragere de 10,00m
2. Pentru parcelele propuse (6,7,8) se vor respecta retrageri de minim 5,00m față de limitele de proprietate posterioară si laterale, dar nu mai puțin de H/2;
3. În cazul în care retragerile menționate anterior sunt mai mici decât h/2 din înălțimea construcțiilor, se va respecta o retragere corespunzătoare la h/2 din înălțimea construcțiilor
4. Distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte;
5. Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
6. Accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri înalte sau aglomerate), precum și accesul autospecialelor de intervenție la intrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto);
7. În cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la o doua fațadă nu e posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,50 m lățime și 1,90 m înălțime (în cazul curților interioare);
8. Se vor respecta condițiile privind amplasarea si retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare, din avizele anexate

Criteriile compoziționale și funcționale enumerate vor fi detaliate în cadrul Regulamentul Local de urbanism.

Construcțiile nou propuse vor avea suprafața construită de maxim 297.067,60mp, cu un P.O.T. de maxim 60% și un C.U.T. de maxim 2,00.

Retragere minimă față de limita de proprietate de la stradă de 10,00m și față de limitele laterale și posterioară de 5,00m (dar nu mai puțin decât H/2) și regim de înălțime P+3E.

Adițional se vor respecta prevederile Codului Civil referitoare la dispunerea gurilor, retragerile față de vecini, scurgerea apelor pluviale.

4.3.3. REGIMUL DE ALINIERE

Retragerea obiectivelor construite se dispune la 50,00 m față de limita carosabilului DN 7.

În interiorul loturilor se va respecta o retragere minimă de 10,00m față de limita de proprietate de la frontul stradal. Față de limita de proprietate posterioară se va respecta o retragere minimă de 5,00m, dar nu mai puțin de H/2.

Alte retrageri minime sunt față de limitele laterale – 5,00m dar nu mai puțin de H/2.

Construcțiile propuse vor respecta prevederile Codului Civil referitoare la dispunerea golurilor, retragerile față de vecini, scurgerea apelor pluviale.

Regimul de aliniere va fi detaliat în Regulamentul Local de Urbanism

4.3.4. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME

Regimul maxim propus pentru construcții este de P+3E, adică înălțime maximă la cornișă de 15,00m, înălțimea maximă totală este de 18m.

4.3.5. MODUL DE UTILIZARE A TERENULUI

Au fost stabilite valori maxime pentru procentul de ocupare al terenului și de utilizare a terenului pentru parcelele propuse:

- P.O.T. 60%
- C.U.T. 2,00

4.3.6. PLANTAȚII

Se vor amenaja spații verzi înierbate de-a lungul drumurilor de incintă.

Având în vedere învecinarea cu DN7 se vor respecta zonele de protecție ale acestuia. Pe zona de interdicție de construire aferentă vor fi amenajate spații verzi și plantații de copaci, pentru diminuarea zgomotului provenit dinspre aceasta.

Se vor amenaja spații verzi înierbate în suprafață de minim 20% în zona 2 – logistică, iar în zona 1, cu destinație de servicii și comerț minim 5% .

În zona parcarilor se vor amenaja insule de verdeață, cu arbori de înălțime mică / medie pentru umbrire.

4.4. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

4.4.1. ALIMENTAREA CU APĂ:

- **Sistemul centralizat de alimentare**

Apă potabilă necesară pentru obiectivul studiat va fi folosită în special pentru asigurarea nevoilor de apă pentru consum menajer.

Ca și sursă de apă potabilă pentru obiectivul studiat se propun a fi conducta de apă existentă în apropierea amplasamentului PE-ID, Dn 300mm. Astfel pentru obiectivul studiat se propune o conductă de serviciu din polietilenă de diametru minim DN 100mm care va prelua necesarul de apă de la conducta de apă PE-ID Dn 300mm existentă în apropierea amplasamentului.

Obiectivele care compun zona studiată se vor racorda la rețeaua de distribuție propusă prin cămine de apometre dispuse de preferință în zona frontului stradal, la limita fiecărei parcele în parte. Acestea vor fi dimensionate corespunzător.

În varianta asigurării debitului pentru stingerea incendiilor din sursă de alimentare în sistem centralizat, rețeaua de incendiu propusă se va realiza din conducte subterane PE-ID DN 150mm montate în zona verde în apropierea conductei de distribuție apă potabilă, conform planului de situație. În această situație, pe rețeaua de incendiu stradală propusă se vor monta hidranți de incendiu supraterani DN100mm dispuși pe zona verde, care vor asigura un debit de 5,00l/s.

Volumul de apă intangibil necesar stingerii incendiului pentru zona studiată va fi asigurat printr-o gospodărie de incendiu propusă, amplasată în partea sud-estică a zonei conform planului de situație, aceasta fiind compusă dintr-un rezervor de stocare cu capacitate de aprox. 150mc și stația de pompare care vor respecta specificațiile P118-2013.

Astfel gospodăria de incendiu propusă va asigura un debit de incendiu exterior pentru fiecare parcelă în parte de 20 l/s pentru un timp teoretic de funcționare a hidranților exterior de 120 minute conform P118-2013. Zona fiind sub 150 ha se consideră un număr de un incendiu simultan pe zonă, conform P118-2013.

Consumurile de apă brută estimate sunt:

Scop	Cerința de apă în sistemul centralizat de alimentare:					
	Q orar max		Q zi med		Q zi max	
	<mc./h>	<l/sec>	<mc./zi>	<l/sec>	<mc./zi>	<l/sec>
Menajer	12,21	3,39	81,37	0,94	97,65	1,13

Debitul necesar de apă la sursă:

$$Q_{\text{sursă}} = 3.39 + 5,00 = 8,39 \text{ l/s}$$

- **Sistemul propriu de alimentare (foraje)**

Necesarul de apă exclusiv pentru **întreținerea spațiilor verzi și a spălării platformelor carosabile** individuale din incintele fiecărei parcele în parte se va asigura prin foraje individuale de mică adâncime echipate corespunzător cu pompe auto aspirante prevăzute cu hidrofoare.

Apa rezultată din foraje nu se va utiliza în alte scopuri, precum uz menajer sau fluxuri tehnologice.

Deasemenea, fiecare foraj în parte va fi echipat cu contor pentru determinarea volumelor de apă prelevate din subteran, amplasat în cabina puțului forat.

În varianta asigurării stingerii incendiului din sursă proprie, individual, pentru fiecare parcelă în parte în funcție de specificul activității, pe rețeaua de distribuție stradală se vor amplasa hidranți de incendiu stradali supraterani DN 80mm, în zona verde, la o distanță de 100m unul fata de celălalt conform P118-2013 care vor asigura debitul de 5,00l/s.

Consumurile de apă brută estimate din foraje sunt:

Scop	Sistemul propriu de alimentare (apă din foraje)			
	Q zi med		Q zi max	
	<mc./zi>	<l/sec>	<mc./zi>	<l/sec>
Udare spații verzi	27,87	0,33	33,44	0,39
Spălare platforme	51,29	0,59	61,56	0,71
TOTAL:	79,16	0,92	95,00	1,10

În acest caz, debitul necesar de apă la sursă:

$$Q_{\text{sursă}} = 3.39 + 1,74 = 5,13 \text{ l/s}$$

Referitor la instalațiile fixe private de aprovizionare cu apă se va respecta O.M.S. nr. 275 / 2012 privind reglementarea sanitară pentru punerea pe piață a produselor, materialelor, substanțelor chimice/amestecurilor și echipamentelor utilizate în contact cu apa potabilă, având în vedere protejarea sănătății populației.

4.4.2. CANALIZARE MENAJERĂ

Pentru zona studiată se propune o rețea de canalizare menajeră sub presiune care va prelua apele uzate menajere care vor fi pompate de pe fiecare parcelă în parte și le va evacua în rețeaua de canalizare în sistem centralizat existentă pe strada **Calea Zimandului** din PVC, Dn 300mm. Conducta sub presiune propusă va avea un diametru minim Dn 150mm și se va realiza din PE-HD (polietilenă de înaltă densitate), cu respectarea prevederilor NP 133/2013.

Apele uzate menajere rezultate de pe fiecare parcelă în parte vor fi colectate prin intermediul colectoarelor menajere de incintă și evacuate în stații de pompare individuale amplasate pe fiecare parcelă în parte.

Sursa	Debite de ape uzate estimate:					
	Q orar max		Q zi med		Q zi max	
	<mc./h>	< l/sec>	<mc./zi>	< l/sec>	<mc./zi>	< l/sec>
Ape uzate fecaloid-menajere	10,59	2,94	70,62	0,82	84,74	0,98

4.4.3. CANALIZAREA PLUVIALĂ

Apele pluviale potențial impurificate de pe platformele carosabile, parcaje, străzi de la fiecare incintă, sunt preluate și trecute prin separatoare de hidrocarburi, după care **sunt evacuate în canalele de desecare existente în apropiere, sau în sistemul de canalizare pluvială municipală.**

4.4.4. ALIMENTARE CU GAZE NATURALE / ENERGIE TERMICĂ

Alimentarea cu energie termică se va realiza prin intermediul unor pompe de căldură electrice, amplasate în exteriorul clădirilor, circulația aerului făcându-se prin tubulaturi.

4.4.5. ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

Pentru alimentarea cu energie electrică a noilor obiective propuse a se construi în zona studiată este necesară amplasarea a 4 posturi de transformare 20/0,4 kV în anvelopă și alimentarea acestora din linia aeriană de medie tensiune existentă în zonă cu un cablu subteran LES20kV. Distribuția energiei electrice la consumatori se va realiza pe joasă tensiune cu cabluri subterane LES 0,4kV. În acest fel se da posibilitatea consumatorilor de a încheia contracte de furnizare individuale. S-a luat în considerare reglementarea internă a companiei de distribuție a EE de a limita posturile de transformare publice la maxim 630kVA.

La stabilirea necesarului de putere prezumat pentru obiective s-a luat în considerare un consum mediu unitar de 0,11 kVA/mp util de construcție pentru servicii-comert și 0,04 pentru depozite, un coeficient de utilizare 0,8 și un coeficient de simultaneitate la nivel de post trafo 0,85 (conform 1RE-ITI-07).

Astfel, bilanțul puterilor maxime prezumate a fi absorbite este următorul :

Post trafo PT1 : $8450\text{mp} \times 0,11\text{kVA/mp} \times 0,8 = 745 \text{ kVA}$

Post trafo PT2 : $8450\text{mp} \times 0,11\text{kVA/mp} \times 0,8 = 745 \text{ kVA}$

Post trafo PT3 : $4960\text{mp} \times 0,11\text{kVA/mp} \times 0,8 \times 0,85 = 370 \text{ kVA}$

Post trafo PT4 : $12240\text{mp} \times 0,04\text{kVA/mp} \times 0,8 \times 0,85 = 333 \text{ kVA}$

TOTAL PUTERE PREZUMATA : 2193 kVA.

Din posturile PT3 și PT4 se mai alimentează utilitățile comune ale platformei precum și stația de pompare la incendiu SPI (daca va exista). După caz, aceasta va putea fi echipată și cu sursa de alimentare de rezerva (grup electrogen).

Alimentarea interioara cu energie electrică a consumatorilor se va face de la tabloul general de joasă tensiune amplasat în zona tehnică a clădirii, direct sau prin intermediul tablourilor secundare. Coloanele de alimentare ale tablourilor electrice se vor executa cu cabluri ignifuge cu conductoare din cupru masiv, montate pe jgheaburi metalice pentru cabluri, acestea urmând a fi instalate: pe orizontală – sub plafoanele nivelelor (deasupra tavanelor false), iar pe verticală – în ghene speciale pentru instalații electrice.

Consumatorii de energie electrică sunt constituiți în principal din: iluminatul normal și de siguranță al spațiilor interioare, iluminatul exterior al platformelor de parcare, circuite de prize monofazate și trifazate pentru utilizare generală, instalații pentru alimentarea utilajelor din spațiile tehnice ale clădirilor (centrale de ventilație-climatizare, încălzire, pompare apă-canal etc.), alimentarea sistemelor de siguranță (antiincendiu, antiefracție, control acces, supraveghere etc.).

Toate obiectivele vor fi dotate cu instalații de protecție: instalații de împământare generală, echipotenzializare și de protecție contra loviturilor de trăsnet.

De menționat că dezvoltarea edilitară a zonei studiate se va realiza conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate, în corelare cu avizele eliberate de deținătorii rețelelor edilitare.

Condiții și restricții impuse de avizatori:

Nu se vor amplasa nici un fel de construcții în culoarul Liniei 20kv (12,00m).

Nu se vor amplasa nici un fel de construcții în zona de protecție drum national.

4.4.6. GOSPODĂRIE COMUNALĂ

Clădirile propuse vor avea amenajată o zonă pentru depozitarea deșeurilor în vederea transportării lor la rampa de gunoi ecologică a Mun. Arad. Se va asigura accesul autovehiculelor de transport la aceste platforme. Deșeurile vor fi colectate selectiv, în vederea reciclării acestora.

4.4.7. TRANSPORT ÎN COMUN, PARCAJE

În zonă este asigurat transportul în comun cu ajutorul tramvaielor, având stații de oprire la cca. 1.000 m vest față de incinta cu propuneri.

În incinta cu propuneri vor fi amenajate la sol parcaje pentru fiecare parcelă în parte, care să deservească spațiile comerciale existente. Normarea locurilor de parcare este descrisă în cadrul capitolului 4.2. Modernizarea circulației.

4.4.8. PROTECȚIA MEDIULUI

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

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

4.4.9. DIMINUAREA, ELIMINAREA SURSELOR DE POLUARE

Poluarea solului și apei nu este posibilă deoarece:

- în zonă nu se desfășoară activități ce să creeze noxe ce sunt periculoase pentru sol; toate sursele de apă - menajeră, pluvială, PSI - sunt colectate în sisteme inelare și deversate în sistemul centralizat de utilități;
- nu se creează emisii de gaze sau alte substanțe toxice ce pot periclita - în combinație cu precipitațiile - calitatea apei sau solului;

- în zonă toți consumatorii de apă sunt racordați la sistemul orășenesc de distribuție a apei potabile (aviz Compania de apă Arad).
Poluarea aerului, fonică sau prin emisii de gaze este posibilă doar în zonele cu trafic auto intens – DN 7 – dar se asigură și monitorizează încadrarea în limitele legal admise.

4.4.10. PREVENIREA PRODUCERII DE RISCURI NATURALE

Zona – prin poziția ei – nu are surse de risc naturale: terenul are stabilitatea asigurată (nu există riscul unor alunecări de teren), nu este cuprinsă în zona inundabilă a vreunui curs de apă, nu prezintă pericole de explozie accidentală (pe teren nu se depozitează carburanți sau substanțe periculoase).

4.4.11. APELE UZATE

Apele uzate din clădirile propuse în incintă se colectează în rețeaua de canalizare menajeră ce deservește toată zona și trimise prin intermediul unei stații de pompare spre canalizarea menajeră publică, conform avizului Companiei de apă Arad și proiectelor de specialitate.

4.4.12. COLECTAREA DEȘEURILOR

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

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

4.4.13. TERENURI DEGRADATE

Nu există terenuri degradate în zona studiată.

4.4.14. PERDELE DE PROTECȚIE

Nu se propun perdele de protecție în zona studiată.

4.4.15. BUNURI DE PATRIMONIU

În zonă nu există valori de patrimoniu. Zona nu are potențial balnear și turistic. Nu există prevederi în acest sens pentru zona studiată prin prezentul P.U.Z.

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

4.4.16. ÎNCADRAREA ÎN PREVEDERILE P.U.G.

Zona studiată nu este reglementată prin PUG aprobat, deoarece nu face parte din intravilanul localității.

4.4.17. SOLUȚII PROPUSE PENTRU ELIMINAREA SAU DIMINUAREA DISFUNȚIONALITĂȚILOR

Se vor respecta impunerile de retragere prevăzute în cadrul avizului de amplasament nr. 34526 / 1136 / 21.07.2017 emis de către Societatea Transgaz S.A: Mediaș.

De asemenea s-a implementat în soluția urbanistică retragerea de 50 m generată de proximitatea arterei de interes național DN7.

4.5. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Se propune un drum interior zonei studiate care să asigure accesul public la subzonele funcționale și la parcelele învecinate.

Nu se propun intervenții la dotările de interes public existente.

Nu se propun noi obiective de utilitate publică.

Sunt asigurate toate utilitățile necesare pentru o corectă funcționare a construcțiilor din zonă, în condiții de siguranță atât pentru cetățeni, cât și din punct de vedere al protecției mediului.

5. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

5.1. Înscrierea în prevederile PUG

Din cele prezentate în capitolele precedente rezultă fără echivoc că propunerile pentru acest P.U.Z. se încadrează în direcția generală de dezvoltare a zonei.

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

- realizarea bransamentelor și rețelelor de incintă necesare funcționării curente a ansamblului ;
- dotări de interes local – parcaje, tehnico-edilitare.

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 obligatorie este în toate situațiile asigurarea cu toate utilitățile a tuturor obiectivelor înainte de punerea lor în funcțiune. Accesul carosabil la incintă și extinderea utilităților necesare se vor realiza din fonduri alocate de către beneficiar.

5.3. Aprecieri ale elaboratorului PUZ

Ca elaborator al documentației, considerăm că ea reflectă posibilitățile și cerințele zonei, respectiv municipiului, asigurând în caz de finalizare o completare a serviciilor oferite în zonă. Restricțiile posibile - funcționale, de destinație, calitate, indici ocupare teren etc. sunt cele din capitolele de propuneri și detaliate în regulamentul aferent PUZ-ului.

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

- aprobarea PUZ prin HCLM;
- impunerea - prin regulamente, caiete de sarcini, certificate de urbanism și autorizații de construire - a unor soluții arhitecturale care să nu deprecieze fondul construit existent.

Întocmit,
Arh. Raluca TOMESCU M. R.U.R.

Verificat,
Arh. Gheorghe SECULICI R.U.R.



FOAIE DE CAPĂT

DENUMIREA LUCRĂRII: PLAN URBANISTIC ZONAL
**ZONĂ SERVICII, COMERȚ, LOGISTICĂ, AMENAJARE ACCESE
DIN DN7**

AMPLASAMENT: Jud. Arad, mun. Arad, teren arabil extravilan, intersecție DN7 cu
DN 79, conform C.F. nr. 330019, 339629, 339631, 339632,
339635, 339636, 339625, 329999 Arad

BENEFICIAR: **LUCA PETRU ADRIAN ȘI LUCA ANA**

PROIECTANT GENERAL: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.
Arad, str. Ioan Alexandru, nr.15, jud. Arad
tel.: 0357.430.030, e-mail: office@proarhitecturarad.ro



PROIECTANT: S.C. PLASIS S.R.L.
Timișoara, str. Tigrului, nr.50, jud. Timiș
tel.: 0765/256.949, e-mail: plasistm@gmail.ro



NUMĂR PROIECT: 123/2017

DATA ELABORĂRII: sept 2017

FAZA PROIECTARE: R.L.U. - PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z. ZONĂ SERVICII, COMERT, LOGISTICĂ, AMENAJARE ACCESE DIN DN7

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul R.L.U.

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

Acestea au fost stabilite prin planșa 02A Reglementări urbanistice – zonificare și 05A Regulamentul local de urbanism.

Regulamentul local de urbanism se sprijină pe o baza legală formată din:

- Legi și acte normative privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor;
 - Norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și siguranței în exploatare a acestora;
 - Reguli proprii domeniului urbanismului și a amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile de dezvoltare durabilă;
 - Configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor, etc.
- Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal însoțește, 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-approbare 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.

2. Baza legală elaborării R.L.U.

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Legea nr.50/1991 actualizată în 2014
- Legea Fondului Funciar nr. 18/1991 republicată 1998
- Legea administrației locale nr. 215/2001
- Legea privind circulația juridică a terenului nr. 54/1998
- Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare nr. 7/1996 actualizată 2015
- Legea privind calitatea în construcții nr. 10/1995 actualizată 2015
- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997
- Legea apelor nr. 107/1996 actualizată 2015
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998
- HGR 525/1996 modificată pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Codul Civil actualizat 2015
- Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind mediul de viață al populației
- HG 1076/2004 al Ministerului apelor, pădurilor și protecției mediului la planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000
- Normele de aplicare a legii 50/1991/2005 conform Ordinului nr. 839/2009
- Legea nr. 350/2001 republicată
- Norme metodologice de aplicare a Legii 350/2001

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

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

3. Domeniul de aplicare

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

Zonificarea funcțională propusă prin PUZ asigură compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă din zonă (comerț, servicii) și este prezentată în planșa de Reglementări urbanistice - zonificare. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale.

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru incinta studiată care face parte din extravilanul municipiului Arad, zona intersecției DN7 cu DN79, având destinația de teren agricol – arabil.

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

- Introducerea în intravilan a terenurilor corespunzătoare celor opt extrase C.F. – 330019, 339629, 339631, 339632, 339635, 339636, 339625, 329999 Arad

- Stabilirea categoriilor de folosință admise în incinta studiată, și anume de zonă servicii, comerț logistică.

Destinațiile propuse sunt în concordanță cu cele deja prezente în zonă, la sud de incinta studiată aflându-se intravilanul municipiului Arad, cu UTR nr. 56, zonă reglementată prin PUG Arad, cu funcțiunea dominantă de comerț și prestări servicii.

- Studiarea acceselor și relațiile cu vecinătățile

Zona studiată are suprafața de **302.763,00 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la amenajare acces din DN7 care va asigura accesele la incinta studiată, și realizarea unor drumuri colectoare care vor traversa vecinătățile (V-E). Intervențiile din afara incintei se referă la racorduri la rețelele edilitare.

Incinta cu propuneri are suprafața de **159.000,00mp**. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la: parcelarea terenului, realizarea de zone de servicii, comerț și logistică, cu regim maxim de înălțime P+3E, realizarea de alei pietonale, drumuri de incintă, platforme pentru parcare și amenajare spațiu verde.

Incinta va fi împărțită în două subzone – una pentru comerț și servicii și una pentru logistică. Adicional spațiului verde cu o lățime de 3,00m din cadrul profilului stradal, zona de interdicție de construire de 50,00m față de DN7 va fi păstrată ca zonă verde de protecție față de drumul.

Se vor extinde rețelele edilitare existente în zonă pentru a deservi viitoarele construcții propuse.

Funcțiunea dominantă a zonei în prezent:

- Zonă servicii și comerț, aferentă U.T.R. 56, la sud de incinta studiată
- Stații distribuție carburanți, la sud-est de incintă, la intersecția DN7 cu DN79
- Zonă agricolă, la vest și nord de incintă (terenuri arabile în extravilan)

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

- Sistematizarea terenului va fi rezolvată astfel încât să nu deranjeze vecinătățile
- Reglementări Urbanistice
- În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție și nici potențial balnear sau turistic

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

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

Se vor respecta condițiile impuse prin avizele în curs de obținere.

3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și 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 canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri sau ale 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.

Utilizări interzise

Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare afectează buna desfășurare, organizare și dirijare a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor. În acest sens se interzice amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclamă publicitară.

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 este cazul.

3.6. Amplasarea față de fâșia de protecție 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, împrejurii, etc.)

Conform planșa anexă – 03A Reglementări urbanistice, se deosebesc două zone funcționale diferite:

- Z1 – zonă comerț și servicii, regim maxim de înălțime P+3E (zona apropiată de DN7)
- Z2 – zonă logistică, regim maxim de înălțime P+3E (zona mai depărtată de DN7)

Retragerile minime pentru zona Z1 sunt:

- Față de limita de proprietate de la drum se va realiza o retragere de 10,00m
- Față de limita de proprietate posterioară se va respecta o retragere de minim 5,00m
- Față de limitele de proprietate laterale se va respecta o retragere de minim 5,00m
- În cazul în care retragerile menționate anterior sunt mai mici decât h/2 din înălțimea construcțiilor, se va respecta o retragere corespunzătoare la h/2 din înălțimea construcțiilor

Retragerile minime pentru subzona Z2 sunt:

- Față de limita de proprietate de la drum se va realiza o retragere de 10,00m
- Față de limita de proprietate posterioară se va respecta o retragere de minim 5,00m
- Față de limitele de proprietate laterale se va respecta o retragere de minim 5,00m
- În cazul în care retragerile menționate anterior sunt mai mici decât h/2 din înălțimea construcțiilor, se va respecta o retragere corespunzătoare la h/2 din înălțimea construcțiilor

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
- 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 înălțimii 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), 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 (personalului de intervenție) prin treceri pietonale cu lățime minimă de 1,50m și înălțime de 2,00m
- Se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de zonele de protecție ale drumurilor, rețelelor tehnico-edilitare din zonă

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.

Elemente geometrice

- Deservirea rutieră a parcelelor studiate urmează a se asigura din drumul național DN 7 Arad – Nădlac km 544+680 dreapta prin amenajarea unei intersecții în „T” cu intrare la obiectiv din drumul național doar pentru sensul de circulație Deva - Nădlac (cu viraj la stânga interzis) și cu posibilitate de revenire în drumul național cu viraj la dreapta și la stânga. Pentru intrarea la obiectivul studiat de pe sensul de mers Nădlac - Deva, intrarea cu viraj la stânga va fi interzisă pentru că există posibilitatea de întoarcere în intersecția tip giraj de la km 544+292 și apoi intrarea la obiectiv cu viraj la dreapta.

Pentru deservirea obiectivului proiectat ce face obiectul prezentei documentații, pentru accesul din drumul național DN 7 Arad – Nădlac, km 544+680 dreapta s-au prevăzut a se executa următoarele:

- amenajarea accesului rutier se va realiza în conformitate cu prevederile buletinului tehnic AND 600-2010 (Normativ pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice), privind amenajarea intersecțiilor la nivel din afara localităților. Amenajarea accesului a ținut cont de intersecția de tip giraj dintre drumul național DN 7 Arad - Nădlac și drumul național DN 79 Arad – Oradea de la km 544+292;
- lucrările rutiere amenajate constau în principal din următoarele:
 - amenajarea unei benzi pentru decelerare în lungime totală de 105,00 m, alcătuită dintr-o bandă de decelerare cu lungimea de 70,00 m și lățimea părții carosabile cuprinse între 3,50-5,50 m, racordată la drumul de acces din incintă printr-un arc de cerc cu raza de 25,00 m; respectiv racord la drumul național printr-o pană de racordare cu lungimea de 35,00 m, bandă amenajată conform tabel 14 din AND 600-2010;
 - pentru virajul la dreapta din incintă, pe sensul de mers Deva – Nădlac, s-a amenajat o bandă de accelerare cu lungimea de 155,00 m, alcătuită dintr-o bandă de accelerare cu lungimea de 120,00 m și lățimea părții carosabile cuprinse între 5,50-3,50 m, racordată la drumul de acces din incintă printr-un arc de cerc cu raza de 25,00 m, respectiv racord la drumul național printr-o pană de racordare cu lungimea de 35,00 m, bandă amenajată conform tabel 15 din AND 600-2010;
 - pentru virajul la stânga din drumul de acces și încadrarea în fluxul curent de circulație de pe drumul național sensul Nădlac - Deva, s-a propus amenajarea unei benzi suplimentare de tip buzunar cu lungimea totală de 95,00 m, alcătuită dintr-o bandă de revenire cu lungimea de 60,00 m și lățimea părții carosabile de 3,50 m, respectiv o pană de racordare la drumul național cu lungimea de 35,00 m;
 - amenajarea în zona accesului a unor insule din pavaj sub formă triunghiulară ce va delimita intrarea în incintă din banda pentru decelerare respectiv ieșirea din incintă prin banda de accelerare, de banda curentă a drumului național DN 7 Arad – Nădlac, retrasă la 1,00 m față de marginea părții carosabile curente a DN 7;
 - dirijarea circulației și reglementarea priorității pentru circulație s-a prevăzut prin realizarea de marcaje orizontale și prin amplasarea de indicatoare de circulație conform SR 1848-1 din decembrie 2011, asigurând prioritate pentru traficul de pe drumul național DN7 Arad – Nădlac;
 - refacerea acostamentelor și a benzilor de încadrare afectate de lărgirea carosabilului existent;
 - Amenajarea benzilor de decelerare și de accelerare se va realiza prin lărgire doar pe partea dreaptă a părții carosabile existente și se va face cu o structura rutieră identică cu structura rutieră existentă pe drumul național DN 7 Arad – Nădlac.

Pentru a nu permite intrarea cu viraj la stânga din drumul național DN 7 atât la obiectivul studiat cât și la obiectivul de pe partea stângă, care are un acces rutier doar cu viraj la dreapta în prezent, se propune montarea unui parpet din beton pe lungimea de 30 m, pe mijlocul insulei din marcaj rutier proiectată, pentru separarea celor 2 sensuri de circulație în zona accesului rutier proiectat.

- Mutarea indicatoarelor rutiere existente afectate de lucrările de amenajare a acceselor rutiere se va face pe cheltuiala beneficiarului.
- Propunerile de mobilare a parcelelor studiate respectă distanțele legale față de drumul național DN 7 Arad - Nădlac de 50,00 m, neafectându-se zona de siguranță a traseului existent.

Parcaje

Se vor amenaja parcaje, în funcție de destinația construcției.

Pentru construcțiile de comerț, servicii, logistică vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- Un loc de parcare la 200,00mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400,00mp
 - Un loc de parcare la 100,00 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400,00-600,00mp
 - Un loc de parcare la 50,00mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600,00 – 2.000,00 mp
 - Un loc de parcare la 40,00mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000mp
- Pentru construcții ce înglobează spații cu destinații diferite, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

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

Utilizări permise

Construcțiile ale căror accese carosabile (directe 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 accesul 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 consumatorilor

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, sau realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, conform condițiilor impuse de avizatori.

Realizarea de rețele tehnico-edilitare

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

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

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

Alimentarea cu apă potabilă

Apă potabilă necesară pentru obiectivul studiat va fi folosită în special pentru asigurarea nevoilor de apă pentru consum menajer.

Ca și sursă de apă potabilă pentru obiectivul studiat se propun a fi conducta de apă existentă în apropierea amplasamentului PE-ID, Dn 300mm. Astfel pentru obiectivul studiat se propune o conductă de serviciu din polietilenă de diametru minim DN 100mm care va prelua necesarul de apă de la conducta de apă PE-ID Dn 300mm existentă în apropierea amplasamentului.

Obiectivele care compun zona studiată se vor racorda la rețeaua de distribuție propusă prin cămine de apometre dispuse de preferință în zona frontului stradal, la limita fiecărei parcele în parte. Acestea vor fi dimensionate corespunzător.

Referitor la instalațiile fixe private de aprovizionare cu apă se va respecta O.M.S. nr. 275 / 2012 privind reglementarea sanitară pentru punerea pe piață a produselor, materialelor, substanțelor chimice/amestecurilor și echipamentelor utilizate în contact cu apa potabilă, având în vedere protejarea sănătății populației.

În varianta asigurării debitului pentru stingerea incendiilor din sursă de alimentare în sistem centralizat, rețeaua de incendiu propusă se va realiza din conducte subterane PE-ID DN 150mm montate în zona verde în apropierea conductei de distribuție apă potabilă, conform planului de situație. În această situație, pe rețeaua de incendiu stradală propusă se vor monta hidranți de incendiu supraterani DN100mm dispuși pe zona verde, care vor asigura un debit de 5,00l/s.

Volumul de apă intangibil necesar stingerii incendiului pentru zona studiată va fi asigurat printr-o gospodărie de incendiu propusă, amplasată în partea sud-estică a zonei conform planului de situație, aceasta fiind compusă dintr-un rezervor de stocare cu capacitate de aprox. 150mc și stația de pompare care vor respecta specificațiile P118-2013.

Astfel gospodăria de incendiu propusă va asigura un debit de incendiu exterior pentru fiecare parcelă în parte de 20 l/s pentru un timp teoretic de funcționare a hidranților exterior de 120 minute conform P118-2013. Zona fiind sub 150 ha se consideră un număr de un incendiu simultan pe zonă, conform P118-2013.

Sistemul propriu de alimentare (foraje)

Necesarul de apă utilizată exclusiv pentru **întreținerea spațiilor verzi și a spălării platformelor carosabile** individuale din incintele fiecărei parcele în parte se va asigura prin foraje individuale de mică adâncime echipate corespunzător cu pompe auto aspirante prevăzute cu hidrofoare.

Apă rezultată din foraje nu se va utiliza în alte scopuri, precum uz menajer sau fluxuri tehnologice.

Deasemenea, fiecare foraj în parte va fi echipat cu contor pentru determinarea volumelor de apă prelevate din subteran, amplasat în cabina puțului forat.

În varianta asigurării stingerii incendiului din sursă proprie, individual, pentru fiecare parcelă în parte în funcție de specificul activității, pe rețeaua de distribuție stradală se vor amplasa hidranți de incendiu stradali supraterani DN 80mm, în zona verde, la o distanță de 100m unul fata de celălalt conform P118-2013 care vor asigura debitul de 5,00l/s.

Canalizarea menajeră

Pentru zona studiată se propune o rețea de canalizare menajeră sub presiune care va prelua apele uzate menajere care vor fi pompate de pe fiecare parcelă în parte și le va evacua **în rețeaua de canalizare în sistem centralizat existentă pe strada Calea Zimandului** din PVC, Dn 300mm. Conducta sub presiune propusă va avea un diametru minim Dn 150mm și se va realiza din PE-HD (polietilenă de înaltă densitate), cu respectarea prevederilor NP 133/2013. Apele uzate menajere rezultate de pe fiecare parcelă în parte vor fi colectate prin intermediul colectoarelor menajere de incintă și evacuate în stații de pompare individuale amplasate pe fiecare parcelă în parte.

Canalizarea pluvială

Apele pluviale potențial impurificate de pe platformele carosabile, parcaje, străzi de la fiecare incintă, sunt preluate și trecute prin separatoare de hidrocarburi, după care **sunt evacuate în canalele de desecare existente în apropiere, sau în sistemul de canalizare pluvială municipală.**

Gazele naturale/ Energie termică

Alimentarea cu energie termică se va realiza prin intermediul unor pompe de căldură electrice, amplasate în exteriorul clădirilor, circulația aerului făcându-se prin tubulaturi.

Alimentarea cu energie electrică

Pentru alimentarea cu energie electrică a noilor obiective propuse a se construi în zona studiată este necesară amplasarea a 4 posturi de transformare 20/0,4 kV în anvelopă și alimentarea acestora din linia aeriană de medie tensiune existentă în zonă cu un cablu subteran LES20kV. Distribuția energiei electrice la consumatori se va realiza pe joasă tensiune cu cabluri subterane LES 0,4kV. În acest fel se da posibilitatea consumatorilor de a încheia contracte de furnizare individuale. S-a luat în considerare reglementarea internă a companiei de distribuție a EE de a limita posturile de transformare publice la maxim 630kVA.

La stabilirea necesarului de putere prezumat pentru obiective s-a luat în considerare un consum mediu unitar de 0,11 kVA/mp util de construcție pentru servicii-comert și 0,04 pentru depozite, un coeficient de utilizare 0,8 și un coeficient de simultaneitate la nivel de post trafo 0,85 (conform 1RE-ITI-07).

Astfel, bilanțul puterilor maxime prezumate a fi absorbite este următorul :

Post trafo PT1 : $8450\text{mp} \times 0,11\text{kVA/mp} \times 0,8 = 745 \text{ kVA}$
Post trafo PT2 : $8450\text{mp} \times 0,11\text{kVA/mp} \times 0,8 = 745 \text{ kVA}$
Post trafo PT3 : $4960\text{mp} \times 0,11\text{kVA/mp} \times 0,8 \times 0,85 = 370 \text{ kVA}$
Post trafo PT4 : $12240\text{mp} \times 0,04\text{kVA/mp} \times 0,8 \times 0,85 = 333 \text{ kVA}$
TOTAL PUTERE PREZUMATA : 2193 kVA.

Din posturile PT3 și PT4 se mai alimentează utilitățile comune ale platformei precum și stația de pompare la incendiu SPI (dacă va exista). După caz, aceasta va putea fi echipată și cu sursa de alimentare de rezervă (grup electrogen).

Alimentarea interioară cu energie electrică a consumatorilor se va face de la tabloul general de joasă tensiune amplasat în zona tehnică a clădirii, direct sau prin intermediul tablourilor secundare. Coloanele de alimentare ale tablourilor electrice se vor executa cu cabluri ignifuge cu conductoare din cupru masiv, montate pe jgheaburi metalice pentru cabluri, acestea urmând a fi instalate: pe orizontală – sub plafoanele nivelelor (deasupra tavanelor false), iar pe verticală – în ghene speciale pentru instalații electrice.

Consumatorii de energie electrică sunt constituiți în principal din: iluminatul normal și de siguranță al spațiilor interioare, iluminatul exterior al platformelor de parcare, circuite de prize monofazate și trifazate pentru utilizare generală, instalații pentru alimentarea utilajelor din spațiile tehnice ale clădirilor (centrale de ventilație-climatizare, încălzire, pompare apă-canal etc.), alimentarea sistemelor de siguranță (antiincendiu, antifracție, control acces, supraveghere etc.).

Toate obiectivele vor fi dotate cu instalații de protecție: instalații de împământare generală, echipotențializare și de protecție contra loviturilor de trăsnet.

De menționat că dezvoltarea edilitară a zonei studiate se va realiza conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate, în corelare cu avizele eliberate de deținătorii rețelelor edilitare.

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.

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

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

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

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

Parcelarea

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 6 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legate de igienă și de protecția mediului.

Pentru a fi construibile, terenurile parcelate trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- Asigurarea accesului la drumul public (direct sau prin servitute)
- Asigurarea echipării tehnico – edilitare necesare
- Forme și dimensiuni adecvate

Conform parcelării propuse vor rezulta un număr maxim de 8 loturi.

Mobilarea finală a loturilor propuse se va realiza conform prevederilor prezentului PUZ și RLU, în funcție de destinația construcțiilor admise pentru autorizare directă, și se va concretiza la faza de autorizație de construire.

Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei. Diferența de înălțime să nu depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

Regimul de înălțime:

Subzona Z1 – maxim P+3E

H_{max} = 18,00m

H_{cornișă} = 15,00m

Subzona Z2 – maxim P+3E

H_{max} = 18,00m

H_{cornișă} = 15,00m

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

În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

Aspectul exterior al construcțiilor

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

Procentul de ocupare al terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului să nu depășească limita superioară.

Procentul maxim de ocupare al terenului se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția, astfel:

- Z1 – subzona ISco – zonă comerț, servicii, P.O.T. maxim 60%, C.U.T. maxim 2,00
- Z2 – subzona ILo – zonă logistică, P.O.T. maxim 60%, C.U.T. maxim 2,00

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

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

Spații verzi

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

Au fost prevăzute spații verzi de-a lungul drumului propus în incintă, precum și pe zona de protecție față de DN7, cu o lățime de 3,00m, care cumulate ajung la suprafața de 15.739,50mp.

Pe fiecare parcelă va fi asigurat spațiu verde, după cum urmează:

- în proporție de minim 5% din suprafața parcelei pentru zona Z1, subzona ISco – zonă comerț, servicii;
- minim 20,00% din suprafața parcelei pentru zona Z2 – subzona ILo – zonă logistică.

În cazul în care pe aceeași parcelă se află mai multe tipuri de funcțiuni, se va asigura necesarul de spațiu verde conform funcțiunii care impune o suprafață mai mare.

Împrejmuiri

- Împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente, cu o înălțime maximă de 1,80m și soclul, acolo unde este realizat, cu înălțimea de 0,60m.
- Împrejmuirile realizate pe limitele laterale și posterioare a clădirilor pot fi opace; înălțimea minimă va fi de 1,80m
- Se recomandă ca împrejmuirile cu caracter temporar să fie realizate din materiale rezistente bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale și vopsite în culori distincte
Toate tipurile de împrejmuiri pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Unități și subunități funcționale conform 03A – Reglementări urbanistice – zonificare

Z1 – Zonă comerț și servicii

Subunități:

- ISco – Servicii / comerț, regim de înălțime maxim P+3E

Se permite amplasarea următoarelor funcțiuni:

A. Construcțiile care se pot autoriza direct vor avea următoarele destinații:

A.I. Construcții ce acomodează următoarele funcțiuni:

- 1) comerț cu amănuntul al produselor alimentare și nealimentare, comerț en-gros de produse alimentare și nealimentare
- 2) alimentație publică – baruri, restaurante (inclusive tip fast-food, pizzeria, etc.), cofetării, vinoteci
- 3) servicii pentru produse artisanale (în domeniul activităților profesionale, tehnice: spații pentru ateliere – produse artisanale, și servicii profesionale în acest domeniu).
- 4) servicii și comerț specializat (activități dedicate, tehnice: zone expunere și comercializare produse (exemplu: autoturisme, instalații, utilaje, piese mecanice, electronice, sisteme, mobilier), reprezentanțe / showroom brand-uri consolidate, spații pentru ateliere – produse, și servicii profesionale).

A.II. Construcții de agrement:

- 1). Locuri de joacă

A.III. Dotări ale incintelor propuse:

- 1). Spații de protecție și aliniament în incinte
- 2). Platforme circulației auto și pietonale în incinte, parking-uri
- 3). Construcții și instalații tehnico edilitare necesare incintei studiate

B. Construcții care se pot autoriza în urma elaborării și aprobării unui PUZ:

- 1) Construcții comerciale de tip hypermarket
- 2) Construcții exclusiv administrative pentru sedii de birouri
- 3) Construcții de cultură: expoziții, săli de reuniune
- 4) Construcții de turism: Hotel 3 stele, Motel 1-3 stele

C. Construcții cu funcțiuni interzise în zonă:

- 1) Servicii de tip industrial, producție poluantă și nepoluantă (industrie de produse pentru construcții, produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare).
- 2) Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare
- 3) Funcțiunii de depozitare deșeuri.
- 4) Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice

- **TE – tehnico-edilitare** (Conducta de aducțiune apă potabilă, gospodărie de apă, rețea de distribuție a apei potabile, Stație de pompare tip cheson, canal colector ape menajere, rețea de canalizare menajera, Rețea de canalizare pluvială, stație de pompare ape pluvial, Rețea de gaze naturale de presiune redusă, Posturi de transformare, rețele de alimentare cu energie electrică, construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei).

- **Pred** – zona de protecție LEA 20 kv

- **Cp** – Căi de comunicație carosabilă din domeniul public (acces din DN7)

- **Cc**– Căi de comunicație carosabilă ,drumuri colectoare, prospect 12,00 m-(Trama stradala formata din drumuri interioare cu zonele aferente: trotuare, zone verzi si plantatii de aliniament, de protecție).

- **Cci** – Căi de comunicație carosabilă de incintă , circulație auto în loturile noi create, parcuri, platforme) :

Cci 1 – platforme auto și pietonale de incintă

- **P** – Platformă parcaje amenajate la sol

- **SP** – Zone verzi amenajate

- **SP1** – Zone verzi de aliniament

Condiții de conformare și construire prevăzute în regulament:

1. Față de aliniamentul nou propus se va realiza o retragere de 10,00m
2. Pentru parcelele propuse (1,2,3,4,5) se vor respecta retrageri de minim 5,00m față de limitele de proprietate posterioară și laterale, dar nu mai puțin de H/2;
3. În cazul în care retragerile menționate anterior sunt mai mici decât h/2 din înălțimea construcțiilor, se va respecta o retragere corespunzătoare la h/2 din înălțimea construcțiilor
4. Distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte;
5. Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
6. Accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri înalte sau aglomerate), precum și accesul autospecialelor de intervenție la intrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto);
7. În cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la o doua fațadă nu e posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,50 m lățime și 1,90 m înălțime (în cazul curților interioare);
8. Se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare, din avizele anexate

▪ **Z2 – Zonă logistică**, cuprinzând **parcelele 6,7,8** , regim maxim de înălțime **P +3E**

Subunități:

- **ILo - Zonă logistică, depozitare**, regim maxim de înălțime P +3E

Se permite amplasarea următoarelor funcțiuni:

A. Construcțiile care se pot autoriza direct vor avea următoarele destinații:

A.I. Construcții pentru depozitare / logistică

- 1). construcții / antrepozite destinate stocării de mărfuri sau materiale, a produselor alimentare și nealimentare, destinate comerțului en-gros și en detail.
- 2). construcții destinate activităților privind asigurarea transportului de pasageri și de marfuri, pe baza de grafic sau fara, precum și activitățile anexe, precum manipularea incarcaturii, depozitarea etc. inclusiv cele efectuate de terminale și parcuri, inchirierea echipamentului de transport cu conducator sau operator.
- 3). construcții destinate desfășurării activitățile poștale și de curierat;

A.II. Construcții de agrement:

- 1). Zone verzi, amenajări destinate personalului

A.III. Dotări ale incintelor propuse:

- 1). Spații de protecție și aliniament în incinte
- 2). Platforme circulații auto și pietonale în incinte, parking-uri
- 3). Construcții și instalații tehnico edilitare necesare incintei studiate

B. Construcții care se pot autoriza în urma elaborării și aprobării unui PUZ:

- 1) Construcții comerciale de tip hypermarket
- 2) Construcții exclusiv administrative pentru sedii de birouri
- 3) Construcții de cultură: expoziții, săli de reuniune
- 4) Construcții de turism: Hotel 3 stele, Motel 1-3 stele

C. Construcții cu funcțiuni interzise în zonă:

- 1) Servicii de tip industrial, producție poluantă și nepoluantă (industrie de produse pentru construcții, produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare).
- 2) Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice
- 3) Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare
- 4) Funcțiuni de depozitare deșeuri.

- **TE – tehnico-edilitare** (Conducta de aducțiune apă potabilă, gospodărie de apă, rețea de distribuție a apei potabile, Stație de pompare tip cheson, canal colector ape menajere, rețea de canalizare menajera, Rețea de canalizare pluvială, stație de pompare ape pluvial, Rețea de gaze naturale de presiune redusă, Posturi de transformare, rețele de alimentare cu energie electrică, construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei).

- **Pred** – zona de protecție LEA 20 kv

- **Cp** – Căi de comunicație carosabilă din domeniul public (acces din DN7)

- **Cc**– Căi de comunicație carosabilă ,drumuri colectoare, prospect 12,00 m-(Trama stradala formata din drumuri interioare cu zonele aferente: trotuare, zone verzi și plantatii de aliniament, de protecție).

- **Cci – Căi de comunicație carosabilă de incintă** , circulație auto în loturile noi create, parcări, platforme) :

Cci 1 – platforme auto și pietonale de incintă

-**P – Platformă parcaje amenajate la sol**

-**SP – Zone verzi amenajate**

-**SP1 – Zone verzi de aliniament**

-**PRtg – Zona de protecție conductă Transgaz**

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

BILANȚ TERITORIAL:

	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUȘ	
		mp	%	mp	%
1	Arabil in extravilan	159.000,00	100,00	-	-
2	Zona servicii si comert			96.130,00	60,46
	Constructii	-	-	57.678,00	60,00
	Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	33.645,50	35,00
	Zone verzi	-	-	4.806,50	5,00
2.1	Parcela 1			12.181,00	7,66
	Constructii	-	-	7.308,60	60,00
	Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	4.263,35	35,00
	Zone verzi	-	-	609,05	5,00
2.2	Parcela 2			12.309,00	7,74
	Constructii	-	-	7.385,40	60,00
	Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	4.308,15	35,00
	Zone verzi	-	-	615,45	5,00
2.3	Parcela 3			12.288,00	7,73
	Constructii	-	-	7.372,80	60,00
	Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	4.300,80	35,00
	Zone verzi	-	-	614,40	5,00
2.4	Parcela 4			29.548,00	18,58
	Constructii	-	-	17.728,80	60,00
	Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	10.341,80	35,00
	Zone verzi	-	-	1.477,40	5,00
2.5	Parcela 5			29.804,00	18,75
	Constructii	-	-	17.882,40	60,00
	Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	10.431,40	35,00
	Zone verzi	-	-	1.490,20	5,00
3	Zona logistica			51.260,00	32,23
	Constructii	-	-	30.756,00	60,00
	Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	10.252,00	20,00
	Zone verzi	-	-	10.252,00	20,00
3.6	Parcela 6			18.308,00	11,51
	Constructii	-	-	10.984,80	60,00
	Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	33.638,82	20,00
	Zone verzi	-	-	3.661,60	20,00
3.7	Parcela 7			18.095,00	11,38
	Constructii	-	-	10.857,00	60,00
	Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	3.619,00	20,00
	Zone verzi	-	-	3.619,00	20,00
3.8	Parcela 8			14.857,00	9,34
	Constructii	-	-	8.914,20	60,00
	Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	2.971,40	20,00
	Zone verzi	-	-	2.971,40	20,00
4	Drumuri de incinta	-	-	6.432,50	4,05
5	Circulatii pietonale	-	-	1384,50	0,87
6	Zone verzi	-	-	3.793,00	2,39
	TOTAL GENERAL	159.000,00	100,00	159.000,00	100,00

Z1 – Zonă comerț și servicii, regim de înălțime P+3E

1. Generalități

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei este de comerț și servicii.

Art. 3. Funcțiuni complementare admise zonei sunt dotări, spații verzi amenajate, agrement, accese carosabile, pietonale, parcaje, rețele tehnico-edilitare și construcții aferente.

2. Utilizare funcțională

Art. 4. Utilizări permise

Clădiri destinate funcțiunii comerț, servicii, construcții pentru circulația auto, staționări auto și circulație pietonală, amenajări de spații verzi și de agrement, pentru recreere și protecție, dotări pentru funcționarea zonei.

Art. 5. Utilizări admise cu condiții

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

Art. 6. Interdicții temporare

Nu este cazul.

Art. 7. Interdicții definitive

Construcții industriale poluante sau nepoluante.
Depozite de deșeuri.

3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Art. 8. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea execuției construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale (însorire, iluminat natural, confort psihologic). Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației nr. 119/2014.

Amplasarea față de drumurile publice

Autorizarea execuției construcțiilor este permisă cu respectarea zonelor de protecție.

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

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

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, împrejuriri etc.) Retragerea construcțiilor față de aliniament se face din rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecția zgomotului și nocivităților).

Retragerea față de aliniamentul stradal este de 10,00m. Acest aliniament nu include împrejuririle, construcțiile tehnico-edilitare și elementele de signalistică. Este admisă edificarea pe retragerea față de aliniamentul stradal de 5,00m, cât timp construcția ia forma și destinația unei cabine poartă, copertină.

Amplasarea în interiorul parcelei

Se vor respecta următoarele condiții de amplasare:

- Față de limita de proprietate posterioară se va respecta o retragere de minim 5,00m
- Față de limitele de proprietate laterale se va respecta o retragere minimă de 5,00m
- În cazul în care retragerile menționate anterior sunt mai mici decât h/2 din înălțimea construcțiilor, se va respecta o retragere corespunzătoare la h/2 din înălțimea construcțiilor
- 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 înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00 m

Art. 9. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile și pietonale

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.

Deservirea rutieră a parcelelor studiate urmează a se asigura din drumul național DN 7 Arad – Nădlac km 544+680 dreapta prin amenajarea unei intersecții în „T” cu intrare la obiectiv din drumul național doar pentru sensul de circulație Deva - Nădlac (cu viraj la stânga interzis) și cu posibilitate de revenire în drumul național cu viraj la dreapta și la stânga. Pentru intrarea la obiectivul studiat de pe sensul de mers Nădlac - Deva, intrarea cu viraj la stânga va fi interzisă pentru că există posibilitatea de întoarcere în intersecția tip giraj de la km 544+292 și apoi intrarea la obiectiv cu viraj la dreapta.

Pentru deservirea obiectivului proiectat ce face obiectul prezentei documentații, pentru accesul din drumul național DN 7 Arad – Nădlac, km 544+680 dreapta s-au prevăzut a se executa următoarele:

- amenajarea accesului rutiere se va realiza în conformitate cu prevederile buletinului tehnic AND 600-2010 (Normativ pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice), privind amenajarea intersecțiilor la nivel din afara localităților. Amenajarea accesului a ținut cont de intersecția de tip girajie dintre drumul național DN 7 Arad - Nădlac și drumul național DN 79 Arad – Oradea de la km 544+292;
- lucrările rutiere amenajate constau în principal din următoarele:
 - amenajarea unei benzi pentru decelerare în lungime totală de 105,00 m, alcătuită dintr-o bandă de decelerare cu lungimea de 70,00 m și lățimea părții carosabile cuprinse între 3,50-5,50 m, racodată la drumul de acces din incintă printr-un arc de cerc cu raza de 25,00 m; respectiv racord la drumul național printr-o pană de racordare cu lungimea de 35,00 m, bandă amenajată conform tabel 14 din AND 600-2010;
 - pentru virajul la dreapta din incintă, pe sensul de mers Deva – Nădlac, s-a amenajat o bandă de accelerare cu lungimea de 155,00 m, alcătuită dintr-o bandă de accelerare cu lungimea de 120,00 m și lățimea părții carosabile cuprinse între 5,50-3,50 m, racodată la drumul de acces din incintă printr-un arc de cerc cu raza de 25,00 m, respectiv racord la drumul național printr-o pană de racordare cu lungimea de 35,00 m, bandă amenajată conform tabel 15 din AND 600-2010;
 - pentru virajul la stânga din drumul de acces și încadrarea în fluxul curent de circulație de pe drumul național sensul Nădlac - Deva, s-a propus amenajarea unei benzi suplimentare de tip buzunar cu lungimea totală de 95,00 m, alcătuită dintr-o bandă de revenire cu lungimea de 60,00 m și lățimea părții carosabile de 3,50 m, respectiv o pană de racordare la drumul național cu lungimea de 35,00 m;
- amenajarea în zona accesului a unor insule din pavaj sub formă triunghiulară ce va delimita intrarea în incintă din banda pentru decelerare respectiv ieșirea din incintă prin banda de accelerare, de banda curentă a drumului național DN 7 Arad – Nădlac, retrasă la 1,00 m față de marginea părții carosabile curente a DN 7;
- dirijarea circulației și reglementarea priorității pentru circulație s-a prevăzut prin realizarea de marcaje orizontale și prin amplasarea de indicatoare de circulație conform SR 1848-1 din decembrie 2011, asigurând prioritate pentru traficul de pe drumul național DN7 Arad – Nădlac;
- refacerea acostamentelor și a benzilor de încadrare afectate de lărgirea carosabilului existent;
- Amenajarea benzilor de decelerare și de accelerare se va realiza prin lărgire doar pe partea dreaptă a părții carosabile existente și se va face cu o structura rutieră identică cu structura rutieră existentă pe drumul național DN 7 Arad – Nădlac.

Pentru a nu permite intrarea cu viraj la stânga din drumul național DN 7 atât la obiectivul studiat cât și la obiectivul de pe partea stângă, care are un acces rutier doar cu viraj la dreapta în prezent, se propune montarea unui parpet din beton pe lungimea de 30 m, pe mijlocul insulei din marcaj rutier proiectată, pentru separarea celor 2 sensuri de circulație în zona accesului rutier proiectat.

- Mutarea indicatoarelor rutiere existente afectate de lucrările de amenajare a acceselor rutiere se va face pe cheltuiala beneficiarului.
- Propunerile de mobilare a parcelelor studiate respectă distanțele legale față de drumul național DN 7 Arad - Nădlac de 50,00 m, neafectându-se zona de siguranță a traseului existent.

Art. 10. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existente

Construcțiile se vor amplasa astfel încât să se asigure posibilitatea racordării tuturor obiectivelor deservite la rețelele publice de echipare edilitară: electricitate, gaz, alimentare cu apă, canalizare menajeră, canalizare pluvială, telecomunicații. Lucrările de drumuri se vor executa, de preferință, după terminarea lucrărilor tehnicoedilitare, fiind nerecomandabile desfacerile ulterioare ale carosabilului. Execuția drumurilor se va face pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalații.

Realizarea de rețele edilitare

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

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

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

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.

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

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

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

Art. 11. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor conform cap. II, pct. 6 din R.L.U.

Art. 12. Înălțimea construcțiilor, regimul maxim de înălțime propus pentru zona iedificabilă este de P+3E. La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere respectarea normativelor legale de asigurare a însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora. Înălțimea maximă a construcțiilor este de 18,00m iar înălțimea la cornișă este de maxim 15,00m.

Art. 13. Aspectul exterior al construcțiilor

Clădirile vor fi proiectate cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală: compoziție, volumetrie, conformare, amplasare goluri, materiale de construcție, finisaje, culori etc. Fațadele posterioare și, în cazul existenței lor, cele laterale, vor fi tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea. Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor și/sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau al zonei înconjurătoare.

Vor fi prevăzute spații pentru depozitarea pubelelor pentru gunoi, integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor.

Art. 14. Procentul de ocupare al terenului (P.O.T). maxim admis pentru această zonă este de 60%. Nu este admisă edificarea de construcții pe zona de spațiu verde și agrement.

Art. 15. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurire

Parcaje

Se vor asigura spații de parcare și garare, în funcție de destinația construcțiilor și de numărul de utilizatori, conform HG 525/1996, în garaje sau pe platforme, în interiorul parcelei, după cum urmează:

- Un loc de parcare la 200,00mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400,00mp
- Un loc de parcare la 100,00 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400,00-600,00mp
- Un loc de parcare la 50,00mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600,00 – 2.000,00 mp
- Un loc de parcare la 40,00mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000mp

Spații verzi și plantate

Va fi asigurat necesarul de spații verzi și plantate, în funcție de destinație și capacitate, precum și de reconstrucție ecologică după încheierea lucrărilor de construcție.

Spațiul verde din cadrul zonei este de două tipuri: de aliniament (în cadrul profilului stradal și pe zona de protecție față de DN87) și pe parcelă (corespunzător fiecărui lot în parte).

Spațiul verde corespunzător fiecărei parcele va fi amenajat și întreținut de proprietarul acesteia. Acesta va în procent de minim 20% din suprafața parcelei.

- Împrejuririle realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente
 - Împrejuririle realizate pe limitele laterale și posterioare a clădirilor pot fi opace; înălțimea minimă va fi de 1,80m
 - Se recomandă ca împrejuririle cu caracter temporar să fie realizate din materiale rezistente bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale și vopsite în culori distincte
- Toate tipurile de împrejuriri pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.

Z2 – Zonă logistică, regim de înălțime P+3E

1. Generalități

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei este de logistică, depozitare

Art. 3. Funcțiuni complementare admise zonei sunt dotări, spații verzi amenajate, agrement, accese carosabile, pietonale, parcaje, rețele tehnico-edilitare și construcții aferente.

2. Utilizare funcțională

Art. 4. Utilizări permise

Clădiri destinate funcțiunii logistică, construcții pentru circulația auto, staționări auto și circulație pietonală, amenajări de spații verzi și de agrement, pentru recreere și protecție, dotări pentru funcționarea zonei.

Art. 5. Utilizări admise cu condiții

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

Art. 6. Interdicții temporare

Nu este cazul.

Art. 7. Interdicții definitive

Construcții industriale poluante sau nepoluante.
Depozite de deșeuri.

3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Art. 8. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea execuției construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale (însorire, iluminat natural, confort psihologic). Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației nr. 119/2014.

Amplasarea față de drumurile publice

Autorizarea execuției construcțiilor este permisă cu respectarea zonelor de protecție.

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

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

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, împrejurii etc.)

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

Retragerea față de aliniamentul stradal este de 10,00m. Acest aliniament nu include împrejuririle, construcțiile tehnico-edilitare și elementele de signalistică. Este admisă edificarea pe retragerea față de aliniamentul stradal de 5,00m, cât timp construcția ia forma și destinația unei cabine poartă.

Amplasarea în interiorul parcelei

Se vor respecta următoarele condiții de amplasare:

- Față de limita de proprietate posterioară se va respecta o retragere de minim 5,00m
- Față de limitele de proprietate laterale se va respecta o retragere minimă de 5,00m
- În cazul în care retragerile menționate anterior sunt mai mici decât h/2 din înălțimea construcțiilor, se va respecta o retragere corespunzătoare la h/2 din înălțimea construcțiilor
- 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 înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00 m

Art. 9. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile și pietonale

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.

Drumurile interioare, precum și drumul colector propus prin prezentul P.U.Z., vor avea un profil stradal de 12,00 m, cu două benzi de circulație cu lățime părții carosabile de 7,00 m, încadrate de borduri denivelate din beton, zone verzi cu lățimea de 2,50 m / 1 m și trotuare pietonale cu lățimea de 1,50 m.

Art. 10. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existente

Construcțiile se vor amplasa astfel încât să se asigure posibilitatea racordării tuturor obiectivelor deservite la rețelele publice de echipare edilitară: electricitate, gaz, alimentare cu apă, canalizare menajeră, canalizare pluvială, telecomunicații. Lucrările de drumuri se vor executa, de preferință, după terminarea lucrărilor tehnicoedilitare, fiind nerecomandabile desfacerile ulterioare ale carosabilului. Execuția drumurilor se va face pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalații.

Realizarea de rețele edilitare

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

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

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

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.

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

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

Lucrările de racordare și bancare la rețelele edilitate publice se suportă în întregime de investitor sau beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.

Art. 11.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor conform cap. II, pct. 6 din R.L.U.

Art. 12. Înălțimea construcțiilor, regimul maxim de înălțime propus pentru zona iedificabilă este de P+3E. La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere respectarea normativelor legale de asigurare a însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora. Înălțimea maximă a construcțiilor este de 18,00m iar înălțimea la cornișă este de maxim 15,00m.

Art. 13. Aspectul exterior al construcțiilor

Clădirile vor fi proiectate cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală: compoziție, volumetrie, conformare, amplasare goluri, materiale de construcție, finisaje, culori etc. Fațadele posterioare și, în cazul existenței lor, cele laterale, vor fi tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de bransament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor și/sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau al zonei înconjurătoare. Vor fi prevăzute spații pentru depozitarea pubelelor pentru gunoi, integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor.

Art. 14. Procentul de ocupare al terenului (P.O.T). maxim admis pentru această zonă este de 60%. Nu este admisă edificarea de construcții pe zona de spațiu verde și agrement.

Art. 15. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurire

Parcaje

Se vor asigura spații de parcare și garare, în funcție de destinația construcțiilor și de numărul de utilizatori, conform HG 525/1996, în garaje sau pe platforme, în interiorul parcelei, după cum urmează:

- Un loc de parcare la 200,00mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400,00mp
- Un loc de parcare la 100,00 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400,00-600,00mp
- Un loc de parcare la 50,00mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 600,00 – 2.000,00 mp
- Un loc de parcare la 40,00mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de peste 2.000mp

Va fi asigurat necesarul de spații verzi și plantate, în funcție de destinație și capacitate, precum și de reconstrucție ecologică după încheierea lucrărilor de construcție.

Spațiul verde din cadrul zonei este de două tipuri: de aliniament (în cadrul profilului stradal și pe zona de protecție față de DN7) și pe parcelă (corespunzător fiecărei lot în parte).

Spațiul verde corespunzător fiecărei parcele va fi amenajat și întreținut de proprietarul acesteia. Acesta va în procent de minim 20% din suprafața parcelei.

Împrejuriri

- Împrejuririle realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente
 - Împrejuririle realizate pe limitele laterale și posterioare a clădirilor pot fi opace; înălțimea minimă va fi de 1,80m
 - Se recomandă ca împrejuririle cu caracter temporar să fie realizate din materiale rezistente bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale și vopsite în culori distincte
- Toate tipurile de împrejuriri pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.

V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

S-a stabilit o singură Unitate Teritorială de Referință pe zona funcțională, denumită U.T.R. Nr. 56/b, care după aprobarea prezentului P.U.Z. va face parte integrantă din U.T.R. nr. 56 a P.U.G.-ului avizat.

Întocmit,

Arh. Raluca TOMESCU M. R.U.R.

Verificat,

Arh. Gheorghe SECULICI R.U.R.



PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONĂ SERVICII, COMERT, LOGISTICA SI AMENAJARE ACCESE DIN DN7

1 INCADRAREA IN ZONA

ETAPA 3

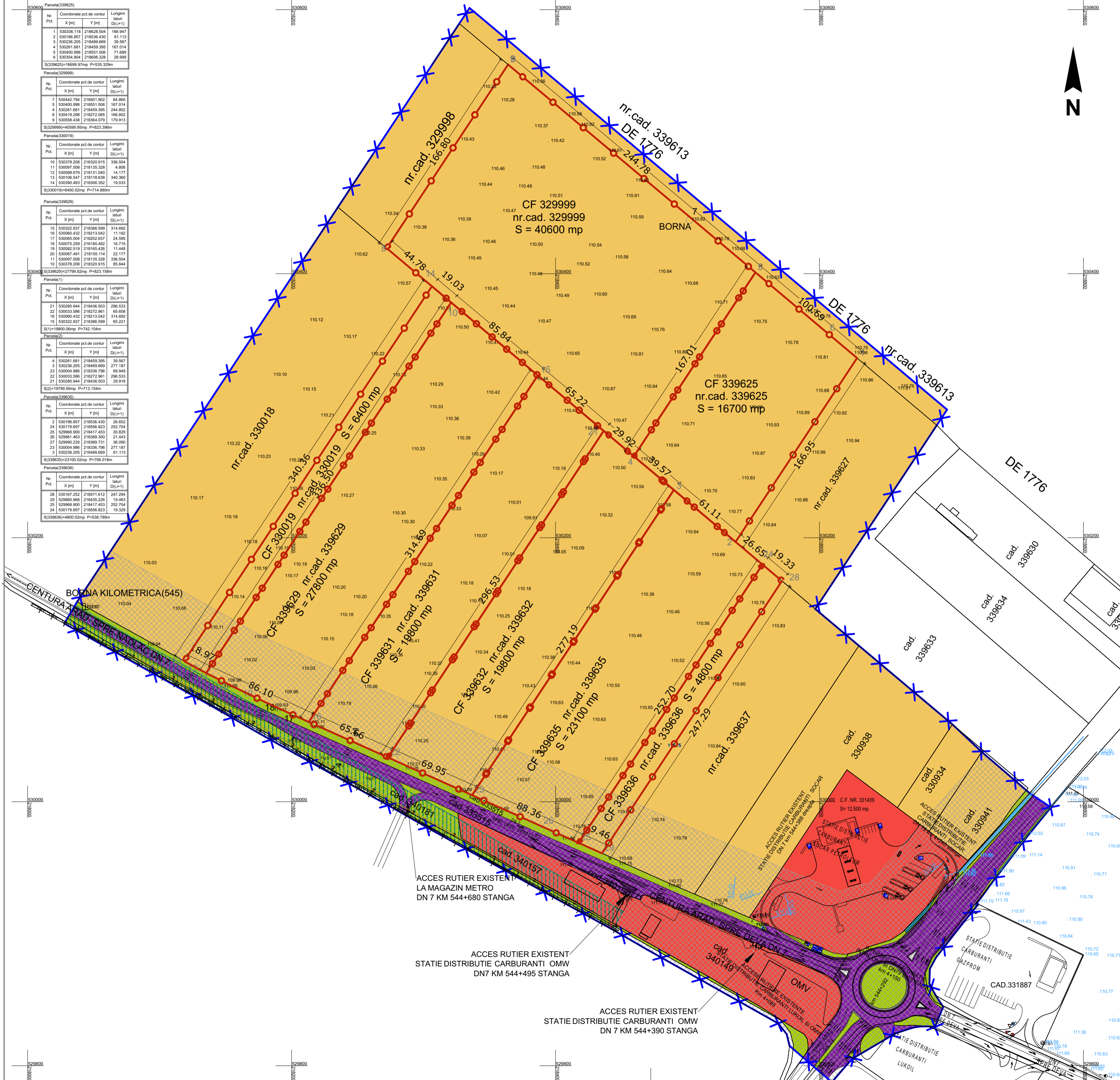


PLASIS
S.C. PLASIS S.R.L. TIMISOARA ROMANIA



INCINTA STUDIATA

PROIECTANT GENERAL		BENEFICIAR:		PR. NR.:	
<p>PRO.ARHITECTURA ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L. Arad, str. Ioan Alexandru, nr.15, jud. Arad tel.: 0357.430.030, e-mail: office@proarhitecturarad.ro</p>		<p>PLASIS S.C. PLASIS S.R.L. Timișoara, str. Tigruului, nr.50, jud. Timiș tel.: 0765/256.949, e-mail: plasism@gmail.ro</p>		<p>LUCA PETRU ADRIAN SI LUCA ANA</p>	123 / 2017
SPECIFICATIE		SEMNATURA		FAZA:	
NUME		Scara:	TITLU PROIECT:		
COORDONATOR URBANSIM	arh. Gheorghe SECULICI		<u>ZONA SERVICII, COMERT, LOGISTICA, AMENAJARE ACCES DIN DN7</u>	P.U.Z. / E.2	
INTOCMIT	arh. Raluca TOMESCU	mai. 2017	DENUMIRE PLANSA:		
DESENAT	arh. Raluca TOMESCU	A4 210/297	INCADRAREA IN ZONA	01	



Parcela(339625)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi lateri D(i+1)	
X [m]	Y [m]		
1	530338.118	218628.504	166.947
2	530196.807	218638.430	61.113
3	530236.205	218489.689	39.967
4	530261.681	218459.395	167.014
5	530400.998	218551.506	71.889
6	530354.804	218606.328	28.999
S(339625)=16699.97mp P=635.329m			

Parcela(329999)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi lateri D(i+1)	
X [m]	Y [m]		
7	530442.794	218001.902	84.865
8	530400.998	218551.506	167.014
9	530261.681	218459.395	244.802
10	530419.298	218272.395	166.802
11	530558.438	218364.079	179.913
S(329999)=40599.95mp P=823.396m			

Parcela(330019)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi lateri D(i+1)	
X [m]	Y [m]		
12	530378.208	218320.915	336.504
13	530207.008	218135.328	4.806
14	530099.679	218131.040	14.177
15	530106.547	218168.638	340.300
16	530390.463	218306.352	19.033
S(330019)=6400.02mp P=714.880m			

Parcela(339629)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi lateri D(i+1)	
X [m]	Y [m]		
15	530322.937	218386.599	314.692
16	530090.432	218213.042	11.182
17	530090.004	218202.837	24.596
18	530075.259	218180.482	16.715
19	530082.519	218165.438	11.448
20	530087.491	218155.114	22.177
21	530097.508	218135.328	336.504
22	530378.208	218320.915	85.844
S(339629)=27799.82mp P=823.158m			

Parcela(1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi lateri D(i+1)	
X [m]	Y [m]		
21	530280.944	218436.503	296.533
22	530333.588	218272.391	65.688
23	530090.432	218213.042	314.692
24	530322.937	218386.599	65.221
S(1)=1603.06mp P=742.104m			

Parcela(2)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi lateri D(i+1)	
X [m]	Y [m]		
4	530261.681	218459.395	39.967
5	530236.205	218489.689	277.187
6	530204.986	218336.796	69.849
7	530033.588	218272.391	296.533
8	530280.944	218436.503	29.918
S(2)=1979.90mp P=713.154m			

Parcela(339635)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi lateri D(i+1)	
X [m]	Y [m]		
2	530196.807	218536.430	28.652
3	530179.697	218556.823	252.704
4	530090.000	218417.453	30.829
5	529981.463	218389.300	21.443
6	529990.230	218369.731	36.090
7	530004.986	218336.796	277.187
8	530236.205	218489.689	61.113
S(339635)=21100.02mp P=796.016m			

Parcela(339636)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi lateri D(i+1)	
X [m]	Y [m]		
28	530167.262	218571.612	247.294
29	529960.968	218435.226	19.463
30	529968.900	218417.453	252.704
31	530179.697	218556.823	19.329
S(339636)=4800.02mp P=538.788m			

PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONĂ SERVICII, COMERT, LOGISTICA SI AMENAJARE ACCESE DIN DN7

2 SITUATIA EXISTENTA

ETAPA 3



- LIMITE**
- *— LIMITA ZONĂ STUDIATA, S=302.763mp
 - LIMITA PROPRIETATE, S=159.000mp
- CIRCULATII**
- +— DRUMURI NATIONALE
 - +— LINIE TRAMVAI
- ZONIFICAREA FUNCTIONALA**
- TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN
 - ZONE VERZI DE PROTECTIE A CAROSABILULUI
 - CANALE
 - ZONE COMERT SI SERVICII EXISTENTE
- ZONE DE PROTECTIE / INTERDICTIE**
- ZONA DE PROTECTIE DRUM NATIONAL 50.00M DE LA IMBRACAMINTEA ASFALTICA
 - ZONA DE PROTECTIE SI SIGURANTA LINIE ELECTRICA 20KV - 12.00M

ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMANIA
4753
Raluca Simona TOMESCU
arhitect
ca drept de semnatura

RUR
Raluca Simona I. TOMESCU
arhitect
D.E.

PROIECTANT GENERAL	PRO.ARHITECTURA PLASIS ARHITECTURA URBANISM RESTAURARE CONSULTANTA S.R.L. Arad, str. Ioan Alexandru, nr.15, jud. Arad tel. 0357.430.030, e-mail: oficiu@proarhitectura.ro	BENEFICIAR:	LUCA PETRU ADRIAN SI LUCA ANA	PR. NR.:	123 / 2017
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	Scara:	AMPLASAMENT:	
COORDONATOR URBANISM	arh. Gheorghe SECULICI		1:2000	extravilan mun. Arad, centura intersetie DN 7 cu DN 79	
INTOCMIT	arh. Raluca TOMESCU		sept. 2017	TITLU PROIECT:	
DESENAT	arh. Raluca TOMESCU		A2+ 420/640	ZONA SERVICII, COMERT, LOGISTICA, AMENAJARE ACCES DIN DN7	
				SITUATIA EXISTENTA	
				02	



BILANT TERITORIAL:

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
1 Arabil in extravilan	159.000,00	100,00	-	-
2 Zona servicii si comert	-	-	96.130,00	60,46
Constructii	-	-	57.678,00	60,00
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	33.645,50	35,00
Zone verzi	-	-	4.806,50	5,00
2.1 Parcela 1	-	-	12.181,00	7,66
Constructii	-	-	7.308,60	60,00
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	4.263,35	35,00
Zone verzi	-	-	609,05	5,00
2.2 Parcela 2	-	-	12.309,00	7,74
Constructii	-	-	7.385,40	60,00
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	4.308,15	35,00
Zone verzi	-	-	615,45	5,00
2.3 Parcela 3	-	-	12.288,00	7,73
Constructii	-	-	7.372,80	60,00
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	4.300,80	35,00
Zone verzi	-	-	614,40	5,00
2.4 Parcela 4	-	-	29.548,00	18,58
Constructii	-	-	17.728,80	60,00
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	10.341,80	35,00
Zone verzi	-	-	1.477,40	5,00
2.5 Parcela 5	-	-	29.804,00	18,75
Constructii	-	-	17.882,40	60,00
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	10.431,40	35,00
Zone verzi	-	-	1.490,20	5,00
3 Zona logistica	-	-	51.260,00	32,23
Constructii	-	-	30.756,00	60,00
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	10.252,00	20,00
Zone verzi	-	-	10.252,00	20,00
3.6 Parcela 6	-	-	18.308,00	11,51
Constructii	-	-	10.984,80	60,00
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	33.638,82	20,00
Zone verzi	-	-	3.661,60	20,00
3.7 Parcela 7	-	-	18.095,00	11,38
Constructii	-	-	10.857,00	60,00
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	3.619,00	20,00
Zone verzi	-	-	3.619,00	20,00
3.8 Parcela 8	-	-	14.857,00	9,34
Constructii	-	-	8.914,20	60,00
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	2.971,40	20,00
Zone verzi	-	-	2.971,40	20,00
4 Drumuri de incinta	-	-	6.432,50	4,05
5 Circulatii pietonale	-	-	1.384,50	0,87
6 Zone verzi	-	-	3.793,00	2,39
TOTAL GENERAL	159.000,00	100,00	159.000,00	100,00

- Ilo** LOGISTICA/DEPOZITARE MAX.P+3
- ISco** SERVICII/COMERT MAX.P+3
- Cp** CAI DE COMUNICATIE CAROSABILA DIN DOMENIUL PUBLIC (ACCES DIN DN 7)
- Cc** CAI DE COMUNICATIE CAROSABILA, DRUMURI COLECTOARE, PROSPECT 12,00m
- Cci** CAI DE COMUNICATIE - CAROSABILA DE INCINTA, (circulate auto in parcelele noi ,parcari,platforme)
- Cci1** PLATFORME AUTO SI PIETONALE DE INCINTA
- P** PLATFORMA PARCAJE AUTOTURISME
- SP** ZONE VERZI AMENAJATE
- SP1** ZONE VERZI DE ALINIAMENT
- PRed** ZONE DE PROTECTIE LINII ELECTRICE AERIENE 20kV, 110kV, 400kV
- PRtg** ZONE DE PROTECTIE TRANSGAZ

ZONA FUNCTIONALA Z1

ISco
ZONA SERVICII SI COMERT, BIROURI, REPREZENTANTE AUTO

S spatiu verde : min 5% pentru fiecare parcela

Parcela 1, 2, 3, 4, 5

P.O.T.MAXIM C.U.T.MAXIM
max. 60% max. 2,00

P+3E, H_{max} = 18,00m, H_{terrasa} = 15,00m

ZONA FUNCTIONALA Z2

Ilo
LOGISTICA, DEPOZITE

S spatiu verde : min 20% pentru fiecare parcela

Parcela 6, 7, 8

P.O.T.MAXIM C.U.T.MAXIM
max. 60% max. 2,00

P+3E, H_{max} = 18,00m, H_{terrasa} = 15,00m

PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONĂ SERVICII, COMERT, LOGISTICA SI AMENAJARE ACESE DIN DN7
3 REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE ETAPA 3



LEGENDA:

LIMITE
 - LIMITA ZONĂ STUDIATA, S=302.763mp
 - LIMITA PROPRIETATE, S=159.000mp
 - LIMITA PARCELA PROPUȘE
 - LIMITA EDIFICABILA A CLADIRILOR DIN INCINTA
 - CONSTRUCTII DE SERVICII SI COMERT POSIBILA MOBILARE

CIRCULATII
 - DRUMURI NATIONALE
 - DRUMURI DE INCINTA
 - CIRCULATII PIETONALE
 - CAROSABIL PLATFORME SI PARCARI AUTOCAMIOANE
 - ACCESE AUTO SI PIETONALE
 - ACCESE AUTO - INTRARE SI IESIRE (DIN DN7 SI DN9)
 - LINIE TRAMVAI

ZONIFICAREA FUNCTIONALA
 - TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN
 - ZONA SERVICII SI COMERT EXISTENTA
 - ZONA CONSTRUCTII COMERT PROPUȘA
 - ZONA CONSTRUCTII LOGISTICA PROPUȘA
 - ZONE VERZI DE PROTECTIE A CAROSABILULUI
 - ZONE VERZI PROPUȘE

ZONE DE PROTECTIE / INTERDICTIE
 - ZONA DE PROTECTIE DRUM NATIONAL 50.00M DE LA IMBRACAMINTEA ASFALTICA
 - ZONA DE PROTECTIE SI SIGURANTA LINIE ELECTRICA 20KV - 12.00M
 - ZONA DE PROTECTIE TRANSGAZ CONDUCTA Dn400 Racord SRM Arad 3 CET 20m cladiri / 6m platforme

Nota: Mobilarea finala a loturilor propuse se va realiza conform prevederilor prezentului PUZ si RLU, in functie de destinatia constructiilor admise pentru autorizare directa, si se va concretiza la faza de autorizatie de construi.

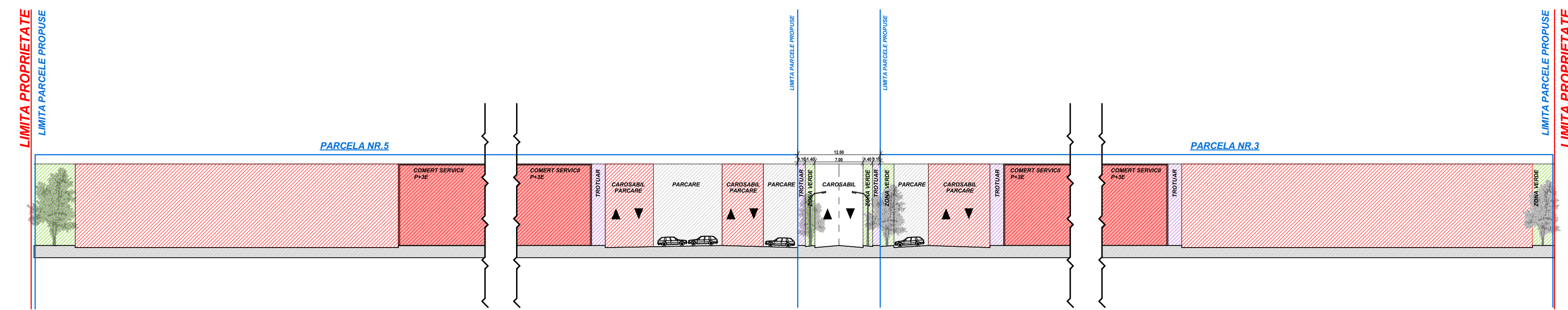
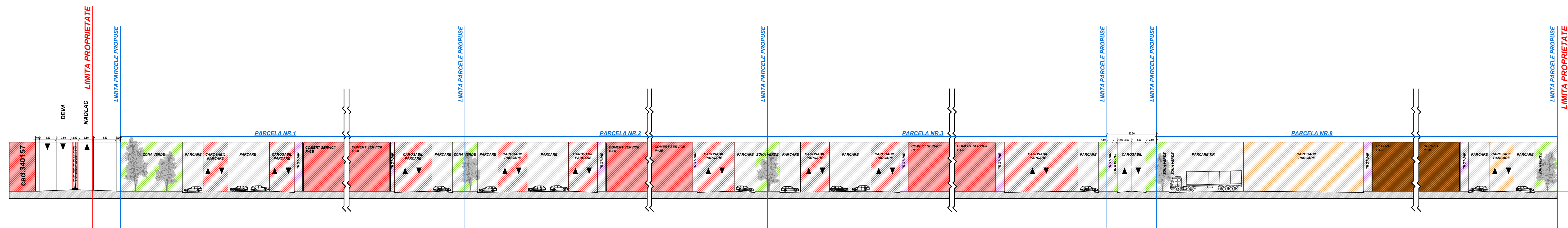
PROIECTANT GENERAL: **PRO.ARHITECTURA PLASIS**
 SUBPROIECTANT: **PLASIS**
 BENEFICIAR: LUCA PETRU ADRIAN SI LUCA ANA
 PR. NR.: 123 / 2017

AMPLASAMENT: extravilan mun. Arad, centura intersetie DN 7 cu DN 79
 FAZA: P.U.Z.

TITLU PROIECT: ZONA SERVICII, COMERT, LOGISTICA, AMENAJARE ACCES DIN DN7
 DENUMIRE PLANȘA: REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE
 PLANȘA NR.: 03

COORDONATOR URBANISM: arh. Gheorghe SECULICI
 INTOCMIT: arh. Raluca TOMESCU
 DESENAT: arh. Raluca TOMESCU

SCARA: 1:2000
 SEMNATURA: [Signature]
 DATA: sept. 2017
 DATA: A2+ 4/2010

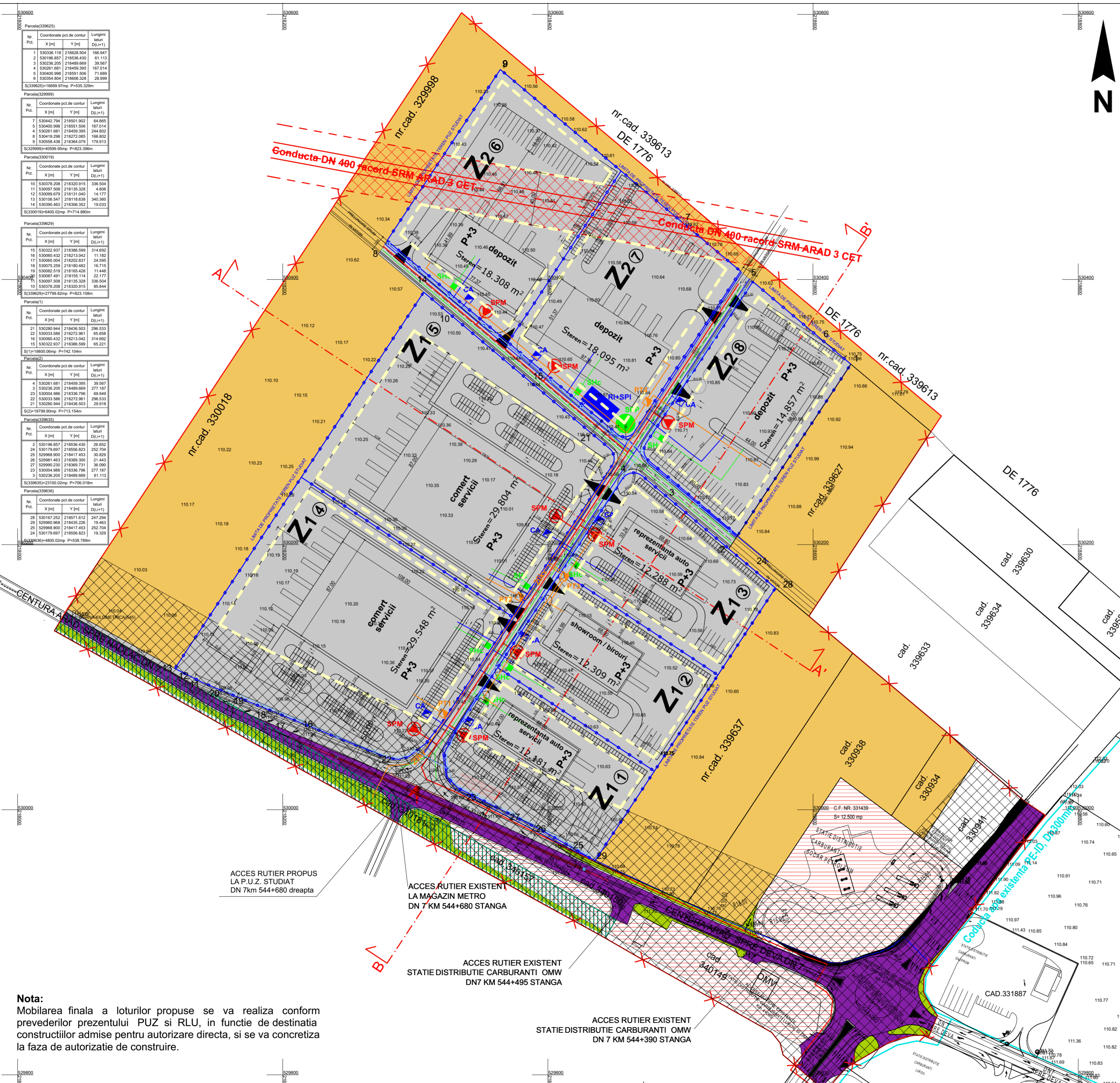


SECTIUNEA B-B'

SECTIUNEA A-A'



PROIECTANT GENERAL	SUBPROIECTANT	BENEFICIAR:	PR. NR.:
PRO.ARHITECTURA ARHITECTURA URBANISM RESTAURARE CONSULTANTA S.C. PRO.ARHITECTURA S.R.L. Anul de înființare: nr. 10, județ Arad Tel: 0374 420 020, e-mail: ofi@proarhitectura.ro	P.L.A.S.I.S. S.C. P.L.A.S.I.S. S.R.L. Societate cu capital românesc Anul de înființare: nr. 10, județ Arad Tel: 0374 420 020, e-mail: ofi@proarhitectura.ro	LUCA PETRU ADRIAN SI LUCA ANA	123 / 2017
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:
COORDONATOR URBANISM	arh. Gheorghe SECULICI	<i>[Signature]</i>	1:500
INTOCMIT	arh. Raluca TOMESCU	<i>[Signature]</i>	sept. 2017
DESENAT	arh. Raluca TOMESCU	<i>[Signature]</i>	A3++ 800/297
AMPLASAMENT:		TITLU PROIECT:	FAZA:
extravilan mun. Arad, centura interetie DN 7 cu DN 79		ZONA SERVICII, COMERT, LOGISTICA, AMENAJARE ACCES DIN DNT	P.U.Z.
DENUMIRE PLANSĂ:		PLANSĂ NR.:	
REGLEMENTĂRI URBANISTICE SECTIUNI AMPLASAMENT		04	



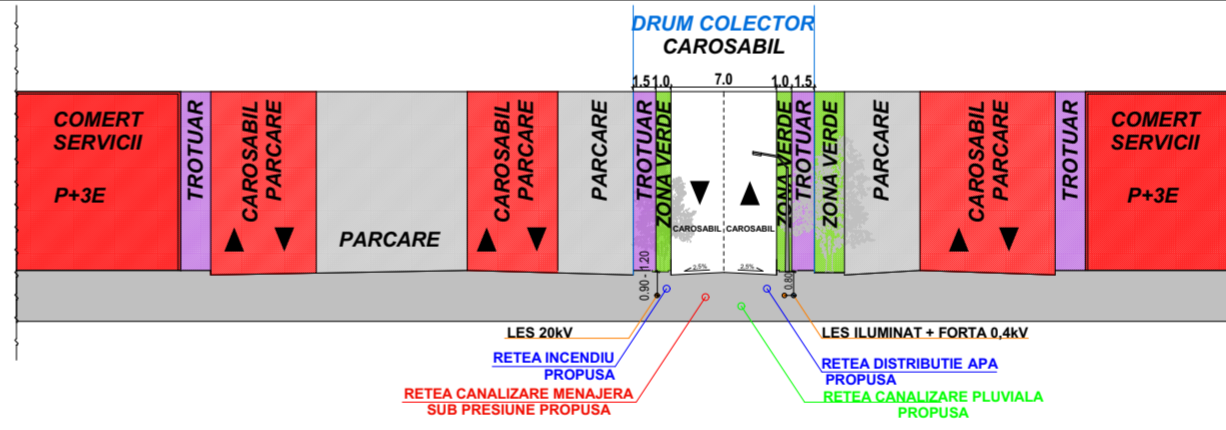
Nota:
 Mobilarea finala a loturilor propuse se va realiza conform prevederilor prezentului PUZ si RLU, in functie de destinatia constructiilor admise pentru autorizare directa, si se va concretiza la faza de autorizatie de construire.

ACCES RUTIER PROPUS LA P.U.Z. STUDIAT DN 7 km 544+680 dreapta
 ACCES RUTIER EXISTENT LA MAGAZIN METRO DN 7 KM 544+680 STANGA
 ACCES RUTIER EXISTENT STATIE DISTRIBUTIE CARBURANTI OMW DN7 KM 544+495 STANGA
 ACCES RUTIER EXISTENT STATIE DISTRIBUTIE CARBURANTI OMW DN 7 KM 544+390 STANGA

BILANT TERITORIAL:

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
1 Arabil in extravilan	159.000,00	100,00	-	-
2 Zona servicii si comert	-	-	96.130,00	60,46
Constructii	-	-	57.678,00	60,00
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	33.645,50	35,00
Zone verzi	-	-	4.806,50	5,00
2.1 Parcela 1	-	-	12.181,00	7,66
Constructii	-	-	7.308,60	60,00
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	4.263,35	35,00
Zone verzi	-	-	609,05	5,00
2.2 Parcela 2	-	-	12.309,00	7,74
Constructii	-	-	7.385,40	60,00
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	4.308,15	35,00
Zone verzi	-	-	615,45	5,00
2.3 Parcela 3	-	-	12.288,00	7,73
Constructii	-	-	7.372,80	60,00
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	4.300,80	35,00
Zone verzi	-	-	614,40	5,00
2.4 Parcela 4	-	-	29.548,00	18,58
Constructii	-	-	17.728,80	60,00
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	10.341,80	35,00
Zone verzi	-	-	1.477,40	5,00
2.5 Parcela 5	-	-	29.804,00	18,75
Constructii	-	-	17.882,40	60,00
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	10.431,40	35,00
Zone verzi	-	-	1.490,20	5,00
3 Zona logistica	-	-	51.260,00	32,23
Constructii	-	-	30.756,00	60,00
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	10.252,00	20,00
Zone verzi	-	-	10.252,00	20,00
3.6 Parcela 6	-	-	18.308,00	11,51
Constructii	-	-	10.984,80	60,00
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	33.638,82	20,00
Zone verzi	-	-	3.661,60	20,00
3.7 Parcela 7	-	-	18.095,00	11,38
Constructii	-	-	10.857,00	60,00
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	3.619,00	20,00
Zone verzi	-	-	3.619,00	20,00
3.8 Parcela 8	-	-	14.857,00	9,34
Constructii	-	-	8.914,20	60,00
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	2.971,40	20,00
Zone verzi	-	-	2.971,40	20,00
4 Drumuri de incinta	-	-	6.432,50	4,05
5 Circulatii pietonale	-	-	1.384,50	0,87
6 Zone verzi	-	-	3.793,00	2,39
TOTAL GENERAL	159.000,00	100,00	159.000,00	100,00

SECTIUNEA A-A SC 1: 500



LEGENDA : RELETE SI INSTALATII EDILITARE PROPUSE:

- CONDUCTA DE ADUCTIUNE EXISTENTA
- RETEA DE CANALIZARE MENAJERA SUB PRESIUNE PROPUSA
- RETEA DE CANALIZARE PLUVIALA PROPUSA
- RETEA DE ALIMENTARE CU APA POTABILA PROPUSA
- RETEA DE INCENDIU PROPUSA
- CA ■ CAMINE DE APOMETRU PROPUSE
- RI+SPI ■ REZERVOAR DE INCENDIU + STATIE POMPARE INCENDIU PROPUS
- SPM ● STATII DE POMPARE APE MENAJERE DE INCINTA PROPUSE
- SHc ■ SEPARATORE DE NAMOL SI HIDROCARBURI DE INCINTA PROPUSE
- SPP ● STATIE DE POMPARE APE PLUVIALE PROPUSA
- ■ POST TRAFU PROPUS
- LES 20kV PROPUSA
- LES 0,4kV PROPUSA
- LES ILUMINAT PROPUSA
- STALP ILUMINAT PROPUS



LEGENDA:

- LIMITA ZONĂ STUDIATA, S=302.763mp
- LIMITA PROPRIETATE, S=159.000mp
- LIMITA PARCELA PROPUSA
- LIMITA EDIFICABILA A CLADIRILOR DIN INCINTA
- DRUMURI NATIONALE
- DRUMURI DE INCINTA
- CIRCULATII PIETONALE
- CAROSABIL PLATFORME SI PARCARI AUTOCAMIOANE
- ▲ ACCESE AUTO SI PIETONALE
- ▲ ACCESE AUTO - INTRARE SI IESIRE (DIN DN7 SI DN9)
- + LINIE TRAMVAI
- ZONA DE PROTECTIE DRUM NATIONAL 50.00M DE LA IMBRACAMINTEA ASFALTICA
- ZONA DE PROTECTIE SI SIGURANTA LINIE ELECTRICA 20KV - 12.00M
- ZONA DE PROTECTIE TRANSGAZ CONDUCTA Dn400 Racord SRM Arad 3 CET 20m cladiri / 6m platforme

PROIECTANT GENERAL: **PRO.ARHITECTURA PLASIS**
 ARHITECTURA URBANISTICA RESTAURARE CONSULTANTA
 S.C. PRO.ARHITECTURA S.R.L. Adres: Str. Ion Minulescu, nr.15, Jld. And
 Tel: 0752 430.000, e-mail: office@proarhitectura.ro

SUBPROIECTANT: **PLASIS**
 S.C. PLASIS S.R.L. Timisoara, str. Spiru H. nr.50, Jld. Timp
 Tel: 0752 256 245, e-mail: plasism@plasm.ro

BENEFICIAR: **LUCA PETRU ADRIAN SI LUCA ANA**

PR. NR.: **123 / 2017**

AMPLASAMENT: **extravilan mun. Arad, centura intersetie DN 7 cu DN 79**

FAZA: **P.U.Z.**

TITLU PROIECT: **ZONA SERVICII, COMERT, LOGISTICA, AMENAJARE ACCES DIN DN7**

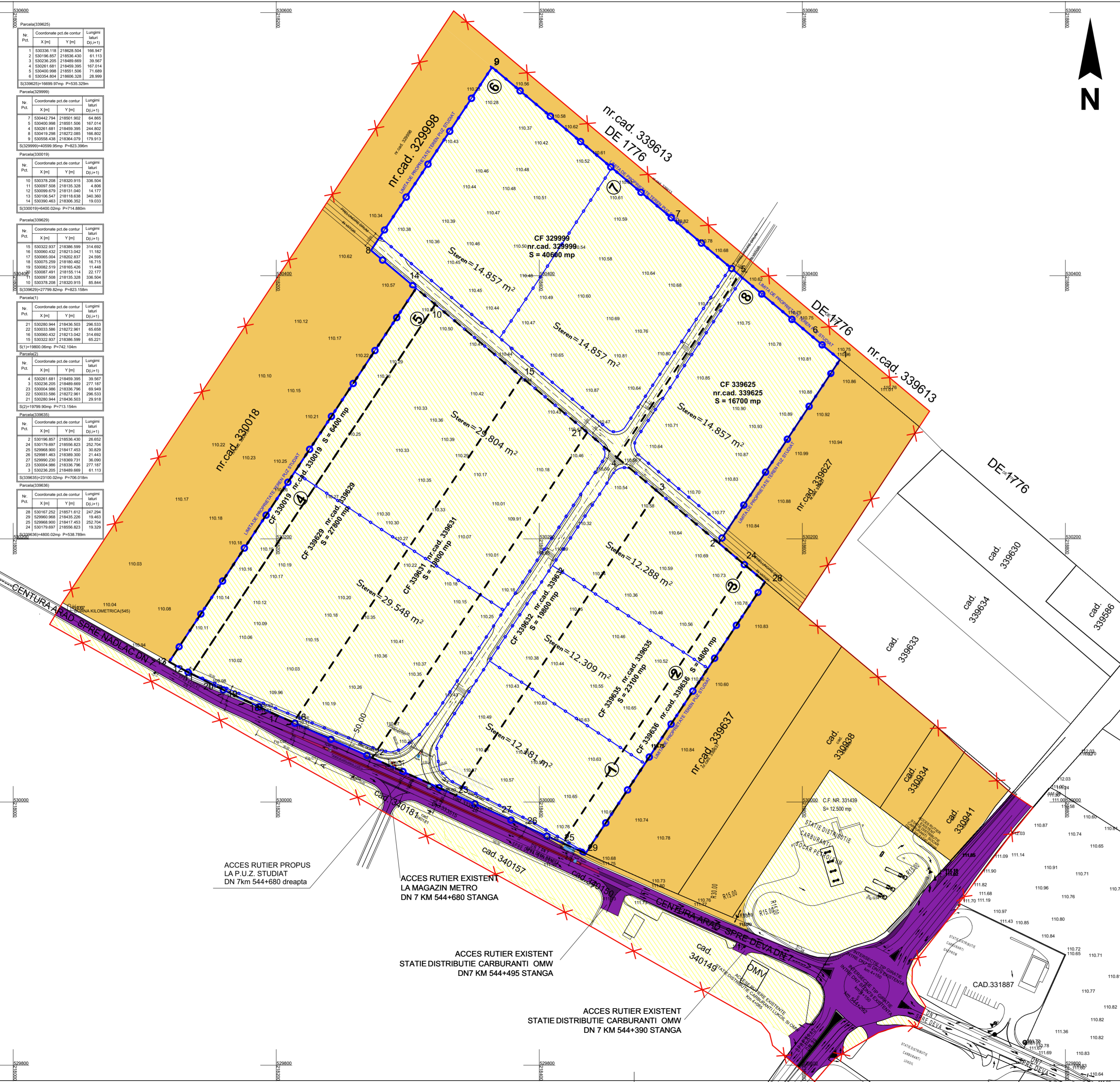
INTOCMIT: **arh. Raluca TOMESCU** sept. 2017

DENUMIRE PLANSĂ: **REGLEMENTARI EDILITARE PROPUNERI INSTALATII HIDROEDILITARE SI ELECTRICE**

DESENAT: **arh. Raluca TOMESCU** A2+ 420/810

PLANSĂ NR.: **05**





Parcela(339625)			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi latari	D(L+1)
X [m]	Y [m]		
1	530336.118	218028.504	166.847
2	530196.857	218338.430	61.113
3	530238.205	218489.669	39.967
4	530201.681	218459.395	167.014
5	530400.998	218551.508	167.014
6	530358.428	218608.328	28.999
S(339625)=16699.97mp P=535.326m			

Parcela(329999)			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi latari	D(L+1)
X [m]	Y [m]		
7	530442.794	218501.902	64.865
8	530400.998	218551.508	167.014
4	530201.681	218459.395	244.802
5	530419.298	218272.085	166.802
6	530358.428	218384.079	179.913
S(329999)=42668.67mp P=823.361m			

Parcela(330019)			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi latari	D(L+1)
X [m]	Y [m]		
10	530378.208	218320.915	336.504
11	530097.508	218135.328	4.806
13	530096.079	218131.040	14.177
11	530195.547	218118.638	340.360
14	530390.463	218306.352	19.033
S(330019)=6400.02mp P=714.880m			

Parcela(339629)			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi latari	D(L+1)
X [m]	Y [m]		
15	530322.937	218396.599	314.692
16	530060.432	218213.042	11.162
17	530065.094	218202.837	29.566
18	530075.259	218180.482	16.715
19	530082.519	218165.426	11.446
20	530087.491	218155.114	22.177
11	530097.508	218135.328	336.504
10	530378.208	218320.915	65.844
S(339629)=27799.62mp P=823.156m			

Parcela(1)			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi latari	D(L+1)
X [m]	Y [m]		
21	530280.944	218436.503	296.533
22	530033.586	218272.961	65.698
18	530065.094	218213.042	314.692
15	530322.937	218396.599	65.221
S(1)=19800.06mp P=742.104m			

Parcela(2)			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi latari	D(L+1)
X [m]	Y [m]		
4	530201.681	218459.395	39.967
3	530238.205	218489.669	277.187
25	529968.900	218417.453	50.829
26	530091.403	218395.300	21.443
27	529960.230	218396.731	36.000
23	530004.988	218338.796	277.187
3	530238.205	218489.669	61.113
S(2)=19799.90mp P=713.154m			

Parcela(339635)			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi latari	D(L+1)
X [m]	Y [m]		
2	530196.857	218338.430	39.967
24	530179.697	218556.823	252.704
25	529968.900	218417.453	50.829
26	530091.403	218395.300	21.443
27	529960.230	218396.731	36.000
23	530004.988	218338.796	277.187
3	530238.205	218489.669	61.113
S(339635)=23100.02mp P=706.016m			

Parcela(339636)			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi latari	D(L+1)
X [m]	Y [m]		
28	530167.252	218571.612	247.294
29	529960.368	218435.229	19.463
25	529968.900	218417.453	252.704
24	530179.697	218556.823	19.329
S(339636)=4800.02mp P=538.789m			

PUZ

PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONĂ SERVICII, COMERT, LOGISTICA SI AMENAJARE ACCESE DIN DN7

6 PROPUNERI DE MOBILARE URBANISTICĂ ETAPA 3



LEGENDA:

- LIMITE**
 - x— LIMITA ZONĂ STUDIATA, S=302.763mp
 - o— LIMITA PROPRIETATE, S=159.000mp
 - o— LIMITA PARCELA PROPUSE
- DOMENIU PUBLIC**
 - TERENURI DIN DOMENIUL PUBLIC AL MUNICIPALITATII
 - TEREN DIN DOMENIU PUBLIC AL STATULUI
- PROPRIETATE PRIVATA**
 - TERENURI PROPRIETATE PRIVATAA PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE

ACCES RUTIER PROPOS LA P.U.Z. STUDIAT DN 7km 544+680 dreapta

ACCES RUTIER EXISTENT LA MAGAZIN METRO DN 7 KM 544+680 STANGA

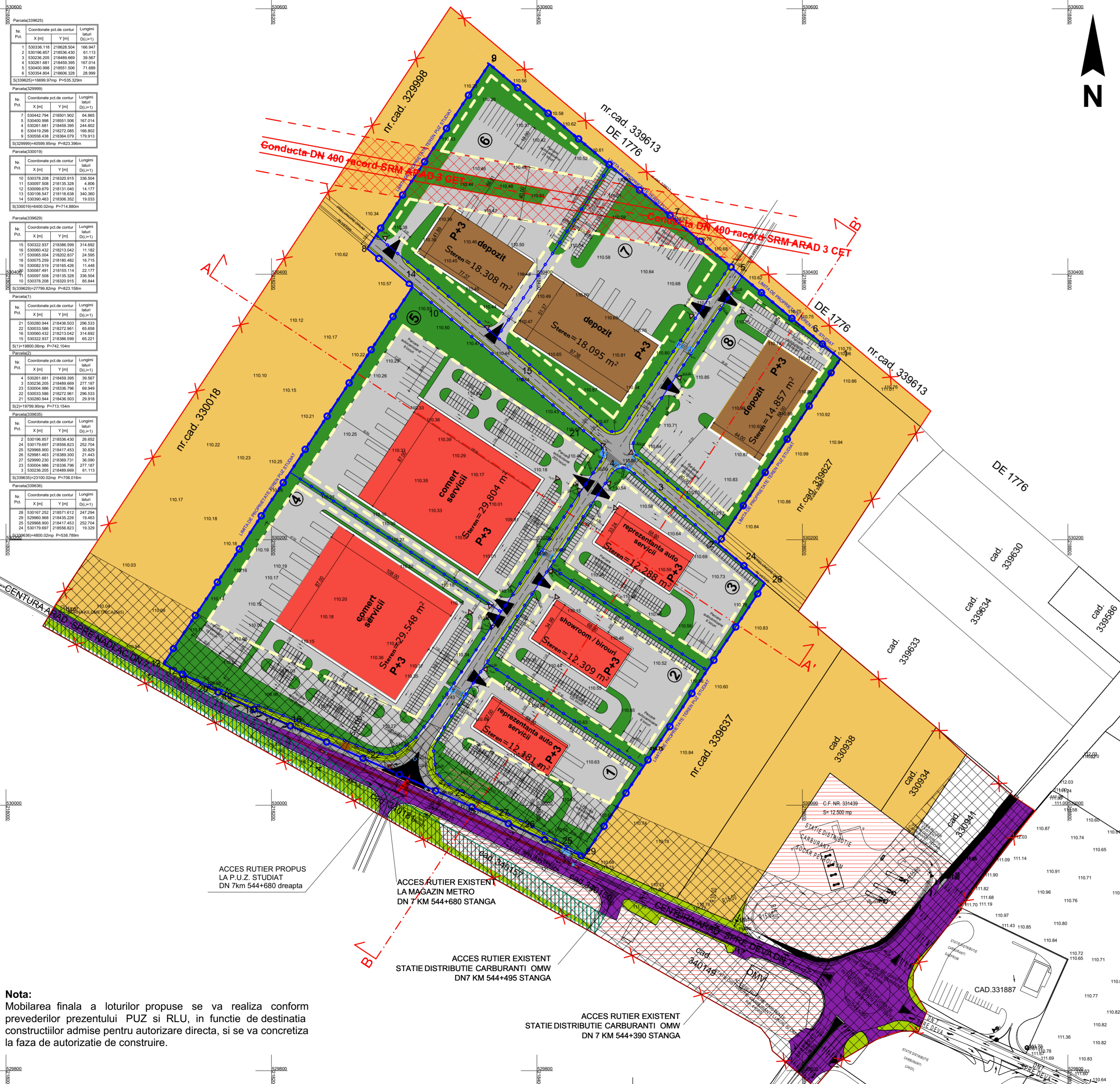
ACCES RUTIER EXISTENT STATIE DISTRIBUTIE CARBURANTI OMW DN7 KM 544+495 STANGA

ACCES RUTIER EXISTENT STATIE DISTRIBUTIE CARBURANTI OMW DN 7 KM 544+390 STANGA



PROIECTANT GENERAL	SUBPROIECTANT	BENEFICIAR:	PR. NR.:
PRO.ARHITECTURA	PLASIS	LUCA PETRU ADRIAN SI LUCA ANA	123 / 2017
ARHITECTURA URBANISM RESTAURARE CONSULTANTA	CONSULTANTA URBANISM RESTAURARE CONSULTANTA	AMPLASAMENT:	
S.C. PRO.ARHITECTURA S.R.L. Anul. str. Ion Alexandru, nr.15, Jud. Arad Tel.: 0357.430.030, e-mail: office@proarhitectura.ro	S.C. PLASIS S.R.L. Coplașeni, str. Târgului nr.50, Jud. Timiș Tel.: 0765256.948, e-mail: plasism@gmail.com	extravilan mun. Arad, centura intersecție DN 7 cu DN 79	FAZA:
SPECIFICATIE	NUME	SEMENATURA	Scara:
COORDONATOR URBANISM	arh. Gheorghe SECULICI		1:2000
INTOCMIT	arh. Raluca TOMESCU		sept. 2017
DESENAT	arh. Raluca TOMESCU		A2+ 420/620
		DENUMIRE PLANSĂ:	PLANSĂ NR.:
		CIRCULATIA TERENURILOR	06

PLASIS
SOCIETATE DE PROIECTARE SI CONSULTANTA



No. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m] Y [m]	Lungimi laterale (Dm+1)
1	53038.110 218268.504	166.947
2	53038.851 218268.430	61.113
3	53036.205 218449.969	39.967
4	53035.691 218449.395	107.054
5	53040.998 218551.506	71.689
6	53055.851 218605.328	28.999

BILANT TERITORIAL:

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
1 Arabil in extravilan	159.000,00	100,00	-	-
2 Zona servicii si comert	-	-	96.130,00	60,46
Constructii	-	-	57.678,00	60,00
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	33.645,50	35,00
Zone verzi	-	-	4.806,50	5,00
2.1 Parcela 1	-	-	12.181,00	7,66
Constructii	-	-	7.308,60	60,00
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	4.263,35	35,00
Zone verzi	-	-	609,05	5,00
2.2 Parcela 2	-	-	12.309,00	7,74
Constructii	-	-	7.385,40	60,00
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	4.308,15	35,00
Zone verzi	-	-	615,45	5,00
2.3 Parcela 3	-	-	12.288,00	7,73
Constructii	-	-	7.372,80	60,00
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	4.300,80	35,00
Zone verzi	-	-	614,40	5,00
2.4 Parcela 4	-	-	29.548,00	18,58
Constructii	-	-	17.728,80	60,00
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	10.341,80	35,00
Zone verzi	-	-	1.477,40	5,00
2.5 Parcela 5	-	-	29.804,00	18,75
Constructii	-	-	17.882,40	60,00
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	10.431,40	35,00
Zone verzi	-	-	1.490,20	5,00
3 Zona logistica	-	-	51.260,00	32,23
Constructii	-	-	30.756,00	60,00
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	10.252,00	20,00
Zone verzi	-	-	10.252,00	20,00
3.6 Parcela 6	-	-	18.308,00	11,51
Constructii	-	-	10.984,80	60,00
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	33.638,82	20,00
Zone verzi	-	-	3.661,60	20,00
3.7 Parcela 7	-	-	18.095,00	11,38
Constructii	-	-	10.857,00	60,00
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	3.619,00	20,00
Zone verzi	-	-	3.619,00	20,00
3.8 Parcela 8	-	-	14.857,00	9,34
Constructii	-	-	8.914,20	60,00
Circulatii carosabile, pietonale, parcaje, platforme	-	-	2.971,40	20,00
Zone verzi	-	-	2.971,40	20,00
4 Drumuri de incinta	-	-	6.432,50	4,05
5 Circulatii pietonale	-	-	1.384,50	0,87
6 Zone verzi	-	-	3.793,00	2,39
TOTAL GENERAL	159.000,00	100,00	159.000,00	100,00

ILo	LOGISTICA/DEPOZITARE MAX.P+3
ISco	SERVICII/COMERT MAX.P+3
Cp	CAI DE COMUNICATIE CAROSABILA DIN DOMENIUL PUBLIC (ACCES DIN DN 7)
Cc	CAI DE COMUNICATIE CAROSABILA, DRUMURI COLECTOARE, PROSPECT 12,00m
Cci	CAI DE COMUNICATIE - CAROSABILA DE INCINTA, (circulate auto in parcelele noi ,parcari,platforme)
Cci1	PLATFORME AUTO SI PIETONALE DE INCINTA
P	PLATFORMA PARCAJE AUTOTURISME
SP	ZONE VERZI AMENAJATE
SP1	ZONE VERZI DE ALINIAMENT
PRed	ZONE DE PROTECTIE LINII ELECTRICE AERIENE 20kV, 110kV, 400kV
PRtg	ZONE DE PROTECTIE TRANSGAZ

ZONA FUNCTIONALA Z1

ISco
ZONA SERVICII SI COMERT, BIROURI, REPREZENTANTE AUTO

S spatiu verde : min 5% pentru fiecare parcela

Parcela 1, 2, 3, 4, 5

P.O.T.MAXIM C.U.T.MAXIM
max. 60% max. 2,00

P+3E, H_{max} = 18,00m, H_{comp} = 15,00m

ZONA FUNCTIONALA Z2

ILo
LOGISTICA, DEPOZITE

S spatiu verde : min 20% pentru fiecare parcela

Parcela 6, 7, 8

P.O.T.MAXIM C.U.T.MAXIM
max. 60% max. 2,00

P+3E, H_{max} = 18,00m, H_{comp} = 15,00m



LEGENDA:

LIMITE

- LIMITA ZONĂ STUDIATA, S=302.763mp
- LIMITA PROPRIETATE, S=159.000mp
- LIMITA PARCELA PROPUSE
- LIMITA EDIFICABILA A CLADIRILOR

ZONIFICAREA FUNCTIONALA

- TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN
- ZONA SERVICII SI COMERT EXISTENTA
- CONSTRUCTII COMERT PROPUSE
- CONSTRUCTII LOGISTICA PROPUSE
- ZONE VERZI DE PROTECTIE A CAROSABILULUI
- ZONE VERZI PROPUSE

CIRCULATII

- DRUMURI NATIONALE
- DRUMURI DE INCINTA
- CIRCULATII PIETONALE
- CAROSABIL PLATFORME SI PARCARI AUTOCAMIOANE
- ACCESSE AUTO SI PIETONALE
- ACCESSE AUTO - INTRARE SI IESIRE (DIN DN7 SI DN9)
- LINIE TRAMVAI

ZONE DE PROTECTIE / INTERDICTIE

- ZONA DE PROTECTIE DRUM NATIONAL 50.00M DE LA IMBRACAMINTEA ASFALTICA
- ZONA DE PROTECTIE SI SIGURANTA LINIE ELECTRICA 20KV - 12.00M
- ZONA DE PROTECTIE TRANSGAZ CONDUCTA Dn400 Racord SRM Arad 3 CET 20m cladiri / 6m platforme

Nota: Mobilarea finala a loturilor propuse se va realiza conform prevederilor prezentului PUZ si RLU, in functie de destinatia constructiilor admise pentru autorizare directa, si se va concretiza la faza de autorizatie de construire.

ACCES RUTIER PROPUS LA P.U.Z. STUDIAT DN 7km 544+680 dreapta

ACCES RUTIER EXISTENT LA MAGAZIN METRO DN 7 KM 544+680 STANGA

ACCES RUTIER EXISTENT STATIE DISTRIBUTIE CARBURANTI OMW DN7 KM 544+495 STANGA

ACCES RUTIER EXISTENT STATIE DISTRIBUTIE CARBURANTI OMW DN 7 KM 544+390 STANGA



PROIECTANT GENERAL PRO.ARHITECTURA PLASIS	SUBPROIECTANT	BENEFICIAR: LUCA PETRU ADRIAN SI LUCA ANA	PR. NR.: 123 / 2017
AMPLASAMENT: extravilan mun. Arad, centura intersetie DN 7 cu DN 79	TITLU PROIECT: ZONA SERVICII, COMERT, LOGISTICA, AMENAJARE ACCES DIN DN7	FAZA: P.U.Z.	PLANSA NR.: 07
COORDONATOR URBANISM arh. Gheorghe SECULICI	SEMINTURA Scara: 1:2000	DENUMIRE PLANSĂ: ILUSTRARE URBANISTICA	
INTOCMIT arh. Raluca TOMESCU	DESENAT arh. Raluca TOMESCU	sept. 2017 A2+ 420/810	



- LEGENDA:**
- LIMITA PROPRIETATE, S=159.000mp
 - DRUMURI EXISTENTE
 - DRUMURI PROPUSE PE TERENUL STUDIAT
 - - - TRASEE AFLATE ÎN CORELARE STUDIATE ÎN CADRUL ALTOR DOCUMENTAȚII

ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMANIA
4753
Raluca Simona TOMESCU
Arhitect
cu drept de semnatura

RUR
Raluca Simona I. TOMESCU
arhitect
D.E.

PLASIS
SERVICIUL DE ARHITECTURA SI PROIECTARE

PROIECTANT GENERAL		SUBPROIECTANT		BENEFICIAR:		PR. NR.:
PRO.ARHITECTURA		PLASIS		LUCA PETRU ADRIAN SI LUCA ANA		123 / 2017
S.C. PRO.ARHITECTURA S.R.L. Arad, str. I. L. Caraculeni, nr. 50, jud. Arad tel.: 0957.430.030, e-mail: office@proarhitectura.ro		S.C. PLASIS S.R.L. Timisoara, str. Tigheanu, nr. 50, jud. Timis tel.: 0765256.949, e-mail: plasism@gmail.com		AMPLASAMENT: extravilan mun. Arad, centura intersetie DN 7 cu DN 79		FAZA:
SPECIFICATIE		NUME	SEMNATURA	Scara:	TITLU PROIECT: ZONA SERVICII, COMERT, LOGISTICA, AMENAJARE ACCESE DIN DN7	
COORDONATOR URBANSIM		arh. Gheorghe SECULICI		grafică	P.U.Z.	
INTOCMIT		arh. Raluca TOMESCU		sept. 2017	DENUMIRE PLANSA:	
DESENAT		arh. Raluca TOMESCU		A3+ 297/810	STUDIUL CIRCULAȚII ÎN ZONĂ	
						PLANSA NR.:
						08