

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

Proiect

AVIZAT :
SECRETAR
Cons.jr.Lilioara Stepanescu

HOTĂRÂREA NR.
din _____ 2012

Privind aprobarea **Planului Urbanistic de Zona –Construire zona pentru servicii auto, depozitare si amenajare teren** amplasate in **Arad, Extravilan, DN7B, spre Turnu ,stanga km 0+633, jud.Arad, beneficiar Tudoroiu Florian ,proiect nr.12/2011 elaborat de S.C. Arhitectonic S.R.L., Arhitect R.U.R. Doriana Balogh**

Consiliul Local al municipiului Arad,

Având în vedere :

-inițiativa Primarului Municipiului Arad , exprimată prin expunerea de motive nr.45452 din 24. 07 2012 ;

-raportul nr.45452 din 24. 07 . 2012 al Arhitectului Șef-Serviciul Construcții și Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Zona si R.L.U.afereent pentru Construire zona pentru servicii auto, depozitare si amenajare teren amplasate in Arad, Extravilan, DN7B, spre Turnu, stanga km 0+633, jud.Arad, beneficiar Tudoroiu Florian ,proiect nr.12/2011, elaborat de S.C. Arhitectonic S.R.L., Arhitect R.U.R. Doriana Balogh

-rapoartele Comisiilor de Specialitate ale Consiliului Local;

-prevederile art.2 din Legea nr.50/1991 , republicată cu modificarile si completarile ulterioare , precum și Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Zona indicativ G.M. 010 – 2000 ;

În temeiul drepturilor conferite prin art.36 alin. (5) ,lit.c și art.45 din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, adoptă prezenta :

H O T Ă R Ă R E :

Art.1.Se aprobă Planul Urbanistic de Zona si R.L.U.afereent – pentru Construire zona pentru servicii auto, depozitare si amenajare teren, beneficiar Tudoroiu Florian ,proiect nr.12/2011,elaborat de S.C. Arhitectonic S.R.L., Arhitect R.U.R. Doriana Balogh , amplasata in Arad, Extravilan,spre Turnu,stanga km 0+633 ,jud.Arad in scris in C.F.nr.321712 Arad provenita din conversia pe hartie a C.F. nr.60356 Arad nr.cad.321712;

Art.2 Titularul PUZ-lui este obligat sa se racordeze pe cheltuiala sa la retelele edilitare inaintea punerii in functiune a obiectivului.

Art.3.Prezentul Plan Urbanistic Zonal si R.L.U . afereent este valabil **3 ani** de la data aprobarii de catre Consiliul Local al Municipiului Arad .

Art.4.Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiar , Tudoroiu Florian și se va comunica celor interesați de către Serviciul Administrația Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Serv.Constr.Urbanism /Manuela Karpati
Cod PMA-S1-01

SECRETAR

ARHITECT SEF
SERVICIUL CONSTRUCTII SI URBANISM
NR.45452 / 24.07.2012

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Zona si R.L.U.afereant pentru construire zona pentru servicii auto, depozitare si amenajare teren, amplasata in Arad, Extravilan,DN7B,spre Turnu, stanga km 0+633 ,jud.Arad, beneficiar Tudoroiu Florian ,proiect nr.12/2011, elaborat de S.C. Arhitectonic S.R.L., Arhitect R.U.R. Doriana Balogh,

Având în vedere că au fost indeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr.2027/16.12.2011 în conformitate cu legislația în vigoare și a regulamentului Planului Urbanistic General al municipiului Arad,consideram ca prin amenajarea propusă este oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic de Zona si R.L.U.afereant pentru construire zona servicii auto, depozitare si amenajare teren, amplasata in Arad, Extravilan,DN 7B,spre Turnu, stanga km 0+633 ,jud.Arad, beneficiar Tudoroiu Florian , proiect nr.12/2011 elaborat de S.C.Arhitectonic S.R.L.Arhitect R.U.R. Doriana Balogh, in conformitate cu legislatia in vigoare.

PRIMAR

Ing. Gheorghe Falcă



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
ARHITECT SEF
SERVICIUL CONSTRUCTII SI URBANISM
Nr.45452/Ao/ 24.07.2012

RAPORT

Denumire proiect – PUZ si RLU aferent –Construire zona
Servicii auto, depozitare si amenajare teren
Adresa – Arad, Extravilan spre Turnu, DN7B stanga KM 0+633
Beneficiar – Tudoroiu Florian
Proiect nr. – 12/2011
Elaborat – S.C. Arhitectonic S.R.L. arh RUR Doriana Balogh

Prezenta documentație este întocmită în conformitate cu Certificatul de Urbanism nr.2027/2011 privind amplasamentul, destinația, regimul juridic si tehnic, respectiv Ghidul privind metodologia de elaborare si conținutul cadru al Planului urbanistic de zonal, indicativ GM 010-2000.

În aceste condiții considerăm că sunt îndeplinite condițiile minime din Legea nr. 52 din 21.01.2003, privind transparența decizională în administrația publică si propunem demararea acestei proceduri.

După expirarea termenului (30 de zile) si îndeplinirea condițiilor legale din toate punctele de vedere , se va supune documentația spre aprobare în Consiliul Local.

Prezentul raport este valabil numai pentru demararea procedurii de transparență decizională.

Arhitect Sef
Arh. Radu Drăgan



Sef Serviciu
Ing. Mirela Szasz



S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

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

Denumire proiect:

SERVICII AUTO, DEPOZITARE ȘI AMENAJARE
TEREN

Amplasament:

Extravilan Mun. Arad, DN 7B km 0+633

Beneficiar:

TUDOROIU FLORIAN

Pr.nr.

12/2011

Faza:

P.U.Z.

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: **Servicii auto, depozitare și amenajare teren**
- Număr proiect: 12/2012
- Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal
- Beneficiar: Tudoroiu Florian
- Proiectant: S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

1.2. Obiectul studiului

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

Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 2027 din 16.12.2011 eliberat de Primăria Mun. Arad, pentru terenul situat în extravilanul localității Arad, amplasament DN 7B Arad – Turnu, pe partea stângă pe direcția Turnu (km 0+633), având o suprafață de 16.000 mp, conform Extrasului C.F. nr. 321712 Arad, nr. Cad 321712.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

a) construcții noi:

- hale cu regim de înălțime maxim parter înalt cu posibil mezanin, destinate serviciilor auto: hale întreținere/reparații, birouri administrație, depozitare produse specifice activității
- cabină portar
- împrejmuire teren

b) racorduri la rețelele tehnico – edilitare și rețele de incintă;

c) sistematizarea verticală a terenului;

d) platforma carosabilă cu locurile de parcare, racord carosabil între drumul public și drumurile de incintă și accesul autospecialelor de intervenție 6m;

e) rezervor combustibil autotrenuri

f) trotuare de incintă;

g) amenajarea spațiilor verzi și plantate, iluminat arhitectural;

h) platforme gospodărești și amenajări tehnico-edilitare.

1.3. Surse de documentare - REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE

- Planul Urbanistic General al Mun. Arad, aprobat cu hotărârea Consiliului Local Municipal Arad.
- 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.

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

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Amplasamentul analizat este situat pe drumul DN 7B, care face legătura între DN 7 (Arad – Nădlac) și vama Turnu. Bifurcația din DN 7 înspre Turnu este situată la cca. 3 km față de limita intravilanului Mun. Arad, în acest punct funcționează în prezent un motel cu restaurant – "Hanul de la răscruce". La aproximativ 750 m nord față de această intersecție este situat terenul studiat, pe partea stângă a DN 7B (direcția Turnu) și constă dintr-o suprafață de 1,60 ha de teren cu folosință agricolă în extravilan.

La cca. 550 m nord față de terenul studiat se află terenuri ale S.C. VOGEL & NOOT AGROROM S.R.L., pentru care a fost întocmit și aprobat în 2008 Planul Urbanistic Zonal "Fabrică de utilaje agricole" cu funcțiunea propusă – industrie.

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

2.2. Încadrarea în localitate

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

Vecinătățile amplasamentului sunt:

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

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul studiat este acoperit în prezent de vegetație ierboasă spontană, nefiind cultivat în ultimii ani. La ora actuală, amplasamentul este un teren agricol cu o vegetație pitică. Nu există vegetație valoroasă în zonă.

În zonă există foste ferme agrozootehnice, grupate în trupuri izolate, a căror activitate era susținută de canale de irigații din jur. La cca. 30 m nord față de teren există canalul de desecare Cn 938, iar la 450 m sud se află Canalul Criș. Terenul nu prezintă particularități din punct de vedere al reliefului, rețele hidrografice, condiții geotehnice, riscuri naturale. Din punct de vedere peisagistic, terenul este relativ plan, fără denivelări importante, cu CTN = 98,90 NMN.

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

2.3.1. Date ale studiului geotehnic

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

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

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

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

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

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

Rezultatele încercărilor de teren și laborator:

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

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

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

Apa subterană:

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

Concluzii și recomandări:

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

2.4. Circulația

Principala cale de circulație din zonă este drumul național DN 7B, care face legătura între vama Turnu și DN 7 Arad - Nădlac. Drumul este amenajat corespunzător, cu îmbrăcăminte rutieră corespunzătoare unui trafic greu, cu o bandă de circulație pe sens și este circulat cu o frecvență medie. DN 7B este un drum de tranzit, de categoria III, cu o lățime medie de 8,00 m. Amplasamentul pentru investiția propusă se situează pe partea stângă a drumului DN 7B, în direcția Turnu. La 5 m nord față de limita parcelei se află drumul de exploatare De 948 (nemodernizat), care debușează din DN 7B printr-o intersecție simplă.

2.5. Ocuparea terenurilor

În zonă terenurile au folosință agricolă, fiind de regulă terenuri arabile sau pășuni în extravilan. Fostele ferme agrozootehnice sunt curți construcții în intravilan (trupuri izolate), însă acestea nu sunt cuprinse în aria studiată. În această arie există canale de irigații, cel mai apropiat fiind la 30 m nord față de limita incintei studiate.

Nu există conflicte între funcțiunile existente în întreaga zonă, iar investițiile propuse prin documentații de urbanism aprobate anterior (fabrică de utilaje agricole la cca. 550 m nord, parc logistic la cca. 4 km nord) creează premisele dezvoltării unei zone industriale deservită de importante căi de comunicație: DN 7 și autostrada Arad – Nădlac.

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

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

În incinta studiată nu există fond construit – conform Extras C.F. Amplasamentul este liber de sarcini și este proprietate privată a persoanei fizice Tudoroiu Florian, conform Extrasului C.F. nr. 321712 Arad.

Disfuncționalitățile remarcate în zonă sunt legate în principal de lipsa rețelelor edilitare (apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, gaze naturale și telecomunicații, electrice). De asemenea, canalele de desecare sunt amplasate pe terenuri învecinate, acesată situație poate ridica probleme juridice în cazul în care beneficiarul intenționează să folosească aceste canale pentru deversarea apelor pluviale sau epurate.

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

2.6 Echipare edilitară

2.6.1. Alimentarea cu apă

În zonă nu există rețea edilitară de apă potabilă. Cea mai apropiată rețea se află la cca. 3 km, la limita vestică a intravilanului Mun. Arad.

2.6.2. Canalizare menajeră

În zonă nu există rețea edilitară de canalizare menajeră. Cea mai apropiată rețea se află la cca. 3 km, la limita vestică a intravilanului Mun. Arad.

2.6.3. Canalizare pluvială

În zonă nu există rețea edilitară de canalizare pluvială.

2.6.4. Alimentarea cu gaze naturale

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

2.6.5. Alimentarea cu energie electrică

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

2.7. Probleme de mediu

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

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

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

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

Disfuncționalitățile remarcate în zonă sunt legate în principal de lipsa rețelelor edilitare (apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, gaze naturale și telecomunicații), dar și de lipsa unui acces carosabil dimensionat corespunzător pentru traficul suplimentar indus prin realizarea investiției propuse.

2.8. Opțiuni ale populației

Populația din municipiu este de acord cu realizarea în zonă a unei investiții în servicii auto, pe un teren gestionat ineficient. Din punct de vedere al administrației locale, investiția propusă se încadrează în planul de dezvoltare urbanistică a zonei.

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Nu au fost întocmite alte documentații pentru acest amplasament, anterior sau concomitent cu prezentul P.U.Z.

3.2. Prevederi ale PUG

Nu s-au prevăzut restricții în P.U.G. aprobat privind amplasarea de construcții în zona studiată (teren extravilan), folosința stabilită prin P.U.G. este cea agricolă. Nu vor fi afectate negativ căile de comunicație, zonele învecinate sau mediul. Soluțiile propuse prin prezentul P.U.Z. vor fi adaptate cadrului natural, utilităților pe care le oferă zona, dar, în special, vor contribui la dinamica dezvoltării zonei, ținând cont de proximitatea față de Zona Industrială Vest Arad și Vama Turnu. De asemenea, completarea propunerilor din zonă (industrie, parc logistic) creează premisele pentru extinderea sistemului public de utilități, în ansamblu.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona nu are un cadru natural valoros și nici forme de relief care să poată fi valorificate. Terenul va fi sistematizat pentru egalizarea cotei lui naturale. Fundația existentă pe teren va fi desființată, astfel încât terenul să devină liber de construcții.

3.3.1. Condițiile studiului geomorfologic

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

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

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

3.4. Modernizarea circulației

Deservirea rutieră a obiectivului proiectat urmează a se asigura din drumul național DN 7B la km 0+633 stânga.

Pentru deservirea obiectivului proiectat ce face obiectul prezentei documentații, s-au prevăzut a se executa următoarele:

- amenajarea acceselor rutiere se va realiza în conformitate cu prevederile normativului C.D. 173/2001 și a buletinului tehnic AND 600-2010 (Normativ pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice), privind amenajarea intersecțiilor la nivel din afara localităților.

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

- amenajarea unei benzi de viraj la stânga de 40,00 m lungime, cu o lățime de 3,50 m;
- amenajarea unei benzi de decelerare de 60,00 m lungime cu o lățime variabilă de 0,00 ÷ 4,00 m, racordată la accesul în incintă cu o rază $R = 20,00\text{ m}$;
- amenajarea unei benzi de accelerare de 60,00 m lungime, cu lățime variabilă de 3,50 ÷ 0,00 m, racordată la accesul în incintă cu o rază $R = 15,00\text{ m}$;
- amenajarea accesului în incintă, având 2 benzi de circulație cu o lățime de 6,00 m pentru banda de acces în incintă și de 5,50 m lățime pentru banda de ieșire din incintă, sensurile de circulație fiind separate de o insulă sub formă de „picătură” delimitată cu bordură ridicată;
- amenajarea în zona accesului a unei insule sub formă triunghiulară ce va delimita banda de decelerare de banda curentă a drumului național, retrase la 0,80 m față de marginea drumului național;
- dirijarea circulației și reglementarea priorității pentru circulația de pe drumul național s-a prevăzut prin realizarea de marcaje orizontale și prin amplasarea de indicatoare de circulație conform SR 1848-1 din decembrie 2011, asigurând prioritate pentru traficul de pe drumul național ;
- refacerea acostamentelor și a benzilor de încadrare afectate de lărgirea carosabilului existent;
- în interiorul incintei se vor amenaja platforme de parcare distincte pentru vehicule mari și autoturisme.

Amenajarea accesului rutier se va realiza prin lărgirea asimetrică pe partea stângă a părții carosabile existente.

Apele meteorice de pe partea carosabilă (lărgiri) se va dirija ca și până în prezent spre canalele de desecare existente de-a lungul drumului național.

Pentru perioada execuției lucrărilor în zona drumului național, beneficiarul și executantul vor fi obligați să respecte normele de protecția muncii și siguranța circulației, astfel încât să se evite producerea de accidente de circulație.

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

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

Se propune amplasarea unui complex format din 3 construcții principale distincte, conform Plan de reglementări urbanistice anexat, cu regim de înălțime parter înalt și a amenajărilor aferente:

- a) construcții noi:
 - hale cu regim de înălțime maxim parter înalt, cu posibil mezanin, destinate serviciilor auto: hale întreținere/reparații, birouri administrație, depozitare produse specifice activității
 - cabină portar
 - împrejmuire teren
- b) racorduri la rețelele tehnico – edilitare și rețele de incintă;
- c) sistematizarea verticală a terenului;
- d) platforma carosabilă cu locurile de parcare, racord carosabil între drumul public și drumurile de incintă și accesul autospecialelor de intervenție 6m;
- e) rezervor combustibil autotrenuri
- f) trotuare de incintă;
- g) amenajarea spațiilor verzi și plantate, iluminat arhitectural;
- h) platforme gospodărești și amenajări tehnico-edilitare.

Zona studiată are 9,80 ha, iar propunerile din incintă se grupează pe o suprafață de 1,60 ha. Intervențiile din afara incintei sunt relativ minore, nefiind nevoie de intervenții masive sau dotări.

Construcții propuse:

A. Trei hale parter înalt cu mezanin, cabină portar, în zona sudică a amplasamentului

Sc = 6.400mp

Sd = 8.000mp

În jurul construcțiilor se vor realiza alei pietonale și platforme de parcare atât pentru autovehicule mici (parcaje de dimensiunile 2,50m × 5,00m), cât și pentru autotrenuri 22 t (parcaje de dimensiunile 3,50m × 20,50m). Zona liberă rămasă, având o pondere de 23,38% din suprafața terenului, va fi amenajată ca zonă verde.

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

Sc total = 6.400 mp

Sd total = 8.000 mp

S teren = 16.000 mp

BILANȚ TERITORIAL AL ZONEI STUDIATE

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Construcții propuse – hale P (mezanin)	-	-	6.400	6,53
02.	Circulații				
	Carosabile (DN 7B, De 948)	3.017	3,08	4.063	4,14
	Carosabile de incintă	-	-	2.722	2,78
	Platforme auto și aprovizionare, parcaje	-	-	2.478	2,53
	Alei pietonale	-	-	260	0,27
03.	Zone verzi protecție carosabil / amenajate	3.209	3,28	5.903	6,02
04.	Zonă tehnico - edilitară	-	-	400	0,41
05.	Canale de desecare/diguri	896	0,91	896	0,91
06.	Terenuri arabile/pășuni în extravilan	90.878	92,73	74.878	76,41
TOTAL GENERAL		98.000	100	98.000	100

BILANȚ TERITORIAL AL TERENULUI STUDIAT

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Construcții propuse – hale P (P înalt, mezanin)	-	-	6.400	40,00
02.	Circulații				
	Carosabile de incintă	-	-	2.722	17,01
	Platforme auto și aprovizionare, parcaje	-	-	2.478	15,49
	Alei pietonale			260	1,62
03.	Zone verzi amenajate	-	-	3.740	23,38
05.	Zonă tehnico - edilitară	-	-	400	2,50
06.	Terenuri arabile în extravilan	16.000	100	-	-
TOTAL GENERAL		16.000	100	16.000	100

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

REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT		EXISTENT	PROPUS
01.	Amplasare	Extravilanul Mun. Arad	Intravilanul Mun. Arad
02.	Proprietate	Teren proprietate privată, conf. Extras C.F. nr. 321712 Arad, Nr. cad 321712	

3.5.1. Sistemizarea verticală

Amplasamentul analizat a reprezentat o zonă de teren agricol mărginită la est de drumul național DN 7B, care are cota axului la 99,98 NMN, fiind cu cca. 1,00 m deasupra cotei generale a amplasamentului.

Terenul nu prezintă denivelări semnificative. Se prevede egalizarea acestuia, cu C.T.S. = 99,20 NMN. Nivelmentul terenului natural se desfășoară între 98,10 NMN și 98,80 NMN. Pantele patului de umpluturi vor respecta pantele suprastructurii drumurilor de acces și platformele de parcare.

3.5.2. Criterii compoziționale și funcționale

Se prevede un ansamblu de volume urmărind două dintre laturile adiacente ale terenului (vest și sud), paralel cu limitele de proprietate.

3.5.3. Regimul de aliniere

Hala propusă înspre DN 7B va avea aliniamentul stradal la minim 30,00 m față de limita carosabilului existent.

Aliniamente minime obligatorii:

- est (DN 7B): min 23,00 m față de limita de proprietate de la frontul stradal, respectiv minim 30,00 m față de limita carosabilului existent (excepție face cabina portar)
- sud: 2,00 m

- vest: 25,00 m
- nord: 12,00 m

3.5.4. Regimul de înălțime

Înălțimea maximă propusă a construcțiilor este de 10,00 m față de C.T.S., respectiv P/partener înalt, cu posibilitatea amenajării unui mezanin (această înălțime include elementele de marcare a acceselor principale în clădiri).

3.5.5. Modul de utilizare al terenului

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

- P.O.T. 40,00 %
- C.U.T. 0,50

3.5.6. Plantatii

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

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. Alimentarea cu apă potabilă

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

Alimentarea cu apă a amplasamentului se va face prin soluții locale, și anume puțuri forate.

Instalațiile exterioare de apă și canalizare cuprind alimentarea rezervorului de apă pentru incendiu, a punctelor de consum din clădiri, conducta inelară care alimentează cu apă instalațiile de stins incendiu (hidranți interiori, hidranți exteriori) de pe întreaga platformă, rețelele de canalizare menajeră și pluvială.

Unele lucrări se pot executa imediat după pregătirea terenului în vederea realizării construcțiilor, platformelor și drumurilor, cum ar fi inelul de apă și rețelele de canalizare, dar altele nu pot fi realizate decât după construirea clădirilor, cum ar fi conductele de apă prevăzute între clădiri, racordurile clădirilor la canalizarea menajeră și pluvială, etc.

Alimentarea cu apă a clădirilor propuse se va realiza printr-o rețea din polietilenă de înaltă densitate PEHD, Pn6, racordată la puțurile forate de apă.

Conductele de apă se montează la o adâncime de 1 m sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

Apa potabilă va fi asigurată prin aprovizionarea cu pet-uri de la firme specializate.

Instalații stins incendiu:

Va fi prevăzută o rețea de hidranți exteriori, al căror debit de stingere va fi asigurat de la puțurile forate.

Clădirea cu risc mare de incendiu (hală depozitare accesorii/componente autotrenuri) va fi dotată cu rețea de hidranți interiori, sistem de semnalizare și detectare automată în caz de incendiu și dispozitive de evacuare a fumului și gazelor fierbinți. De asemenea, va fi prevăzută în acest caz iluminat de siguranță pentru evacuare.

3.6.2. Canalizare menajeră

Evacuarea apelor uzate menajere (provenite de la un maxim de 15 angajați) se va face gravitațional la rezervorul vidanjabil cu un volum propus de 50mc, amplasat în zona tehnico-edilitară.

Instalațiile exterioare de canalizare din incintă se vor realiza din țevă PVCCKG SN4 pentru instalații exterioare, pozate la adâncimi cuprinse între 90 cm și 350 cm sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip. La toate eventualele intersecții cu alte rețele de utilități, gazul va fi poziționat deasupra.

La toate schimbările de direcție și la distanțe de maxim 60 m în aliniament vor fi montate cămine de vizitare. Rețeaua exterioară de canalizare este realizată în sistem separativ în interiorul incintei, existând o rețea pentru preluarea apelor menajere, o rețea pentru preluarea apelor pluviale de pe platforme și o rețea pentru preluarea apelor pluviale de pe acoperișul clădirilor.

3.6.3. Canalizare pluvială

Apele pluviale provenite de pe acoperișuri, drumuri, platforme și alei pietonale se evacuează gravitațional printr-un sistem de cămine și conducte din PVC-SN4 într-un bazin de retenție amplasat în zona vestică a parcelei. Apele pluviale de pe platforme și drumuri vor fi trecute prin separatoare de hidrocarburi și apoi deversate în același bazin de retenție. Prea-plinul bazinului de retenție se va deversa în rigolele existente de-a lungul DN 7B.

3.6.4. Alimentare cu gaze naturale și alimentarea cu energie termică

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

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

3.6.5. Alimentare cu energie electrică

Linia subterană de joasă tensiune existentă se va reglementa, fiind necesară întubarea acesteia pe distanța de subtraversare a accesului în incinta noului obiectiv (119 m).

Pentru alimentarea cu energie electrică a noilor obiective propuse a se construi în zona studiată este necesară amplasarea în incintă a unui post de transformare 20/0,4 kV în anvelopă și alimentarea acestuia din linia aeriană de medie tensiune existentă, cu traseu paralel cu DN7, printr-un racord radial (LEA 20kV) pe o distanță de cca. 750m.

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

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

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

Pentru racordarea noului obiectiv la serviciile de telefonie și cablu TV/Internet este necesară conectarea prin linii subterane la sistemele de distribuție existente. Rețelele de telecomunicații și cablu TV se vor poza subteran până la punctele de racord ale clădirilor.

Condiții și restricții impuse de avizator:

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

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

3.6.7. Gospodărie comunală

Fiecare dintre clădirile propuse va avea amenajată o zonă pentru depozitarea deșeurilor în vederea transportării lor la rampa de gunoi ecologică a Mun. Arad. Aceste zone se vor amenaja în cadrul platformelor de

aprovizionare, fără însă a interacționa. Se va asigura accesul autovehiculelor de transport la aceste platforme. Deșeurile vor fi colectate selectiv, în vederea reciclării acestora.

3.6.8. Transport în comun, parcaje

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

În incintă vor fi amenajate la sol un total de 22 locuri parcare pentru autoturisme și 21 locuri parcare pentru autotrenuri.

3.7. Protecția mediului

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

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

3.7.1. Diminuarea, eliminarea surselor de poluare

Poluarea solului și apei nu este posibilă deoarece:

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

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

3.7.2. Prevenirea producerii de riscuri naturale

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

3.7.3. Apele uzate

Apele uzate menajer din clădirile propuse în incintă se vor colecta în rezervorul vidanjabil propus, care va fi golit periodic conform unui contract cu firmele specializate (Compania de Apă Arad).

3.7.4. Colectarea deșeurilor

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

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

3.7.5. Terenuri degradate

Nu există terenuri degradate în zona studiată.

3.7.6. Perdele de protecție

Nu este necesară asigurarea unor perdele de protecție.

3.7.7. Bunuri de patrimoniu

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

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

3.7.8. Încadrarea în prevederile PUG

Viitoarele investițiile în zonă – materializarea propunerilor fabricii de utilaje agricole Vogel & Noot – se vor completa armonios, circulația în zonă este fluentă, iar accesul la teren va fi amenajat astfel încât să nu fie afectată fluența circulației pe DN 7B.

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

3.8. Obiective de utilitate publică

Zona studiată deține dotări de interes public, și anume drumul național secundar DN 7B, având categoria de interes național. Prin prezentul P.U.Z. se propune realizarea pe domeniul public a intersecției drumului de incintă cu DN 7B, prin realizarea unor benzi de accelerare/decelerare.

3.8.1. Tipuri de proprietate teren

În zona studiată există terenuri proprietate publică de interes național (DN 7B) și local (De 948), dar nu există terenuri proprietate privată de interes național sau județean.

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

3.8.2. Circulația terenurilor

La cca. 750m sd de amplasament, pe domeniul public, există o rețea de energie electrică la care se va face racord. Statutul juridic al acestuia se va reglementa la faza D.T.A.C., în conformitate cu legislația în vigoare și cu soluția tehnică adoptată.

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

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. Înscrierea în prevederile PUG

Din cele prezentate în capitolele 3.2; 3.4; 3.5; 3.6; 3.7; 3.8 rezultă fără echivoc că propunerile pentru acest P.U.Z. se încadrează în prevederile generale ale P.U.G. Municipiul Arad referitoare la intravilanul localității. Prevederile actualului P.U.Z. au ținut cont de situația existentă pe amplasamentele învecinate - zonă producție utilaje agricole la 750m nord față de teren (P.U.Z. aprobat).

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

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

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

4.3. Aprecieri ale elaboratorului PUZ

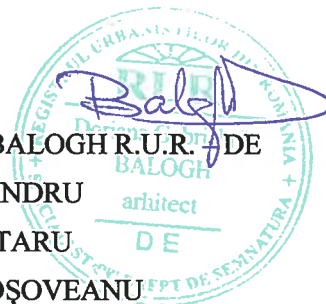
Ca elaborator al documentației, considerăm că ea reflectă posibilitățile și potențialul de dezvoltare a zonei, respectiv municipiului, cu influențe pozitive la nivelul întregului oraș.

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

Pentru etapele următoarele se vor elabora documentații faza D.T.A.C. pentru realizarea construcțiilor, carosabilelor și dotărilor edilitare.

Întocmit:

Urbanism:	arh. Doriana BALOGH R.U.R. DE
Instalații electrice:	ing. Florin ȘANDRU
Instalații sanitare:	ing. Petru TĂTARU
Drumuri:	ing. Florin COȘOVEANU





Arhitectura

- arhitectura - design de obiect - consultanta - urbanism -



ARAD 310176, Ion Alexandru, nr 15, C.I.F. RO177 54 300, J02 / 1221 / 2005, tel, fax +40357-430030

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM UTR 1 AFERENT P.U.Z. Servicii auto, depozitare și amenajare teren

I. Dispoziții generale

1. Rolul RLU

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

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

2. Baza legală a elaborării

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Legea nr. 50/1991 republicată în 2005
- Legea Fondului Funciar nr.18/1991, republicată
- Legea administrației locale 69/1991 republicată
- Legea privind circulația juridică a terenului nr. 54/1998
- Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare nr. 7/1996
- Legea privind calitatea în construcții nr. 10/1995
- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998 pentru aprobarea OG nr. 43/1997
- Legea apelor nr.107/1996
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998
- HGR 525/1996 modificată pt. aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Codul Civil
- Ordinul ministrului sănătății nr. 536/1997 pt. aprobarea normelor de igienă și recomandărilor privind mediul de viață al populației
- Ordinul comun nr. 214/RT/16NN1999 modificat în 2006 al Ministrului 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.
- Ordin MTCT 1435/2005
- Normele de aplicare a legii 50/1991/2005

3. Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, prevăzute în **PUZ Servicii auto, depozitare și amenajare teren**, pe un teren

proprietate privată, conform C.F. nr. 321712 Arad, nr. cad 321712, amplasament adiacent DN 7B, km 0+633, proprietar TUDOROIU FLORIAN.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

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

- Se vor asigura utilitățile necesare funcționării obiectelor propuse conform avizelor obținute, fără a fi afectat mediul înconjurător
- Sistemizarea terenului va fi rezolvată astfel încât să nu deranjeze vecinătățile

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

- Se vor respecta toate normele de proiectare și execuție în vigoare privind noile construcții amplasate pe teren prin planul de reglementări urbanistice
- Se vor respecta intrările și ieșirile carosabile cu marcaje rutiere impuse de avizul de drumuri
- Se vor lua măsuri de siguranță pentru construcțiile edilitare (post de transformare electric, stație pompare ape pluviale, bazin retenție ape pluviale, separator hidrocarburi)
- Nu se vor amplasa clădiri în zona de siguranță a drumului național secundar DN 7B, pe o lățime de 30m măsurată de la marginea carosabilului, excepție fac construcțiile provizorii/mobile (cabină pază, împrejmuire teren)

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Aliniamentul obligatoriu față de marginea drumului național secundar DN 7B este de minim 30 m față de marginea carosabilului existent, respectiv min 23,00 m față de limita de proprietate de la frontul stradal.

Construcțiile vor fi retrase față de limita de proprietate din nord și sud la minim 2,00m.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- Se va realiza un acces carosabil din drumul național DN 7B, cu ajutorul benzilor de accelerare/decelerare, cu insulă pentru virajul la stânga, conform Aviz CNANDR nr. 340/198/07.05.2012
- Se vor respecta toate condițiile impuse prin Avizul Inspectoratului de Poliție Județean Arad – Serviciul rutier
- Fiecare construcție va avea acces principal și secundar dinspre platformele amenajate la sol
- Se vor amenaja cca. 22 locuri de parcare pentru autoturisme și 21 locuri parcare pentru autotrenuri.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

- Rețelele edilitare sanitare exterioare au fost în principal amplasate pe un traseu culoar grupat în zona drumului de incintă

- Rețelele electrice exterioare au fost amplasate pe un traseu culoar grupat pe zona verde din sudul terenului
- Apele meteorice de pe platforme și parcaje vor fi canalizate și dirijate spre canalizarea pluvială a incintei și se vor evacua obligatoriu prin separatoare de grăsimi petroliere
- Alimentarea cu apă se va realiza prin puțuri forate propuse în incintă.
- Va fi prevăzută o rețea de hidranți exteriori, al căror debit de stingere va fi asigurat de la puțurile forate
- Evacuarea apelor uzate menajere (provenite de la un maxim de 15 angajați) se va face gravitațional la rezervorul vidanjabil cu un volum propus de 50 mc, amplasat în zona tehnico-edilitară.

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

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

P.O.T. propus = 40,00%

C.U.T. propus = 0,50

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

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

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

Terenul va fi împrejmuit cu materiale de preferință transparente. Înspre drumul național, împrejmuirea va fi amplasată astfel încât să nu afecteze accesul la incintă.

Fiecare clădire propusă va fi deservită de alei pietonale.

Se vor amenaja zone verzi cu o pondere de minim 23,38%.

III. Zonificarea funcțională

11. Unități și subunități funcționale conform Reglementări Urbanistice 02 A

Unitatea principală are destinația servicii de interes general (servicii auto, depozitare) – ISc

Subunități:

Servicii auto, depozitare – ISc (hale Parter înalt cu/fără mezanin)

Tehnico-edilitare – TE

Căi de comunicație drumuri de incintă – Cc

Căi de comunicație drumuri pe domeniul public – Cp

Zone verzi amenajate – Sp

Platforme pentru parcaje și pietonale – P

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

Zona servicii auto și depozitare ISc:

ISc – servicii, depozitare

- destinație: prestări servicii auto, depozitare
- spații tehnice și de aprovizionare amenajate la parterul clădirii

- birouri/vestiare se vor amenaja la mezanin, dacă este necesar
- regim de înălțime P/partener înalt, cu mezanin
- aliniament obligatoriu minim 23,00 m față de limita carosabil DN 7B
- se va asigura acces principal și acces secundar, precum și rampe de aprovizionare
- se vor amenaja locuri de parcare pentru autotrenuri și pentru autoturisme în funcție de destinația finală a fiecărei hale

Zona tehnico-edilitară TE:

- instalații sanitare exterioare – canalizare pluvială: bazin de retenție ape pluviale, separator hidrocarburi, stație de pompare ape pluvial
- instalații sanitare exterioare – canalizare menajeră și rezervă incendiu: rezervor vidanjabil, rezervă incendiu, cameră grup pompare pentru combaterea incendiilor
- instalații electrice exterioare – post transformare în anvelopă

Cc - circulații carosabile de incintă și accese la parcaje și pentru aprovizionare, cu lățimi de drum de minim 4,00m pentru sens unic

Cp - circulații carosabile pe drumul public, necesare amenajării accesului din drumul național, cu benzi de accelerare/decelerare

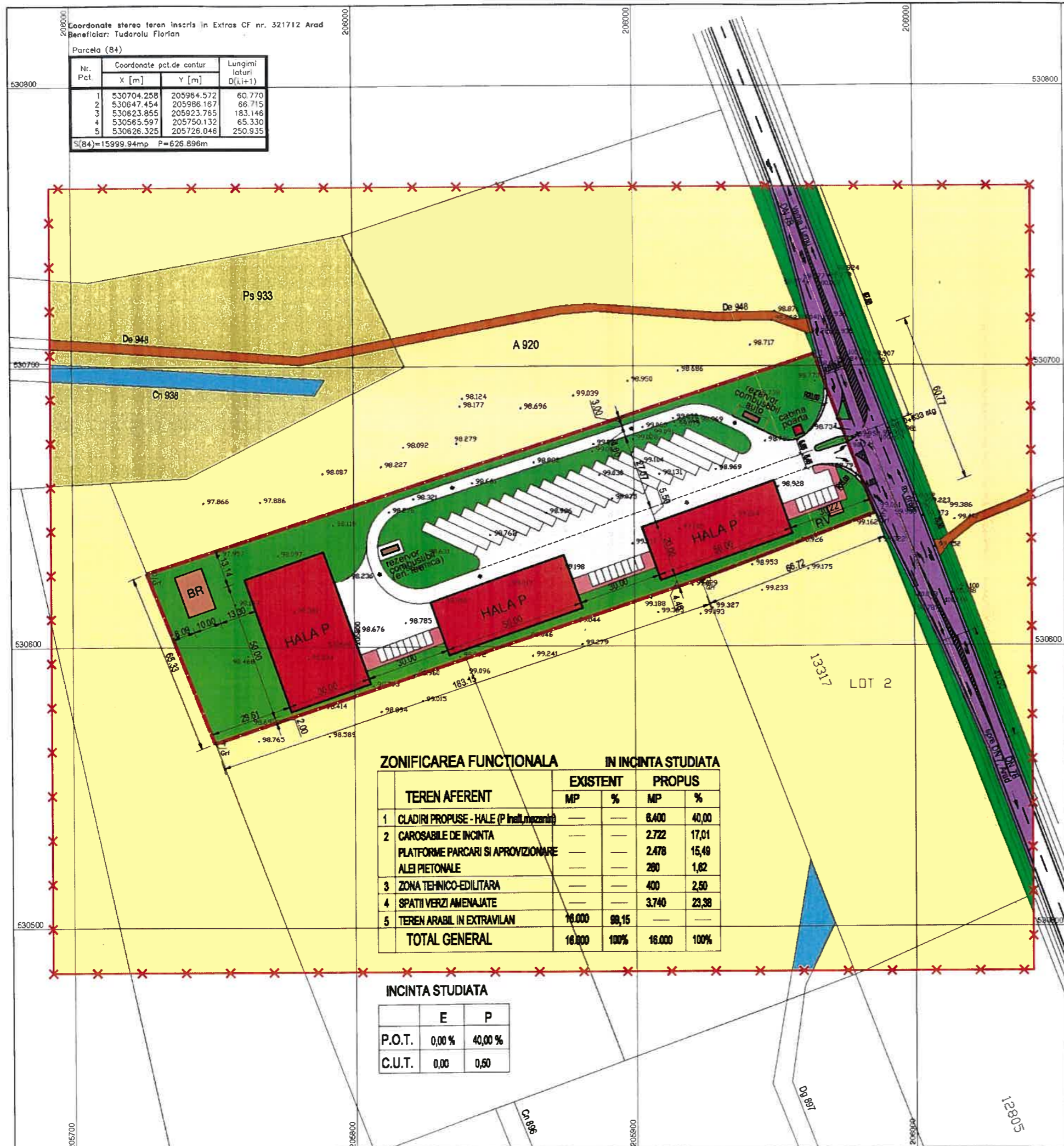
P – platforme carosabile amenajate la sol, cu parcaje pentru autoturisme de dimensiunile 2,50m × 5,00m, dispuse la 90°, iar pentru autotrenuri, dimensiunile parcajelor sunt 4,00m × 16,50m

V. Unități teritoriale de referință

Unitatea de referință prevăzută în P.U.Z. este UTR 1, care va fi introdusă în P.U.G.-ul Mun. Arad.

**Proiectant,
Arh. Doriană Balogh**





Coordonate stereo teren inscrist in Extras CF nr. 321712 Arad
Beneficiar: Tudoroiu Florian

Parcela (84)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latari D _(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	530704.258	205964.572	60.770
2	530647.454	205986.167	66.715
3	530623.855	205923.765	183.146
4	530565.597	205750.132	65.330
5	530626.326	205726.046	250.935

S(84)=15999.94mp P=626.896m

ZONIFICAREA FUNCTIONALA IN INCINTA STUDIATA

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
1 CLADIRI PROPUSE - HALE (P inalt, mezzanin)	—	—	6.400	40,00
2 CAROSABILE DE INCINTA	—	—	2.722	17,01
PLATFORME PARCARI SI APPROVIZIONARE	—	—	2.478	15,48
ALEI PIETONALE	—	—	280	1,82
3 ZONA TEHNICO-EDILITARA	—	—	400	2,50
4 SPATII VERZI AMENAJATE	—	—	3.740	23,38
5 TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN	16.000	98,15	—	—
TOTAL GENERAL	16.000	100%	16.000	100%

INCINTA STUDIATA

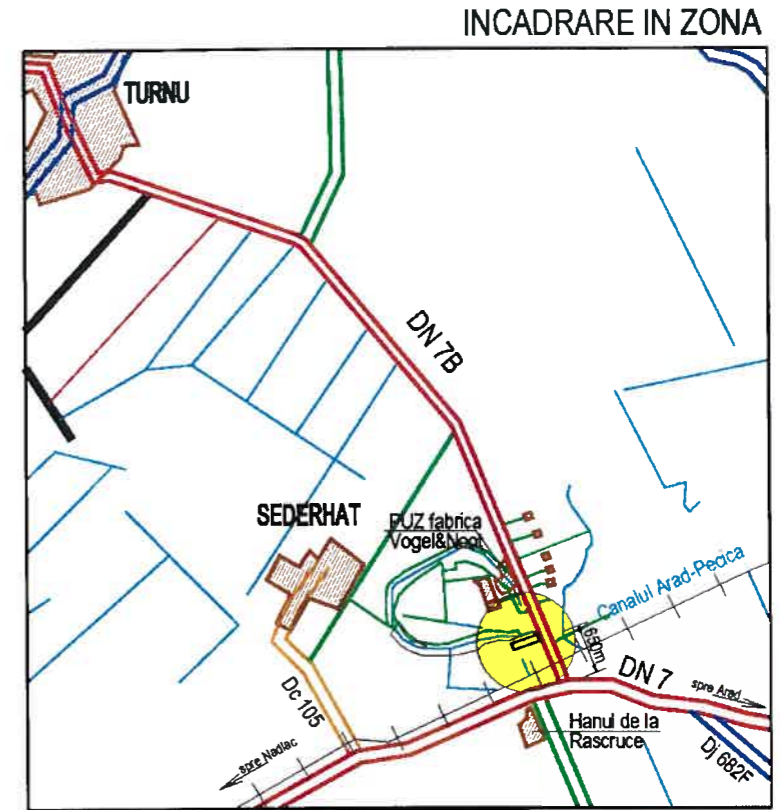
	E	P
P.O.T.	0,00 %	40,00 %
C.U.T.	0,00	0,50

PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL

Servicii auto, depozitare si amenajare teren

Extravilan Mun. Arad, DN 7B stanga, km 0+633

2 REGLEMENTARI URBANISTICE



LEGENDA :

- LIMITE**
- LIMITA INCINTA PROPUNERI S = 16.000 mp
 - LIMITA ZONA STUDIATA S = 98.000 mp
- ZONIFICARE**
- HALE PARTER/MEZZANIN Sc total = 6.400 mp - ADMINISTRATIE, SERVICII AUTO, SPALATORIE AUTO, DEPOZITARE
 - TERENURI ARABILE IN EXTRAVILAN
 - PASUNI IN EXTRAVILAN
 - CANALE DE DESECCARE/DIGURI
 - CAROSABILE - DN 7B
 - DRUMURI DE EXPLOATARE
 - DRUMURI DE INCINTA PLATFORME CAROSABILE, PARCAJE
 - ALEI PIETONALE
 - DOTARI TEHNICO-EDILITARE (BAZIN RETENTIE AE PLVIALE, REZERVOR VIDANJAIL)
 - ZONE VERZI DE PROTECTIE CAROSABIL
 - ZONE VERZI AMENAJATE

PROIECTANT GENERAL S.C ARHITECTONIC S.R.L. Sediu: Arad, Str. Oltuz nr. 118a C.U.I. RO23713160 O.R.C. JO22/882/2008				Beneficiar TUDOROIU FLORIAN	Pr. nr 12/2011
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	Scara 1:1.000	Titlu Proiect SERVICII AUTO, DEPOZITARE SI AMENAJARE TEREN Extravilan Mun. Arad, DN 7B stanga	
SEF PROIECT	arh. Doriana BALOGH			FAZA P.U.Z.	
PROIECTAT	arh. Doriana BALOGH		Data mai 2012	Plansa nr. REGLEMENTARI URBANISTICE	
DESEANAT	arh. Doriana BALOGH			02 A	