




PRO.ARHITECTURA

ARHITECTURĂ | URBANISM | RESTAURARE | CONSULTANȚĂ | EXECUȚIE

FOAIE DE CAPĂT

BENEFICIAR: S.C. CTPARK BETA S.R.L.



Proiect nr.	468 / 2020
Proiectant general	S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L
Coordonator urbanism	Arh. Gheorghe SECULICI
Faza	P.U.Z. – etapa III
Denumire proiect	P.U.Z. și R.L.U. aferent „ZONA LOGISTICĂ – INDUSTRIE NEPOLUANTĂ, DEPOZITARE ȘI SERVICII” Mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu 297/1, Jud. Arad



FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI

A. ÎNSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI

Proiectant general: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

B. Colectiv de elaborare:

Urbanism: arh. Gheorghe SECULICI, R.U.R. – D E

Arhitectură: arh. Ana-Maria SÎRBU
S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

Drumuri și sistematizare: ing. Alex FRUJA
S.C. BAU PLANNING S.R.L.

Instalații sanitare : ing. Ionut NICORAS
/ electrice S.C. SMARTHOUSE COLOR S.R.L.

Întocmit:
arh. Ana-Maria SÎRBU

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

A. PIESE SCRISE:

- I. FOAIE DE CAPĂT
- II. FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI
- III. BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE
- IV. AVIZE ȘI ACORDURI
(CONFORM CERTIFICAT DE URBANISM nr. 119 / 21 IAN. 2021)
Extras CF nr. 352899 Arad și CF nr. 334337 Arad
CERTIFICAT UNIC DE ÎNREGISTRARE, s.c. CTPARK BETA S.R.L.
AVIZ DE OPORTUNITATE
RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI ETAPA a 2-a
- V. STUDIU GEOTEHNIC
- VI. MEMORIU DE PREZENTARE P.U.Z.
- VII. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
- VIII. PLAN DE ACȚIUNE - IMPLEMENTARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN P.U.Z.

B. PIESE DESENATE:

- | | |
|--|-----|
| 1. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ | U01 |
| 2. SITUAȚIA EXISTENTĂ | U02 |
| 3. REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE | U03 |
| 4. SUGESTII DE MOBILARE PROPUȘĂ | U04 |
| 5. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR ȘI CIRCULAȚIA TERENURILOR | U05 |
| 6. ILUSTRARE URBANISTICA – SECȚIUNE CARACTERISTICA | U06 |

Întocmit:
arh. Ana-Maria SÎRBU



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A LUCRĂRII

DENUMIREA LUCRĂRII:	PLAN URBANISTIC ZONAL PUZ & RLU AFERENT „ZONĂ LOGISTICĂ – INDUSTRIE NEPOLUANTĂ, DEPOZITARE ȘI SERVICII”
AMPLASAMENT:	Intravilanul Municipiului Arad, Calea Aurel Vlaicu 297/1
BENEFICIAR:	S.C. CTPARK BETA S.R.L.
PROIECTANT GENERAL:	S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L. Arad, str. Corneliu Coposu, nr.24c, jud. Arad e-mail: office@pro-arhitectura.ro arh. ANA-MARIA SÎRBU
COORDONATOR URBANISM:	arh. GHEORGHE SECULICI
FAZA:	PUZ - ETAPA III
DATA ELABORĂRII:	APRILIE 2021

1.2. OBIECTUL STUDIULUI

Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analizarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de construire al unui centru logistic, format dintr-un ansamblu de clădiri cu destinație specifică industriei nepoluante, depozitare și pentru servicii, în corelație cu zonele limitrofe existente, ținându-se cont de recomandările Planului Urbanistic General al Municipiului Arad și de actuala strategie de dezvoltare urbană a administrației locale. Prezenta documentație de urbanism a fost întocmită la comanda CTPARK BETA S.R.L., cu sediul în județul Ilfov, Sat Dragomirești-Deal, Comuna Dragomirești-Vale, TARLA 76-78, clădirea B, biroul nr. 1.



Incinta studiată, compusă din două terenuri, care face obiectul prezentei documentații, este proprietatea privată a CTPARK BETA S.R.L., măsoară suprafața totală de **195.102,00mp** conform acte – Extras CF nr. 352899 Arad și CF nr. 334337 Arad, și este liberă de construcții.

Elaborarea acestui Plan Urbanistic Zonal este determinată de intenția de a reglementa din punct de vedere urbanistic o zonă cu terenuri având destinația conform P.U.G., U.T.R. 70, subzonă prestări servicii - ISps70, în zonă destinată construirii unui centru logistic - ImDS (industrie nepoluantă - mică producție, depozitare și servicii), cu acces din Calea Aurel Vlaicu.

Documentația are la bază **Certificatul de Urbanism nr. 119 / 21 IAN. 2021** eliberat de Primăria Municipiului Arad pentru imobilul - teren situat în partea nord-vestică a intravilanului municipiului Arad, pe Calea Aurel Vlaicu în proximitatea Zonei Industriale Vest a municipiului.

Prezenta documentație a fost întocmită la solicitarea beneficiarului CTPARK BETA S.R.L., care în calitate de inițiator al prezentei solicitări, dorește demararea etapei de consultare a populației și avizare a documentației, în vederea obținerii ulterior a Avizului Arhitectului Șef și promovarea spre aprobare în Consiliul Local al Municipiului Arad a documentației ce vizează dezvoltarea amplasamentului menționat mai sus.

Se propune conturarea unei zone cu funcțiune principală logistică – industrie nepoluantă – mică producție, depozitare și servicii:

- Construcții noi:
 - Centru logistic, construit gradual, după caz:

Corp 1 – Hala logistică (industrie nepoluantă – mică producție, depozitare și servicii – regim de înălțime maxim Parter+ 3E, H max=20,00 m)
Corp 2 – Hala logistică (industrie nepoluantă - mică producție, depozitare și servicii – regim de înălțime maxim Parter+ 3E, H max=20,00 m)
Corp 3 – Hala logistică (industrie nepoluantă - mică producție, depozitare și servicii – regim de înălțime maxim Parter+ 3E, H max=20,00 m)
Corp 4 – Hala logistică (industrie nepoluantă - mică producție, depozitare și servicii – regim de înălțime maxim Parter+ 3E, H max=20,00 m)

- Sc max. admis = 117.061,20mp, Scd max. admis = 468.244,80 mp;
- Împrejmuire perimetrală parțială;
- Mijloace de publicitate iluminate și neiluminate, H max=20,00 m;

- Sistematizarea verticală a terenurilor;
- Amenajarea accesului;
- Drumuri de incintă, având lățime min. 6,00m pentru autoturisme și min. 8,00m pentru transport marfă, cu asigurarea accesului în incintă a autospecialelor de intervenție de min. 3,50m, respectiv min. 9,00m pentru transport marfă;
- Platforme carosabile cu locuri de parcare;
- Alei pietonale;
- Amenajarea spațiilor verzi și plantate; iluminat arhitectural;

- Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă;
- Platforme gospodărești și amenajări tehnico-edilitare;

– Indicatori urbanistici propuși:

P.O.T. max. propus:	60,00%
C.U.T. max. propus:	2,40

Proiectul de dezvoltare prevede realizarea unei investiții imobiliare, sub forma unui ansamblu de clădiri cu destinație specifică industriei nepoluante, depozitare și pentru servicii, cu regim de înălțime maxim Parter + 3E, cu acces din Calea Aurel Vlaicu. Corpurile de clădiri vor fi amplasate în așa fel încât activitățile destinate fiecăruia să nu se influențeze în mod negativ sau să nu aibă impact necorespunzător asupra vecinătăților și mediului. Funcțiunile industriale, depozitare și pentru servicii vor interacționa și vor fi deservite de căi de comunicație rutieră și parcaje comune, amenajate la nivelul solului.

Retragerile minime obligatorii față de limitele de proprietate laterale vor fi de minim 5,00m, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea la cornișă, min. 18m din axul străzii Calea Aurel Vlaicu, min. 22m din axul drumului național DN7E în aliniamentul la stradă, min. 20m din axul căii ferate, limita posterioară sudică. Distanțele între clădiri vor respecta normele PSI și sanitare.

Accesul rutier principal propus din Calea Aurel Vlaicu va fi folosit de utilizatorii din clădirile propuse prin proiect precum și de vizitatori și va fi realizat prin amenajarea unui racord la sensul giratoriu existent, cu relație de viraj de dreapta, cu cedarea priorității circulației pe strada Calea Aurel Vlaicu.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

1.3.1. Studii elaborate anterior:

- Planul Urbanistic General al municipiului Arad și Regulamentul de Urbanism aferent U.T.R. 70, subzona prestări servicii – ISps70 P.U.G. Arad, aprobat prin HCLMA nr. 502 / 2018.

1.3.2. Surse de fundamentare întocmite concomitent cu prezentul P.U.Z.:

- Documentația cadastrală, întocmită de S.C. TOPOVAS PLAN S.R.L., ing. Sebastian MANN;
- Studiu geotehnic, întocmit de S.C. GEOSOND S.R.L., ing. geol. Valentin BOGDAN;
- Nu există, pentru amplasamentul studiat identificat prin CF nr. 352899 Arad, CF nr. 334337 Arad, alte documentații de urbanism întocmite concomitent cu prezentul P.U.Z..

1.3.3. Alte surse de informații utilizate:

- Studiu de prefezabilitate, întocmit de AEDIFICIUM PROJEKTENTWICKLUNG S.R.L. ;
- Rezultate din analiza și opțiunile culese de proiectanți în teren, precum și consultare cu autoritățile locale ale Municipiului Arad cu privire la elementele din tema de proiectare.

Documentația de urbanism la faza P.U.Z. se elaborează în conformitate cu Metodologia de elaborare și Conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ GM - 010 – 2000 și va ține cont de prevederile Legii nr. 350/2001 rep. cu modificările și completările ulterioare, respectiv HGR 525 / 1996.

Documentațiile tehnice în vederea autorizării lucrărilor de construire se vor elabora în conformitate cu Legea nr. 50/1991 rep. și Noul Cod Civil.

1.3.4. Tema de proiectare

Tema de proiectare pentru elaborarea prezentului P.U.Z. se bazează pe solicitările investitorului CTPARK BETA S.R.L. respectând condițiile cuprinse în **Certificatul de Urbanism nr. 119 / 21 IAN. 2021**, eliberat de Primăria Municipiului Arad.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Terenul studiat este amplasat în nord-vestul municipiului Arad, în proximitatea zonei industriale a localității, pe Calea Aurel Vlaicu nr. 297/1, în zonă puternic industrializată. În vecinătate se regăsesc, peste drum, la nord, Halele Expo Arad, către vest magazinul Brico Depot (gard comun), către est, la aproximativ 200 de metri, magazinul Dedeman, iar în partea sudică a terenului există canal de desecare și linie de cale ferată.

Poziția terenului este potrivită pentru dezvoltarea unui centru logistic, având în vedere apropierea de autostradă și conexiunea cu drumurile naționale. Drumul de acces este Calea Aurel Vlaicu, tronson de drum care a trecut de sub administrarea CNAIR la U.A.T. Arad. În dreptul amplasamentului studiat drumul se prezintă cu două benzi pe sensul de circulație spre Nădlac și 3 benzi pe sensul de circulație spre Arad. Aproximativ la jumătatea aliniamentului există un sens giratoriu poziționat excentric față de axul drumului, înspre incinta studiată.

Apropierea terenului atât față de zonele urbane și rurale din apropiere va facilita asigurarea forței de muncă necesară.

2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Terenul este situat în UTR. 70, subzonă prestări servicii - ISps70, în conformitate cu Regulamentul P.U.G. Arad aprobat, și este delimitat astfel:

- la N – strada Calea Aurel Vlaicu, DN7E, domeniu public, în administrarea Municipiului Arad;
- la V – proprietăți private;
- la E – canal de desecare și proprietăți private;
- la S – canal de desecare și cale ferată, proprietatea Statului Român, în administrarea SNCFR S.A..

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Amplasamentul studiat este situat în zona nord-vestică a Municipiului Arad, într-o zonă plană, specifică Câmpiei Aradului, fără accidente naturale sau antropice. Terenul nu prezintă particularități din punct de vedere al reliefului, rețele hidrografice, condiții geotehnice, riscuri naturale sau din punct de vedere peisagistic.

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

Regimul climatic caracteristic Aradului este de tip continental moderat, cu influente ale climatului submediteranean. Temperaturile medii anuale sunt de cca. 10°C. Iernile sunt blânde și verile călduroase. Regimul precipitațiilor are o valoare medie anuală de cca 560mm/mp, iar vânturile sunt condiționate de distribuția formelor de relief, circulația maselor de aer având predominant o orientare de la sud la est.

Amplasamentul se situează în zona seismică caracterizată de accelerația terenului $ag=0,20g$, perioada de colț $T_c=0,70sec$.

Caracteristicile geotehnice ale amplasamentului sunt descrise în Studiul Geotehnic, întocmit de S.C. GEOSOND S.R.L., anexat la prezenta documentație.

2.4. CIRCULAȚIA

Calea Aurel Vlaicu reprezintă o arteră de circulație majoră în oraș, fiind legătura între zona centrală – gara – autogara și punctul de trecere al frontierei cu Ungaria, la Nădlac.

Calea Aurel Vlaicu în zona studiată se află în intravilanul municipiului Arad ca parte a drumului național DN 7E și este administrat de Primăria Municipiului Arad. Strada este în aliniament, cu partea carosabilă încadrată de borduri denivelate, zone verzi. Pe zona mediană a străzii, în dreptul amplasamentului studiat se află un sens giratoriu realizat excentric.

Calea Aurel Vlaicu are o îmbrăcăminte bituminoasă și o lățime a platformei rutiere pe fiecare sens de circulație de cca. 10,50 m lățime (3 x 3,50 m), respectiv cca. 7,00m lățime (2x3,50 m).

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Destinația, conform P.U.G. în subzona funcțională ISps70 este reglementată pentru unități prestări servicii, cu funcțiunea dominantă a zonei: prestări servicii. Funcțiunile complementare admise zonei permit realizarea de spații pentru depozitare, spații comerciale și prestări servicii.

În zona proximală studiată se constată următoarele tipuri de ocupare a terenurilor:

- Căi de comunicație rutieră: Calea Aurel Vlaicu;
- Zone / Subzone funcționale pentru unități prestării servicii și comerț ;
- Zone / Subzone cu unități industriale nepoluante și depozitare;
- Căi de comunicație feroviară : Linia de cale ferată ;
- Canale de desecare și terenuri având Altele destinații.

Terenul studiat, grevat de sarcini, drept de ipotecă legală în favoarea PROPERTY DEVELOPMENT ONE S.R.L., se află în proprietatea privată a persoanei juridice CTPARK BETA S.R.L. conform extraselor CF nr. 352899 Arad, CF nr. 334337 Arad.

În incinta studiată categoria de folosință a terenurilor este:

Nr. crt.	Proprietar	CF nr.	Suprafața (mp)	Parcelă	Categoria de folosință
1	CTPARK BETA S.R.L.	352899 Arad	193.228,00	-	curți construcții în intravilan
2	CTPARK BETA S.R.L.	334337 Arad	1.874,00	-	altele în intravilan

Terenul este astfel la dispoziția inițiatorului pentru a propune o modelare urbană în acord cu necesitățile actuale și cu respectarea regulamentelor aflate în vigoare.

Funcțiunile propuse se integrează nevoilor în zonă și nu afectează negativ arealul studiat.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

Zona studiată este echipată din punct de vedere edilitar, pe amplasament, respectiv în imediata vecinătate a acestuia fiind prezente rețele diverse după cum urmează:

2.6.1. Alimentare cu apă

De-a lungul străzii Calea Aurel Vlaicu există rețele publice de alimentare cu apă potabilă.

2.6.2. Canalizare menajeră

De-a lungul străzii Calea Aurel Vlaicu există rețele edilitare de canalizare menajeră.

2.6.3. Canalizare pluvială

De-a lungul străzii Calea Aurel Vlaicu există rețele edilitare de canalizare pluvială.

2.6.4. Alimentarea cu gaze naturale și termoficare

În zona de amplasament există conducte de alimentare cu gaze naturale și conducte de termoficare.

2.6.5. Alimentarea cu energie electrică

De-a lungul străzii Calea Aurel Vlaicu există de linii electrice subterane și aeriene de medie și joasă tensiune.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Disfuncționalitățile remarcate, din punct de vedere al protecției mediului, sunt legate de funcțiunile existente în zona studiată și în vecinătate – unități industriale pentru producție fără asigurarea ansamblurilor de clădiri pentru logistică, depozitare și alte servicii asemenea. Acest aspect va fi ameliorat parțial prin implementarea propunerilor prezentului P.U.Z.

Perspectiva pe termen mediu și lung de dezvoltare a incintei studiate este orientată spre crearea unui centru logistic în nord-vestul municipiului Arad.

Dezvoltarea unui centru logistic va avea astfel un impact pozitiv semnificativ asupra dezvoltării vecinătăților, deoarece necesitatea de a asigura astfel de funcțiuni în zonele adiacente celei de producție este în continuă creștere, în special prin conversia platformelor industriale neperformante din oraș, care are ca și consecință relocarea lor în zonele industriale reglementate în zonele periferice ale municipiului.

În zonă nu sunt prezente, de altfel, surse semnificative de poluare a mediului, în trecut pe amplasament nu s-au desfășurat activități economice, doar activități agricole, dar ținând cont de poziția terenului, se va asigura un echilibru între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi (min. 20%), astfel că obiectivul de investiție propus va asigura o îmbunătățire din punct de vedere a protecției mediului.

Factorii de poluare relativă a mediului natural sunt cei generați de traficul auto de pe căile de circulație rutieră din jur.

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

În zona studiată nu există valori de patrimoniu, iar zona nu are potențial balnear și turistic.



Terenul dispune de posibilitatea racordării la rețeaua publică de apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, respectiv la rețeaua existentă de alimentare cu energie electrică.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Nu considerăm că populația din zonă va fi afectată negativ de realizarea unui centru logistic, zona fiind adecvată unor astfel de funcțiuni datorită densității de clădiri industriale din vecinătate aflată în continuă creștere.

Investiția propusă va diversifica, prin urmare, serviciile oferite în zonă. Din punct de vedere al administrației locale, investiția propusă se încadrează în planul de dezvoltare al localității, fiind vorba despre funcțiuni pentru logistică și despre eficientizarea platformelor industriale.

Primăria Municipiului Arad și Consiliul Municipal, în calitatea de autorități locale, au rol de decizie și mediere a intereselor individuale și ale celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu. Astfel consultarea populației se va realiza prin anunțuri publice, în diferitele faze de elaborare și /sau dezbateri publice.

Pornim astfel de la premisa că prezentul demers, care se dorește a fi o adaptare la noile cerințe ale pieței, să vină în întâmpinarea populației, prin crearea unui nou centru de interes care să îmbunătățească oferta și calitatea serviciilor din municipiu.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Tendința de dezvoltare a orașului în ultimii ani s-a concentrat pe conturarea, reglementarea și introducerea în intravilan a zonelor industriale aflate la periferia localității. Zonele Industriale Vest și Nord, la nord de Calea Aurel Vlaicu și strada Ștefan Tenețchi, respectiv centura orașului DN7E, sunt un exemplu potrivit în acest sens, ținând cont de reconversiile aprobate prin planuri urbanistice, respectiv de dezvoltările realizate până în prezent.

Transformarea vechilor zone industriale din oraș în ansambluri rezidențiale, comerciale și pentru servicii este în continuare o consecință firească, sub aspectul poziționării nepotrivite a acestora în cadrul municipiului. Vechile amplasamente industriale, prin extinderea limitelor urbane, au devenit centrale și, prin urmare greu accesibile și ineficiente.

Prin demersul de față se dorește dezvoltarea locației respective, adaptat de altfel cerințelor actuale din domeniu. Acest concept, prevede realizarea unui centru logistic care vor putea fi construit în etape, în funcție de disponibilitatea potențialilor operatori / chiriași.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G. ARAD

Amplasamentul face parte din UTR 70, subzona funcțională ISps70, destinată activităților prestări servicii.

CAPITOLUL 1 - GENERALITĂȚI

Art.1 - Tipuri de subzone funcționale

- *L.M. - zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2*
 - *LMu70 - subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban*
- *LI - zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri*
 - *LI70 - subzonă rezidențială*



- I.S. - zonă pentru instituții publice și servicii de interes general
 - ISa70a,b; ISa71 - subzonă construcții administrative și financiar-bancare (școli)
 - ISco70a,b; ISco71a - subzonă construcții comerciale
 - Ist70 - subzonă construcții pentru turism
 - Isps70 - subzonă prestări servicii
- P - zonă de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție
 - Psv70a,b,c - subzonă spații verzi și amenajate
- I - zona unităților industriale și depozite
 - In71a,b,c - subzonă unități de depozitare (complex expozițional)
- C - zona pentru căi de comunicație și construcții aferente
 - Cc71, Cc70 - subzonă căi de comunicație rutieră
 - Cf70 - subzonă căi de comunicație feroviară
- S - zonă cu destinație specială
 - S71 - unitate vamală de interior

Art. 2 - Funcțiunea dominantă a zonei funcțiunea de locuire - zonă de depozitare, prestări servicii și spații comerciale

Art. 3 - Funcțiunile complementare admise ale zonei - spații comerciale

CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 4 - Utilizări permise

- se va autoriza execuția lucrărilor conform P.U.D. Centrul național de afaceri Arad, proiect nr. 26.034 și P.U.D. Unitate vamală de interior, proiect nr. 27.060.

Art. 5 - Utilizări permise cu condiții

Art. 6 - Interdicții temporare

- La ora actuală există un P.U.D. pentru zona intrarea dinspre Nădlac.

Art. 7 - Interdicții permanente

- Nu se vor autoriza unități industriale și de depozitare poluante

CAPITOLUL 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8 - Orientarea față de punctele cardinale

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

Orientarea construcțiilor pentru cult se face cu respectarea cerințelor cultului respectiv. Autorizarea executării lăcașelor de cult se face cu avizul Secretariatului de Stat pentru Culte.

Terenurile de sport în aer liber se orientează de regulă pe direcția nord-sud, cu o abatere de maximum 15° spre vest sau spre est.

Amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie făcute astfel încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud), să se asigure durata minimă de însorire de 11/2 h la solstițiul de iarnă

În cazul unei parcelări, construcțiile de locuințe individuale vor fi orientate astfel încât pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor de locuit să se respecte regula însoririi minime de 11/2h la solstițiul de iarnă.

Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare.



Se vor respecta P.U.D.-urile aprobate.

- subzonele: LMu70; LI70; ISa70a,b; ISa71; ISco70a,b; ISco71a, ISt70, ISps70; In71a,b,c; S71
Art. 9 - 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;
- parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc);
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeti sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

- Utilizări permise

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

- Utilizări admise cu condiții

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

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

- Utilizări interzise

Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor. În acest sens se interzice amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclamă publicitară.

Se vor respecta P.U.D.-urile aprobate.

- subzonele: LMu70; LI70; ISa70a,b; ISa71; ISco70a,b; ISco71a, ISt70, ISps70; Psv70a,b,c; In71a,b,c; Cc71; Cc70; Cf70; S71

Art.10 - Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile.

- Nu este cazul.

Art. 11 - Amplasarea față de căi ferate din administrația S.N.C.F.R.

În zona de protecție a infrastructurilor feroviare, se pot amplasa, cu avizul Ministerului Transporturilor, următoarele:

- construcții și instalații aferente exploatarei și întreținerii liniilor de cale ferată;
- construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației;
- instalații de semnalizare, centralizare;



- construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Regiei Autonome Societatea Națională a Căilor Ferate Române și al Ministerului Transporturilor;

În zona de protecție a infrastructurilor feroviare, este interzisă amplasarea de construcții sau plantații care împiedică vizibilitatea liniei sau semnalelor feroviare, efectuarea de lucrări care, prin natura lor, ar afecta stabilitatea solului, precum și depozitarea sau prelucrarea materialelor inflamabile sau explozibile.

- subzonele: ISps70; Cc70

Art. 12 - Amplasarea față de aeroporturi

- Legătura dintre zonă și aeroport se face prin intermediul centurii exterioare propuse în partea de vest a zonei.

Art. 13 - Amplasarea față de fâșia de protecție a frontierei de stat

- Nu este cazul.

Art. 14 - Amplasarea față de aliniament.

Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta.

- retragerea construcțiilor față de aliniament se poate face din rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecția contra zgometelor și nocivităților) maxim 10m

Autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Fac excepție de la prevederile aliniamentului precedent construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

Pentru orice alte situații care nu se pot încadra în prevederile aliniamentelor anterioare ale actualului Regulament, este necesară elaborarea unui P.U.Z. în vederea evaluării corecte a consecințelor includerii noii construcții în contextul existent.

Se va respecta aliniamentul propus de P.U.D.-urile aprobate.

- subzonele: LMu70; LI70; ISa70a,b; ISa71; ISco70a,b; ISco71a, Ist70, ISps70; In71a,b,c;

S71

Art. 15 - 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. În regim cuplat sau izolat, distanța minimă admisă de Codul Civil între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății îngrădită sau nu este de 1,90m;
- în cazul clădirilor cuplate distanța dintre fațada laterală și limita proprietății să fie de 3m. pentru a permite accesul carosabil.
- distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri:
- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri înalte sau aglomerate) precum și accesul autospecialelor de intervenție la sitrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto.
- 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 1,5m lățime și 1,90m înălțime (în cazul curților interioare).

Se va respecta amplasarea propusă prin P.U.D.-urile aprobate.



- subzonele: LMu70; LI70; ISa70a,b; ISa71; ISco70a,b; ISco71a, ISt70, ISps70; In71a,b,c;

S71

Art. 16 - Accese carosabile

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

- se va asigura accesul carosabil direct între parcelă și drumul public;
- se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor. Pentru curțile interioare închise se asigură numai accese pentru forțele (personalul) de intervenție prin treceri pietonale de minimum 1,50m lățime și 1,90m înălțime;
- rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor;

Se va respecta amplasarea propusă prin P.U.D.-urile aprobate.

- Utilizări permise

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

- Utilizări admise cu condiții

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

- Utilizări interzise

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

- subzonele: LMu70; LI70; ISa70a,b; ISa71; ISco70a,b; ISco71a, ISt70, ISps70; Psv70a,b,c; In71a,b,c; S71

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

Construcțiile de locuințe

- Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

• alei (semi) carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25m vor avea o lățime de minimum 3,5m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;

- Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere;

- accese la parcaje și garaje.

Se vor respecta accesul carosabile prevăzute în P.U.D.-urile aprobate.

- subzonele: LMu70; LI70



Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.

Art. 17 - Accese pietonale

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

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

Accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistemul prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, îndeosebi în relație cu circulația vehiculelor de orice categorie.

Se vor respecta propunerile P.U.D.-urile aprobate.

- subzonele: LMu70; LI70; ISa70a,b; ISa71; ISco70a,b; ISco71a, Ist70, ISps70; In71a,b,c; Cc71; Cc70; Cf70; S71

- Utilizări permise

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

- Utilizări admise cu condiții

Tipuri de accese pietonale existente sau propuse cu sau fără servituți de utilitate publică:

- accese pietonale prin zone (terenuri) proprietăți private (servitute de trecere)
- accese pietonale admise prin reglementări orare de flux

- Utilizări interzise

Se interzice autorizarea construcțiilor pe terenul pentru care nu sunt prevăzute accesele pietonale.

Se vor respecta P.U.D.-urile aprobate.

- subzonele: LMu70; LI70; ISa70a,b; ISa71; ISco70a,b; ISco71a, Ist70, ISps70; In71a,b,c; Cc71; Cc70; Cf70; S71

3.3. Reguli de privire la echiparea tehnico - edilitară

Art. 18 -Racordarea la rețele tehnico - edilitare existente

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalații de canalizare și de energie electrică.

Cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințele individuale:

- se pot realiza soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (distanță minimă 30m între fântâni și fose septice) și prevederile Codului Civil.
- beneficiarul se obligă să racordeze construcția potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică atunci când se va realiza;
- beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară;
- beneficiarul se obligă să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele

- subzonele: LMu70; LI70; ISa70a,b; ISa71; ISco70a,b; ISco71a, Ist70, ISps70; In71a,b,c; S71

Art. 19 - 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.

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.

- subzonele: LMu70; LI70; ISa70a,b; ISa71; ISco70a,b; ISco71a, ISt70, ISps70; In71a,b,c;

S71

Art.20 - 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.

- subzonele: LMu70; LI70; ISa70a,b; ISa71; ISco70a,b; ISco71a, ISt70, ISps70; In71a,b,c;

S71

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor.

Art. 21 - Parcelare

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;

Pentru suprafețele parcelelor incluse în planuri urbanistice locale (P.U.Z., P.U.D.) aprobate de consiliile locale anterior apariției prezentului regulament, pot fi acordate autorizații de construire cu condiția respectării prevederilor documentațiilor de urbanism respective.

- subzonele: LMu70; LI70

Art. 22 - 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 P, P+1, P+2, P+2+M.

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;

Pentru construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii, se va respecta regimul de înălțime stabilit în respectiva documentație.

- subzonele: LMu70; LI70; ISa70a,b; ISa71; ISco70a,b; ISco71a, ISt70, ISps70; In71a,b,c;

S71

Art. 23 - 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.



Se vor folosi:

- materiale de construcție durabile;
- învelitori țigle;
- finisajele exterioare adecvate funcțiunii;
- culorile în concordanță cu ansamblul urban;
- fațadele și amplasarea golurilor va trebui să fie în concordanță și armonie cu clădirile din zonă.
 - subzonele: LMu70; LI70; ISa70a,b; ISa71; ISco70a,b; ISco71a, Ist70, ISps70; In71a,b,c;

S71

Art. 24 - Procentul de ocupare a terenului

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

Procentul de ocupare a terenului a fost stabilit prin P.U.D.-urile aprobate.

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

Art. 25 - Parcaje

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

Pentru un amplasament dat, capacitatea unei construcții noi se va stabili ținând seama și de obligativitatea asigurării spațiilor minime pentru parcaje sau garajele aferente construcției în cauză, amplasate în interiorul parcelei pe care se realizează construcția.

- trebuie asigurat accesul carosabil;
- se vor respecta normele legate privind protecția mediului natural construit împotriva factorilor poluanți generați de funcționarea parcajelor și garajelor;
- necesarul de locuri în parcaje și garaje se stabilește în funcție de gradul de motorizare și de specificul funcțional al construcțiilor deservite.

Utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

Se vor respecta spațiile de parcare stabilite prin documentațiile de urbanism aprobate.

- subzonele: LMu70; LI70; ISa70a,b; ISa71; ISco70a,b; ISco71a, Ist70, ISps70; Psv70a,b,c; In71a,b,c; Cc71; Cc70; Cf70; S71

Art. 26- Spații verzi și plantate

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

Realizarea plantărilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcția protejată, sub aspectul stabilității.

Se vor respecta propunerile de spații verzi amenajate, prevăzute în documentațiile de urbanism aprobate.

- subzonele: LMu70; LI70; ISa70a,b; ISa71; ISco70a,b; ISco71a, Ist70, ISps70; Psv70a,b,c; In71a,b,c; Cc71; Cc70; Cf70; S71

Art. 27 – Împrejurimi

- Împrejurimile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente.
- Împrejurimi opace vor fi acceptate la clădirile cu destinație specială sau în zonele în care modul tradițional de realizare a împrejurimilor este specific.



- Împrejmuirile realizate pe limitele laterale și posterioare a clădirilor pot fi opace: h minim este de 2 m.

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

- subzonele: LMu70; LI70; ISa70a,b; ISa71; ISco70a,b; ISco71a, ISt70, ISps70; In71a,b,c;

S71

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona nu are un cadru natural valoros și nu prezintă potențial de valorificare al cadrului natural în vreun fel, fondul plantațiilor existente fiind nesemnificativ și nu atrage o atenție sporită din punct de vedere al protejării anumitor specii.

În acest sens se propune o asanare completă a terenului și o restructurare a zonelor neconstruite în spații verzi amenajate, intercalate armonios în ansamblul propus.

Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare, respectând prevederile anexelor la R.G.U. aprobat prin HGR 525 / 1996 – minim 20% din suprafața terenului, iar autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creerii de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea fiecărei construcții. Realizarea plantărilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcția protejată, sub aspectul stabilității.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

În cadrul proiectului, nu sunt propuse elemente necesare modernizării circulației exterioare, ci exclusiv propuneri de rezolvare a circulațiilor în incintă precum și a locurilor de parcare aferente ansamblului.

Lucrările rutiere pentru deservirea obiectivului constau din următoarele zone:

- Amenajarea accesului rutier dinspre și înspre sensul giratoriu existent;
- Amenajare drum de incintă principal și platforme rutiere pentru parcare pentru angajați și vizitatori;
- Amenajare drumuri de incintă secundare și platforme rutiere pentru parcări secundare de serviciu, angajați și vizitatori;
- Amenajare trotuare pietonale.

3.4.1. Amenajare accese rutiere

Deservirea rutieră a obiectivului studiat urmează a se asigura din Calea Aurel Vlaicu. Accesul rutier la obiectivul studiat se va realiza în conformitate cu prevederile normativului pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice AND 600-2010, privind amenajarea intersecțiilor la nivel din interiorul localităților.

Prin accesul rutier principal din Calea Aurel Vlaicu autoturismele care circulă pe Calea Aurel Vlaicu dinspre est (centrul orașului) spre vest vor putea intra în incinta obiectivului studiat prin P.U.Z. exclusiv parcurgând sensul giratoriu, care funcționează în prezent cu un regim de circulație în care se adoptă prioritatea pentru vehiculele care circulă pe calea inelară (prioritate de stânga).

Amenajarea accesului rutier se va realiza cu o structură rutieră asemănătoare cu cea existentă pe Calea Aurel Vlaicu, cu o îmbrăcăminte din beton asfaltic; în vederea împiedicării producerii fisurilor din straturile inferioare spre straturile superioare la rosturile longitudinale dintre structura existentă, astfel că structura proiectată se va prevedea un geocompozit anti-fisură.

Prin accesul propus se va putea intra inclusiv cu autocamioane, de pe ambele sensuri de circulație de pe Calea Aurel Vlaicu.

3.4.2. Drumuri de incintă și platforme rutiere de incintă

Pentru deservirea rutieră interioară a obiectivelor propuse spre reglementare prin P.U.Z., s-au prevăzut a se executa următoarele lucrări:

- amenajarea de platforme carosabile și drumuri de incintă necesare pentru deservire obiectivelor studiate, având rol de circulație rutieră interioară și parcare autoturisme și autocamioane, cu separarea traficului rutier al angajaților și vizitatorilor de traficul greu;
- încadrarea drumurilor și platformelor carosabile față de zonele verzi și trotuarele pietonale se va face cu borduri prefabricate din beton, montate denivelat, cu excepția zonelor unde sunt treceri de pietoni și accese la clădiri, unde bordurile vor fi montate la nivelul carosabilului;
- colectarea apelor pluviale de pe drumurile și platformele carosabile se va realiza prin pantele longitudinale și transversale ale acestora spre guri de scurgere și spre rigolele prefabricate cu capace carosabile montate în zonele cele mai joase;
- amenajarea la sol conform « Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane, Indicativ P132-93 și NP 24/1997 » a locurilor de parcare destinate autoturismelor angajaților și vizitatorilor (din care minim 4% vor fi locuri de parcare speciale, destinate persoanelor cu dizabilități, care vor fi dimensionate astfel încât să respecte normativele în vigoare în domeniu, la momentul proiectării și execuției) și 20 locuri de parcare destinate autovehiculelor de transport marfă;
- aplicarea de marcaje și indicatoare de circulație pentru sistematizarea circulației pe drumurile și platformele carosabile din incintă; marcajele rutiere ce se vor realiza vor fi de tipul „Marcaje termoplastice, preformate” conform SR 1848-7/2015;

Structurile rutiere aplicate pe drumurile și platformele carosabile din incintă vor fi stabilite la faza următoare de proiectare pe baza traficului rutier estimat pentru fiecare drum în parte.

3.4.3. Trotuare pietonale

Pentru asigurarea circulației pietonale în incintă, se vor prevedea trotuare pietonale adiacente clădirilor, cu lățimea de minim 1,00 m (inclusiv lățime bordură). Trotuarele proiectate se vor racorda la eventuale trotuare existente de pe domeniul public, asigurându-se astfel accesul pieton și pentru bicicliști la obiectivul studiat din strada Calea Aurel Vlaicu.

Încadrarea trotuarelor pietonale adiacente clădirii față de carosabil se va realiza cu borduri din beton, ce vor fi denivelate față de nivelul îmbrăcămintei carosabile, iar față de zonele verzi cu borduri din beton, așezate la nivel.

Structura pietonală propusă poate fi alcătuită din pavaj din dale dreptunghiulare de beton, așezate pe un strat de egalizare din nisip și o fundație din balast stabilizat și balast cilindrat compactat minim 98%. În vederea evitării infiltrațiilor ce apar între trotuar și clădirile propuse se va prevedea un rost din mastic.



3.4.4. Calculul locurilor de parcare

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită locuri de parcare se emite doar dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la RGU aprobat prin HG 525 1996.

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.

Pentru construcțiile destinate activităților industriale și de depozitare:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 m², un loc de parcare la 25 m² destinați activităților productive;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 m², un loc de parcare la 150 m² destinați activității productive;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m², un loc de parcare la o suprafață de 100 m² destinați activității productive.

Pentru construcțiile cu spații destinate birourilor este nevoie de 1 loc de parcare autoturisme la 10...30 angajați la care se va adăuga un spor de 20% pentru vizitatori.

Pentru construcții comerciale și servicii:

- un loc de parcare la 200 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m²;
- un loc de parcare la 100 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 m²;
- un loc de parcare la 50 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 m²;
- un loc de parcare la 40 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m².

În conformitate cu prevederile Legii 448 / 2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap, în spațiile de parcare de pe lângă clădirile de utilitate publică, vor fi adaptate, rezervate și semnalizate prin semn internațional cel puțin 4% din numărul total al locurilor de parcare, dar nu mai puțin de două locuri, pentru parcare gratuită a mijloacelor de transport pentru persoane cu handicap.

În conformitate cu prevederile Legii 101 / 2020, în cazul clădirilor nerezidențiale noi sau supuse unor lucrări de renovare majoră, care au mai mult de 10 locuri de parcare, investitorii/proprietarii acestora, după caz, sunt obligați să instaleze cel puțin un punct de reîncărcare pentru vehicule electrice, precum și tubulatura încastrată pentru cablurile electrice pentru cel puțin 20% din locurile de parcare prevăzute.

3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

3.5.1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.

Se dorește conturarea unei zone logistice, activitatea principală fiind logistică – industrie nepoluantă, depozitare și servicii. Suprafața de teren va fi zonificată astfel:

Z1 – Zona logistică – industrie nepoluantă, depozitare și servicii, cu regim de înălțime maxim P+3E cu funcțiuni complementare admise – funcțiuni administrative, prestări servicii și comerț;

3.5.2. Obiectivele principale propuse pentru această investiție

Configurarea spațială

Terenul va fi ocupat gradual, construcțiile realizându-se în etape. Planșa nr. 04, care prezintă posibilități de mobilare, descrie un concept cu clădiri de tip hale executate din elemente prefabricate, dezvoltate pe orizontală.

Reglementarea zonei în vederea implementării graduale, duale și etapizate, asigură inițiatorului un grad de flexibilitate sporit și o adaptabilitate la posibilitățile oferite de piața imobiliară, care se va putea realiza odată cu creșterea cererii de ofertă pentru spații pentru logistică.

Amplasarea construcțiilor pe parcelă

Având în vedere configurația zonei, se propun următoarele :

Retragerile minime obligatorii față de limitele de proprietate laterale vor fi de 5,00m, min. 18,00m față de axul Căii Aurel Vlaicu, în aliniament, respectiv min. 20,00 din axul liniei de cale ferată, existentă la sud de limita posterioară.

Distanțele între clădiri vor respecta normele PSI și sanitare, specific se vor supune prevederilor Normativului P 118 / 1998, actualizat, privind distanțele de siguranță între clădiri (construcții propuse și existente), respectiv normelor de igienă și sănătate a populației și de însorire, aflate în vigoare la momentul întocmirii documentațiilor tehnice pentru autorizarea lucrărilor de construire.

În exteriorul zonelor propuse pentru implantarea clădirilor sunt permise împrejurimi, construcții tehnico-edilitare, anexe, precum și construcții de elemente publicitare, după caz.

3.5.3. Bilanțul teritorial al incintei studiate

Nr. crt.	BILANȚ TERITORIAL aferent INCINTĂ cu reglementări identificate cu CF nr. 302429 Arad	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
		195.102,00	100	195.102,00	100
1.	Construcții – Zonă logistică	0,00	0	117.061,20	60 (P.O.T. max)
2.	Căi de comunicație - drumuri de acces, parcaje, trasee pietonale	0,00	0	39.020,40	20
3.	Spații verzi amenajate	0,00	0	39.020,40	20,00 (min.)
4.	Construcții - Zonă prestări servicii ISps70	195.102,00	100	0,00	0
	TOTAL GENERAL	195.102,00	100	195.102,00	100

3.5.4. Regimul juridic

Nr. crt.	REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT	EXISTENT	PROPUS
1.	Amplasare	Intravilan Mun. Arad	Intravilan Mun. Arad
2.	Proprietate	Teren proprietate privată, conform Extras CF nr. 352899 Arad, CF nr. 334337 Arad	

3.5.5. Unități funcționale

UNITATE FUNCȚIONALĂ PENTRU ZONA LOGISTICĂ

ImDS 70 – Industrie mică producție, Depozitare și Servicii

Aceasta este destinată construirii unui centru logistic compus dintr-un ansamblu de clădiri de tip hale, cu dotări și amenajări aferente specifice fiecărui program de arhitectură în parte. Se propune o înălțime maximă a construcțiilor de maxim 20,00m, respectiv a elementelor publicitare și a stâlpilor de iluminat din incintă de maxim 20,00m.

UNITATE FUNCȚIONALĂ PENTRU SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE - SP

Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirilor sau în curți interioare, de minim 20% din suprafața totală a incintei studiate. După caz, împrejurimile prezente nu vor depăși înălțimea de 2,50 m și vor fi executate din elemente transparente.

UNITATE FUNCȚIONALĂ PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE - C

Se prevăd alei carosabile de incintă de minim 6,00m lățime unde au acces doar autovehiculele personal și vizitatori și de min. 8,00m lățime în zona de acces a autovehiculelor transport marfă.

UNITATE FUNCȚIONALĂ PENTRU PARCAJE – P

Se vor asigura prin proiect locuri de parcare la sol, respectând regulile din HGR 525 / 1996.

3.5.6. Indici urbanistici – Regimul de construire în incinta studiată

Nr. crt.	INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN INCINTA STUDIATĂ	EXISTENT conform P.U.G. aprobat	PROPUS
1.	Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.)	Nereglementat necesar P.U.D.	60,00%
2.	Coeficientul maxim de utilizare al terenului (C.U.T.)	Nereglementat necesar P.U.D.	2,40
3.	% minim Spații verzi și plantate	Nereglementat necesar P.U.D.	20,00%

3.5.7. Regimul de înălțime

	EXISTENT conform P.U.G. aprobat	PROPUS
Regim maxim de înălțime	Nereglementat necesar P.U.D.	P+3E

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Prezenta documentație are rolul de a iniția consultările cu furnizorii de utilități și de a obține acorduri de principiu cu privire la investițiile propuse la nivel de Plan Urbanistic Zonal.

Amplasamentul este echipat din punct de vedere edilitar, așa cum a fost prezentat la capitolul 2.6. **ECHIPARE EDILITARĂ.**

3.6.1. Alimentare cu apă potabilă

Se vor prevedea branșamente și racorduri pentru asigurarea necesarului de apă potabilă și se vor asigura surse pentru refacerea rezervelor de incendiu.

3.6.2. Canalizare menajeră

Apele uzate menajere vor fi descărcate diferențiat, în funcție de proveniența acestora și vor fi trecute corespunzător prin separatoare de grăsimi pentru asigurarea calității cerute prin normativ NTPA 002 / 2002. Nu vor exista ape uzate tehnologice.

3.6.3. Canalizare pluvială

Apele pluviale de pe construcții, considerate convențional curate, se vor descărca în canalul pluvial municipal, cu acceptul regiei de profil. Apele pluviale de pe platforme vor fi trecute prin decantoare de nămol și separatoare de uleiuri și produse petroliere înainte de preluarea acestora în sistemul de canalizare existent al orașului.

3.6.4. Alimentare cu energie electrică și telefonie

Se vor prevedea branșamente și racorduri pentru asigurarea necesarului de energie electrică ce va deservi incinta studiată.

Obiectivele propuse se vor putea racorda la rețeaua de telefonie în baza unei comenzi lansate furnizorului de telefonie și a proiectelor tehnice întocmite ulterior.

3.6.5. Alimentare cu gaze naturale / energie termică (termoficare)

Se vor prevedea branșamente și racorduri pentru asigurarea necesarului de gaze naturale, după caz. Principalii consumatori vor fi arzătoarele cazanelor de la centralele termice ce vor putea deservi toate tipurile de funcțiuni propuse.

3.6.6. Gospodăria comunală

Clădirile propuse vor avea amenajate platforme exterioare pentru depozitarea deșeurilor în vederea transportării lor la rampa de gunoi ecologică a Municipiului Arad. Aceste zone vor fi amenajate în curți tehnico-edilitare adiacent clădirilor propuse fără însă a interacționa cu acestea.

Se va asigura accesul autovehiculelor de transport / colectare deșeuri la aceste platforme. Deșeurile vor fi colectate selectiv, în vederea reciclării lor.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Conform concluziilor analizei preliminare 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

Protecția calității apelor: se vor respecta limitele impuse de NTPA-002/2002 privind evacuarea apelor uzate.



Protecția aerului: se vor respecta limitele impuse de Ord. MAPM 529 /2002 privind poluarea aerului, și Legea 655/2001 privind protecția atmosferei.

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor: se vor respecta limitele impuse de stas 10009/88 privind poluarea fonică.

Protecția împotriva radiațiilor: nu există surse de radiații, nu este cazul de asigurare a protecției.

Protecția solului și subsolului: nu există surse de poluanți pentru sol și subsol, nu este cazul de asigurare a protecției.

Poluarea solului, subsolului și a apei din subsol 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 – vor fi 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.

3.7.2. 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 terenul studiat nu se depozitează carburanți sau substanțe periculoase).

3.7.3. Apele uzate

Apele uzate din clădirile propuse în incintă se colectează în rețeaua de canalizare menajeră ce deservește toată zona și trimise prin intermediul unor stații de pompare spre stația de epurare a orașului, în conformitate cu prevederile viitoare ale avizului emis de Compania de apă Arad.

3.7.4. Colectarea deșeurilor

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

Deșeurile generate de viitorii agenți economici, preponderent ambalaje, vor fi colectate în baza contractelor încheiate de fiecare în parte, astfel încât toate deșeurile vor fi transportate și depuse la rampă ecologică a municipiului, gestionarea lor făcându-se în concordanță cu normele EU în domeniu.

3.7.5. Terenuri degradate

Nu există terenuri degradate sau contaminate în incinta studiată.

3.7.6. Perdele de protecție

Nu este cazul.

3.7.7. Bunuri de patrimoniu

În zona studiată nu există valori de patrimoniu.

Zona nu are potențial balnear și turistic, prin urmare nu există prevederi în acest sens pentru zona studiată prin prezentul P.U.Z., deoarece în proximitate nu există surse ce ar putea constitui potențial balnear, turistic sau alte obiective istorice ce ar putea atrage un flux foarte mare de oameni.

3.7.8. Încadrarea în prevederile PUG

Destinația subzonei – ISps70 – subzonă prestări servicii, incinta studiată fiind încadrată în UTR 70 conform P.U.G. și RLU aprobat – va fi modificată prin prezentul P.U.Z. în destinația de funcțiuni pentru logistică – industrie nepoluantă, depozitare și servicii.

Incinta studiată se află în proprietate privată și iar terenurile care o compun au categoria de folosință curți construcții în intravilan, respectiv altele în intravilan. Zonele de teren propuse pentru amenajarea acceselor, a platformelor pentru parcare, spații verzi, aflate în domeniul privat, nu vor fi cedate domeniului public.

Pentru incinta studiată, propusă pentru modificare prin prezentul P.U.Z., adecvată potențialului terenului, considerăm investiția în centre logistice ca fiind oportună, o continuare firească a dezvoltării zonei în raport cu dinamica pieței imobiliare.

Rețelele edilitare din zonă oferă posibilitatea racordării noilor consumatori (apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică și telefonie, gaze naturale sau termoficare), fapt care creează condițiile reducerii sau diminuării la minim a poluării zonei.

3.8. SOLUȚII PENTRU ELIMINAREA SAU DIMINUAREA DISFUNCȚIONALITĂȚILOR

În ceea ce privește fluxul auto din zonă, accesul la incinta studiată se va face din sensul giratoriu existent pe Calea Aurel Vlaicu.

Decizia privind rezolvarea diferitelor aspecte privind rețelele existente în zonă se vor lua împreună cu deținătorii/ operatorii fiecărei rețele, respectiv cu proiectanții și executanții recomandați și agreeți de acestea, cu respectarea tuturor legilor și normelor în vigoare în domeniu.

În eventualitatea necesității eliberării de amplasament se vor realiza devierile sau dezafectările de rețele care afectează parcela aflată în studiu și se propune amplasarea acestora pe domeniul public. Eventuale branșamente și racorduri la rețelele existente în zona studiată nu fac obiectul prezentei documentații de urbanism. Ulterior se vor putea obține Certificate de Urbanism în baza cărora să poată fi elaborate Documentațiile Tehnice necesare obținerii Autorizațiilor de Construire (D.T.A.C.) pentru deviere, desființare, extindere sau construire rețele edilitare, după caz.

3.9. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Zona studiată adăpostește următoarele dotări de interes public:

- Căi de comunicație rutieră: Calea Aurel Vlaicu – categoria de interes local și DN7E – categoria de interes național;
- Căi de comunicație feroviară : Linia de cale ferată – categoria de interes național ;
- Rețele de distribuție gaze naturale și energie electrică – categoria de interes național;
- Rețele de alimentare cu apă și canalizare – categoria de interes local;
- Canale de desecare – categoria de interes local.
- Nu se propun noi obiective de utilitate publică.



3.9.1. Tipuri de proprietate teren

În zona studiată există terenuri proprietate publică de interes național (DN7E) și interes local (Calea Calea Aurel Vlaicu, str. Ștefan Tenețchi) și terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice, de interes local.

3.9.2. Circulația terenurilor

În vecinătatea amplasamentului, pe domeniul public, există rețele edilitare (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale, internet și telefonie, ș.a., după caz), la care se va face racord în conformitate cu prevederile legii 50 / 1991, în faze ulterioare aprobării prezentului P.U.Z., anume la faza D.T.A.C. + P.Th.. Prin urmare statutul juridic al acestora se va reglementa la faza D.T.A.C., în conformitate cu legislația în vigoare și cu soluția tehnică adoptată.

Lucrările descrise în prezentul P.U.Z. (drumuri, platforme, alei pietonale, zone verzi, utilități, clădiri propuse, etc.) se realizează din fonduri alocate de către beneficiar și nu se dorește cedarea acestora domeniului public.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

ÎNSCRIERI ÎN PREVEDERILE P.U.G.

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, UTR 70. Prevederile actualului P.U.Z. preiau și dezvoltă funcțiunile admise prin P.U.G. pentru zona de amplasament.

4.1. PRINCIPALELE CATEGORII DE INTERVENȚIE CARE SĂ SUSȚINĂ ȘI SĂ PERMITĂ MATERIALIZAREA PROPUNERILOR SUNT:

- dotări de interes local – logistică – industrie nepoluantă, depozitare și servicii;
- racordarea la rețelele edilitare existente;
- realizarea accesului la incintă;
- realizarea platformelor și a drumurilor de incintă.

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 mai sus nu este obligatorie ca priorități de intervenție - acestea 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.

4.2. APRECIERI ALE ELABORATORULUI P.U.Z.

Ca elaborator al documentației, considerăm că aceasta reflectă posibilitățile și cerințele zonei, respectiv ale municipiului, asigurând în caz de finalizare un considerabil salt în calitatea și diversitatea platformelor industriale din Arad, deci cu influențe pozitive atât la nivelul zonei studiate, dar și al întregului oraș. La nivel de U.T.R., prin realizarea investiției se va asigura utilizarea eficientă a terenului studiat, în contextul respectării mediului înconjurător și a mediului construit existent. De asemenea considerăm că investiția este oportună deoarece funcțiunile propuse se integrează nevoilor în zonă și nu afectează negativ arealul studiat. La nivelul municipiului, prin realizarea acestei investiții se creează noi locuri de muncă și se asigură continuitatea dezvoltării eficiente a zonei, având ca scop asigurarea celor mai bune condiții pentru funcționarea zonei industriale nord-vest, sub aspectul organizării tuturor factorilor de producție, depozitare și distribuție în incinta studiată. Restricțiile posibile - funcționale, de



destinație, calitate, privind indicii de ocupare al terenului etc. sunt cele din capitolele de propuneri și detaliate în Regulamentul local de urbanism aferent prezentului P.U.Z.

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

- Aprobarea P.U.Z. prin HCL a Municipiului Arad;
- Asigurarea de fonduri pentru reglementarea prioritară a utilităților;
- Reducerea sau eliminarea situațiilor în care se impune realizarea de P.U.D.-uri pentru a permite funcțiuni neconforme cu prezentul P.U.Z.;
- Impunerea - prin regulamente, caiete de sarcini, certificate de urbanism și autorizații de construcții - a unor soluții arhitecturale care să confere personalitate acestei zone.

Întocmit de:
arh. Ana-Maria SIRBU

Coordonator urbanism:
arh. Gheorghe SECULICI,
Specialist R.U.R. - DE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
afereant
PLAN URBANISTIC ZONAL
Calea Aurel Vlaicu nr. 297/1, Arad
„ZONĂ LOGISTICĂ – INDUSTRIE NEPOLUANTĂ,
DEPOZITARE ȘI SERVICII”

Obiectivul de investiții:

ZONĂ LOGISTICĂ – INDUSTRIE NEPOLUANTĂ, DEPOZITARE ȘI SERVICII

Amplasamentul:

Intravilan, Municipiul Arad

Calea Aurel Vlaicu, nr. 297/1, identificat prin C.F. nr. 352899, 334337 Arad

UTR nr. 70, ISps70 – subzonă prestări servicii

Beneficiarul investiției:

CTPARK BETA S.R.L.

Elaboratorul studiului:

PRO ARHITECTURA S.R.L.

I. DISPOZITII GENERALE

I.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.

Prezentul Regulament Local de Urbanism este aferent Planului Urbanistic Zonal și are ca scop detalierea sub formă de prescripții (permisivități și restricții) a prevederilor urbanistice din Planul Urbanistic Zonal.

Regulamentul Local de Urbanism are caracter de reglementare și cuprinde prevederi în ceea ce privește modul de utilizare a terenului și amplasarea clădirilor în perimetrul aflat sub incidența R.L.U., în relație cu vecinătățile imediate.

Acestea au fost stabilite prin planșa „U03 Reglementări urbanistice – Zonificare” și „U04 Posibilități de mobilare”, ținând cont de faptul că dispunerea exactă a clădirilor, respectiv forma amprentei acestora, se va definitiva în faza D.T.A.C. în conformitate cu prevederile prezentului regulament de urbanism.

Prezentul Regulament Local de Urbanism face parte integrantă din Planul Urbanistic Zonal „ZONĂ LOGISTICĂ – INDUSTRIE NEPOLUANTĂ, DEPOZITARE ȘI SERVICII” și se aprobă împreună cu acesta.

Prezentul Regulament Local de Urbanism se elaborează în baza prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin cu H.G. 525/1996, republicat, și al Regulament Local de Urbanism al Municipiului Arad.

Regulamentul local de urbanism se sprijină pe o bază 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 exploatarea acestora;

Reguli proprii domeniului urbanismului și a amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile de dezvoltare durabilă;

Configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor, etc.

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.

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 Planul Urbanistic Zonal se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții – necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai în spiritul actualului regulament. Aprobarea unor modificări se poate face numai cu respectarea filierei de avizare-aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială. Eventualele derogări se vor propune de către Consiliul Local, după care se vor putea opera modificările respective la condițiile de amplasare, conformare și echipare a construcțiilor precum și la indicii de ocupare a terenului.

Prescripțiile cuprinse în acest RLU devin obligatorii în toate fazele de autorizare a viitorului ansamblu.

I.2. Baza legală elaborării R.L.U.

Prezentul regulament local de urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195 din 22 decembrie 2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000;
- Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- R.L.U. aferent UTR 70, P.U.G. al Municipiului Arad, aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 502 / 2018;

I.3. Domeniul de aplicare

Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea, autorizarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, pentru incinta studiată, respectiv terenul situat în Calea Aurel Vlaicu nr. 297/1, Arad, cu număr cadastral 352899, respectiv număr cadastral 334337, încadrate în UTR 70, subzona ISps70, a Municipiului Arad, conform P.U.G. aprobat.

Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. asigură compatibilitatea dintre destinația construcțiilor (logistică: industrie nepoluantă, depozitare și servicii) și funcțiunea existentă dominantă din zonă (zonă industrială, logistică și servicii, conform celorlalte documentații de urbanism elaborate în zona studiată) și este prezentată în planșa U03. Pe baza acestei zonificări au fost sugerate posibilitățile de amplasare și conformare a construcțiilor ce vor respecta caracteristicile zonei funcționale și sunt prezentate în planșa nr. U04. Dispunerea clădirilor pe planul de mobilare este de principiu, aceasta poate suferi modificări, respectând zonele de implantare ale construcțiilor și retragerile minime admise. Mobilarea finală a zonei

funcționale se va face la faza D.T.A.C. fără elaborarea altor documentații de urbanism, P.U.D. sau P.U.Z., respectând prevederile prezentului regulament de urbanism.

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru incinta studiată care face parte din intravilanul municipiului Arad, din județul Arad.

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

Stabilirea categoriilor de folosință admise în incinta studiată, și anume schimbarea funcțiunii actuale a acesteia în zonă logistică: industrie nepoluantă, mică producție, depozitare și servicii, în vederea construirii unui **CENTRU LOGISTIC**. Destinațiile propuse sunt în concordanță cu cele deja prezente în zonă, fiind dezvoltată funcțiunea admisă în regulamentul aferent P.U.G. Arad, aflat încă în vigoare.

Studierea acceselor și relațiile cu vecinătățile:

Se propune conturarea unei zone cu funcțiune principală logistică – industrie nepoluantă – mică producție, depozitare și servicii:

- Construcții noi:
 - Centru logistic, construit gradual, după caz:

Corp 1 – Hala logistică (industrie nepoluantă – mică producție, depozitare și servicii – regim de înălțime maxim Parter+ 3E, H max=20,00 m)
Corp 2 – Hala logistică (industrie nepoluantă – mică producție, depozitare și servicii – regim de înălțime maxim Parter+ 3E, H max=20,00 m)
Corp 3 – Hala logistică (industrie nepoluantă – mică producție, depozitare și servicii – regim de înălțime maxim Parter+ 3E, H max=20,00 m)
Corp 4 – Hala logistică (industrie nepoluantă – mică producție, depozitare și servicii – regim de înălțime maxim Parter+ 3E, H max=20,00 m)

- Sc max. admis = 117.061,20mp, Scd max. admis = 468.244,80 mp;
- Împrejmuire perimetrală parțială;
- Mijloace de publicitate iluminate și neiluminate, H max=20,00 m;

- Sistematizarea verticală a terenurilor;
- Amenajarea accesului;
- Drumuri de incintă, având lățime min. 6,00m pentru autoturisme și min. 8,00m pentru transport marfă, cu asigurarea accesului în incintă a autospecialelor de intervenție de min. 3,50m, respectiv min. 9,00m pentru transport marfă;
- Platforme carosabile cu locuri de parcare;
- Alei pietonale;
- Amenajarea spațiilor verzi și plantate; iluminat arhitectural;
- Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă;
- Platforme gospodărești și amenajări tehnico-edilitare;

Zona studiată are suprafața de 754.400,00 mp, iar intervențiile în zonă se referă la amenajarea accesului rutier, intrare-ieșire. În zona studiată, terenurile au preponderent categoria de curți construcții



în intravilan, funcțiuni prestări servicii și comerț, căi de comunicație (străzi și drumuri), industriale ș.a.m.d..

Incinta studiată, care face obiectul prezentei documentații, este proprietatea privată a CTPARK BETA S.R.L., **măsoară suprafața totală de 195.102,00mp** conform acte – Extras C.F. nr. 352899, 334337 Arad, și este liberă de construcții.

Construcțiile propuse vor avea preponderent funcțiunea de prestări servicii de logistică și mică producție – industrie nepoluantă, depozitare și servicii conexe, fiind admise funcțiuni complementare acesteia, funcțiuni administrative, prestări servicii și comerț, cu diferite dotări și anexe.

Incinta studiată va cuprinde o singură zonă funcțională, Z1, cu funcțiunea principală de logistică: industrie nepoluantă – mică producție, depozitare și servicii, conform planșa „U03 Reglementări urbanistice – Zonificare” și planșa „U04 Posibilități de mobilare”.

Z1 – Zona logistică – industrie nepoluantă, depozitare și servicii, cu regim de înălțime maxim P+3E cu funcțiuni complementare admise – funcțiuni administrative, prestări servicii și comerț;

Terenul este astfel la dispoziția inițiatorului pentru a propune o remodelare urbană în acord cu necesitățile actuale și cu respectarea regulamentelor aflate în vigoare. Funcțiunile propuse se integrează nevoilor în zonă și nu afectează negativ arealul studiat. Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare – minim 20% din suprafața terenului.

În zona studiată prin prezentul P.U.Z., aferent UTR 70, conform R.L.U. la P.U.G. aprobat se constată următoarele tipuri de ocupare a terenurilor:

- *L.M. - zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2*
 - *LMu70 - subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban*
- *LI - zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri*
 - *LI70 - subzonă rezidențială*
- *I.S. - zonă pentru instituții publice și servicii de interes general*
 - *ISa70a,b; ISa71 - subzonă construcții administrative și financiar-bancare (școli)*
 - *ISco70a,b; ISco71a - subzonă construcții comerciale*
 - *ISt70 - subzonă construcții pentru turism*
 - *Isp70 - subzonă prestări servicii*
- *P - zonă de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție*
 - *Psv70a,b,c - subzonă spații verzi și amenajate*
- *I - zona unităților industriale și depozite*
 - *In71a,b,c - subzonă unități de depozitare (complex expozițional)*
- *C - zona pentru căi de comunicație și construcții aferente*
 - *Cc71, Cc70 - subzonă căi de comunicație rutieră*
 - *Cf70 - subzonă căi de comunicație feroviară*
- *S - zonă cu destinație specială*
 - *S71 - unitate vamală de interior*

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la re-mobilarea zonei cu clădiri destinate funcțiunilor de logistică și mică-producție, industrie nepoluantă, depozitare și servicii, platforme parcare, circulații de incintă, spații verzi și eventuale zone tehnico-edilitare.



Astfel, prin P.U.Z. se propune schimbarea funcțiunii incintei care face obiectul investiției propuse, din subzonă pentru prestări servicii (ISps70) în subzonă unități industriale nepoluante (ImDS 70), cu funcțiuni complementare admise – funcțiuni administrative, prestări servicii și comerț.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

II.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;
- Se vor respecta toate normele de proiectare și execuție în vigoare privind noile construcții amplasate pe teren;
- Toate construcțiile și amenajările vor fi racordate la rețele edilitare. Rețelele edilitare vor fi amplasate în subteran, la minim 3,00 m depărtare de arborii ce urmează a fi păstrați, dacă este cazul – în măsura în care acest lucru nu contrazice reglementări aflate în vigoare la momentul autorizării și execuției acestor rețele edilitare;
- În zona studiată nu există potențial balnear sau turistic;
- Încălzirea obiectivelor din ansamblu se va putea realiza cu instalații cu gaz metan sau cu instalații electrice, proprii, sau prin racordarea la sistemul public de termoficare. Sunt interzise sistemele încălzire cu combustibili care prin ardere pot produce perdele de fum;
- Deșeurile rezultate, atât din activități de construire cât și ca urmare a utilizării construcțiilor vor fi depozitate în containere închise, selectate în prealabil și vor fi evacuate periodic, prin contract cu o societate de salubritate;
- Autorizarea executării lucrărilor de construire este permisă cu respectarea condițiilor legii și ale prezentului regulament. Se vor avea în vedere măsuri de protecție a mediului atât pe timpul execuției lucrărilor cât și în funcționarea propriu-zisă;
- Fațadele clădirilor amplasate către stradă nu vor fi tratate ca fațade secundare / posterioare, ci vor fi finisate cu materiale de calitate, cu un aspect plăcut asigurând estetica și omogeneitatea arhitecturală a mediului construit existent și propus;
- În zona spațiilor verzi se vor planta copaci și plante la sol, câte un arbore sau arbust de talie medie, la fiecare 5...10 locuri de parcare amenajate în incinta studiată, în vederea contrabalansării efectului de încălzire al atmosferei provocat de suprafețele asfaltate întinse;

II.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 propuse pe teren;
- Se vor respecta intrările și ieșirile carosabile, precum și sensurile de circulație existente și impuse prin P.U.Z.;
- Se vor lua măsuri de siguranță pentru construcțiile edilitare;
- Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de amplasament și avizele și acordurile de principiu obținute conform Certificatului de Urbanism nr. 119 / 21 IAN. 2021, eliberat de Primăria Mun. Arad;
- Toate operațiunile de construire, amenajare și exploatare a obiectivelor ce urmează a fi realizate sunt supuse reglementărilor și legislației în vigoare privind calitatea construcției și siguranța în exploatare;



- Pentru realizarea obiectivelor vor fi utilizate materiale, echipamente, utilaje și tehnologii omologate conform legii;
- Sistemul rutier va fi dimensionat și executat în conformitate cu legislația în vigoare astfel încât să fie facilitat accesul autovehiculelor pentru intervenție în situații de urgență și a autovehiculelor pentru colectarea deșeurilor menajere;
- Executarea lucrărilor de construire în zonele de protecție ale traseelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, ale rețelelor de canalizare, ale căilor de comunicație și a altor asemenea rețele de infrastructură urbană este interzisă. Autorizația de construire se va emite după obținerea avizelor de amplasament favorabile eliberate de deținătorii de utilități. Execuția propriu-zisă va începe după eliberarea completă a amplasamentului și protejarea zonei șantierului.
- În conformitate cu dispozițiile legale, aflate în vigoare, pe timpul execuției și al exploatării lucrărilor proiectate, executantul și beneficiarul lucrărilor vor instala toate indicatoarele și mijloacele de protecție și atenționare corespunzătoare, și vor executa toate marcajele necesare pentru protecție și avertizare, precum și cele pentru identificare în viitor a traseelor rețelelor subterane proiectate și executate.
- Lucrările periculoase trebuie să fie semnalizate atât ziua cât și noaptea, prin indicatoare de circulație sau tabele indicatoare de securitate, ș.a., în funcție de situația concretă din timpul execuției sau a exploatării lucrărilor proiectate.
- Executantul și beneficiarul lucrării vor respecta în timpul execuției și exploatării lucrărilor toate prevederile legale (cuprinse în legi, decrete, norme, standarde, normative, prescripții tehnice, instrucțiuni, etc.) care vor fi în vigoare la data respectivă, privitoare la protecția muncii, siguranța circulației și la prevenirea incendiilor, precum și măsurile și indicațiile de detaliu cuprinse în piese scrise și desenate primite de la proiectanți.
- Executantul va începe lucrările de terasamente numai pe baza unui acord scris, încheiat în parte cu toate unitățile care au instalații subterane pe teritoriul unde urmează să se execute asemenea lucrări, și se vor respecta condițiile impuse de deținătorii de rețele.
- Întocmirea documentației pentru protecția muncii, siguranța circulației și prevenirea incendiilor pe perioada execuției lucrărilor de construire cade în sarcina executantului și se va face în cadrul proiectului de execuție și, după caz, preliminar, în proiectul de organizare al execuției.
- Autoritățile locale abilitate vor urmări executarea lucrărilor de construire, participând la fazele determinante conform programelor de control a calității lucrărilor pentru fiecare specialitate în parte și vor controla funcționarea obiectivului autorizat.

II.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

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

Perimetrul de implantare construcției este retras la:

- 5,00m față de limitele de proprietate laterale, dar nu mai puțin de H/2;
- 18..22 metri în aliniament, din axul Căii Aurel Vlaicu / DN7E (N) și
- 20 metri față de limita posterioară, din axul Căii Ferate (S).

Distanțele între clădiri vor respecta normele PSI și sanitare, asigurând siguranța și confortul utilizatorilor. În exteriorul zonelor propuse pentru implantarea clădirilor sunt permise construcții și echipamente tehnico-edilitare precum și construcții publicitare.

Corpurile de clădiri vor fi astfel amplasate încât activitățile destinate fiecăruia să nu se influențeze negativ sau să nu aibă impact necorespunzător asupra vecinătății și mediului natural și construit. Construcțiile propuse vor fi deservite de platforme de circulație și, eventual, parcaje comune, după caz.

II.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).

II.3.2. Amplasarea față de drumurile publice

În zona drumului public se pot autoriza, dacă este cazul, 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 naturale, țiței sau alte produse petroliere, rețele de termoficare, electrice, de telecomunicații și infrastructuri sau alte instalații ori construcții de acest gen.

Deservirea rutieră a obiectivului proiectat urmează să se asigure dinspre Calea Aurel Vlaicu prin realizarea unui nou acces, prin racord la sensul giratoriu existent.

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

Utilizări interzise:

- Orice 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.

II.3.3. Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile Nu este cazul.

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

Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situate în zona studiată, se autorizează cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate „CFR” S.A. și al Ministerului Transporturilor.

În sensul prezentului regulament, prin zonă de protecție a infrastructurii feroviare se înțelege fâșia de teren, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita celei mai exterioare linii de cale ferată, situată de o parte și de alta a căii ferate, respectiv prin zonă de siguranță cu interdicție de construire, fâșia de teren, indiferent de proprietar, cu lățimea 20 m față de axul căii ferate.

II.3.5. Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

II.3.6. Amplasarea față de fâșia de protecție a frontierei de stat

Nu este cazul.

II.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, împrejmui, etc.)

Conform planșe anexă – „U03 Reglementări urbanistice – Zonificare” și „U04 Posibilități de mobilitate”, zonificarea și unitățile și subunitățile funcționale sunt după cum urmează:

Z1 – Zona logistică – industrie nepoluantă, depozitare și servicii, cu regim de înălțime maxim P+3E cu funcțiuni complementare admise – funcțiuni administrative, prestări servicii și comerț;

Unități funcționale:

ImDS 70 – Industrie mică producție, Depozitare și Servicii

SP – Spații verzi și plantate;

C – Căi de comunicație;

P – Parcaje.

Subunități funcționale:

Nu este cazul.

Retragerile minime pentru zona Z1 sunt:

- Față de limita de proprietate de la stradă, respectiv de pe care se realizează accesul în incinta studiată, se va realiza o retragere de minim 18 metri din axul Căii Aurel Vlaicu;
- Față de limita de proprietate posterioară, înspre limita sudică, se va respecta o retragere de minim 20 metri din axul CFR;
- Față de limitele laterale stânga - dreapta, înspre limita vestică și estică, se va respecta o retragere de minim 5 metri;

În cazul în care retragerile menționate anterior, față de limitele de proprietate, sunt mai mici decât jumătate din înălțimea construcțiilor, se va respecta o retragere corespunzătoare la jumătate din înălțimea construcțiilor, respectiv la stradă se va respecta o retragere astfel încât distanța până la



construcțiile existente amplasate vis-à-vis să fie egală cel puțin cu înălțimea maximă la cornișă a clădirii propuse.

II.3.8. Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

- Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform codului Civil;
- Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
- Distanța minimă între construcțiile individuale de pe aceeași parcelă, între fațadele cu ferestre, 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 distribuitorii de rețele edilitare, din avizele obținute.

II.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.

Elementele geometrice ale străzilor:

În plan

Terenul este delimitat pe o latură (nord) de drum public – Calea Aurel Vlaicu, pe latura posterioară (sud) de canal de desecare și cale ferată, iar pe celelalte două laturi (laterale, vest și est) se învecinează cu terenuri proprietate privată.

Pe Calea Aurel Vlaicu, în zona mediană a aliniamentului stradal este propus accesul în obiectiv. Acesta va fi accesul principal în incintă pentru personal și vizitatorii care vin dinspre zona centrală a municipiului și dinspre Nădlac.

Ținând cont de frontul stradal propus, proiectarea elementelor geometrice în plan, în incinta studiată se va face astfel încât deplasarea viitoare a autovehiculelor să respecte o viteză de circulație de 5 km/h.

Se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor. Pentru curțile interioare închise se va asigura numai accese pentru forțele (personalul) de intervenție, prin treceri pietonale de minimum 1,50 m lățime și 2,00 m înălțime.

În toate cazurile este obligatoriu asigurarea accesului persoanelor cu handicap locomotor de orice categorie, conform Legii.

În profil longitudinal

Linia roșie se va proiecta astfel încât să se urmărească configurația actuală pentru ca apele pluviale să fie conduse spre gurile de scurgere propuse, respectiv să se asigure o grosime minimă pentru îmbrăcămintea bituminoasă conform calculului de dimensionare, respectiv volumele de



umplutură/săpătură să fie cât mai mici. Pasul de proiectare va fi de minim 100 m iar racordările verticale vor fi cu arce de cerc cu raze având valori cuprinse între 2000...10000 m atunci când modulul diferenței algebrice a declivităților "m" are valori peste 0,5%.

În profil transversal

Din punct de vedere al elementelor geometrice în profil transversal ca și drum de incintă, cu următoarele caracteristici:

- lățime parte carosabilă: 4,50 / 6,00 / 8,00 / 9,00 m;
- benzi de circulație curente: 4,50/ 2 x 3,00 / 2 x 4,00 / 2 x 4,50 m;
- pantă transversală parte carosabilă: 2,50%;
- trotuare: 1,00/2 x 1,00 m;
- pantă transversală trotuare 2,00%;

Structura rutieră

Structura rutieră adoptată va fi dimensionată pentru o perioadă de perspectivă de 10 ani, pentru un trafic de 2,50 m.o.s. cu luarea în considerare a caracteristicilor terenului de fundare.

Încadrarea părții carosabile se va realiza cu borduri prefabricate din beton. Trotuarele se încadrează cu borduri prefabricate din beton. Materialele și utilajele de execuție a lucrărilor vor fi cele agrementate conform normelor tehnice.

Siguranța circulației

Pentru siguranța circulației se prevede realizarea unei semnalizări rutiere verticale, cu montarea de indicatoare de circulație atât în intersecții cât și în afara intersecțiilor pentru presemnalizarea acestora conform SR 1848-1/2004, marcaje orizontale conform SR 1848-7/2004, așa cum se poate vedea în planul de semnalizare și marcaj.

Parcaje

Se vor amenaja parcaje în funcție de destinația construcției.

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. Se vor asigura prin proiect locuri de parcare la sol/în subsolurile construcțiilor propuse, respectând regulile din H.G.R. 525/1996.

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 accesurile carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

II.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.

Branșamentele și racordurile, eventuale devieri sau extinderi ale rețelelor tehnico-edilitare vor fi realizate înaintea accesului propus în incintă, după caz.

II.5.1. Realizarea de rețele tehnico-edilitare

Extinderea, reglementarea 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 consiliul local.

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.

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

2.5.1.1. Alimentarea cu apă potabilă

Alimentarea cu apă potabilă a obiectelor sanitare din clădirile propuse și asigurarea debitului de refacere a rezervei de apă pentru stingere a incendiilor, se va realiza de la rețeaua de apă existentă pe Calea Aurel Vlaicu, prin conducte de polietilenă de înaltă densitate. Materialele și fittingurile din care sunt confecționate rețelele de apă potabilă vor fi conforme cu O.M.S. nr. 275/2012.

Stingerea incendiilor se va putea realiza cu hidranți interiori și exteriori, debitul și presiunea fiind asigurate de stațiile de pompare proprii de pe amplasament, prevăzute în zone tehnico-edilitare. Rezervele de apă pentru stingerea incendiilor se vor asigura prin prevederea unor rezervoare subterane în aceeași zonă.

2.5.1.2. Canalizarea menajeră

Apele uzate menajere provenite de la clădirea propusă vor fi colectate printr-o rețea de camine și conducte din PVC tip SN4 și se vor deversa gravitațional în canalizarea menajera existentă pe Calea Aurel Vlaicu.

Apele uzate menajere provenite de la clădirile propuse pe amplasament vor fi colectate printr-o rețea de camine și conducte din PVC tip SN4 montate îngropat sub limita de îngheț la adâncimi cuprinse între 70cm și 300cm sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

La toate eventualele intersecții cu alte rețele de utilități, rețelele de gaze naturale vor fi poziționate deasupra.

Apele uzate menajere rezultate se vor încadra din punct de vedere a încărcării cu poluanți în limitele stabilite conform NTPA 002/2002.

Apele vor fi evacuate în canalizarea menajeră a municipiului Arad acestea încadrându-se în limitele de încărcare conform NTPA 002/2002.

În cazul în care rețeaua stradală de canalizare menajeră are cota radier în punctul de racord mai sus decât rețeaua interioară de canalizare menajera, soluția de racordare a acesteia la rețeaua exterioară stradală va fi cu stație de pompare.

2.5.1.3. Canalizarea pluvială

Apele pluviale provenite de pe acoperișurile clădirilor, considerate convențional curate, se vor evacua gravitațional printr-un sistem de cămine și conducte din PVC tip SN4 în canalizarea pluvială existentă pe pe Calea Aurel Vlaicu.

Apele pluviale provenite de pe platformele de parcare și drumurile din incinta propuse sunt considerate ape potențial infestate cu hidrocarburi și se vor colecta printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4. Preluarea apelor pluviale de pe platforme se va realiza prin guri de scurgere (gaigare) cu gratare carosabile clasa D400.

Înainte de a fi deversate în canalizarea pluvială existentă, apele pluviale provenite de pe platformele de parcare și drumurile din incinta propuse vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi și produse petroliere (SH), având debitul total de 50 l/s.

Acestea se vor deversa gravitațional în canalizarea pluvială existentă pe Calea Aurel Vlaicu.

Apele pluviale deversate în canalizarea pluvială existentă pe Calea Aurel Vlaicu vor fi conform NTPA 002/2002.

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

La toate eventualele intersecții cu alte rețele de utilități, rețelele de gaze naturale vor fi poziționate deasupra.

În cazul în care rețeaua strădală de canalizare pluvială are cota radier în punctul de racord mai sus decât rețeaua interioară de canalizare pluvială, soluția de racordare a acesteia la rețeaua exterioară strădală va fi cu stație de pompare.

2.5.1.4. Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a noilor obiective propuse a se construi în incinta studiată se va realiza prin racordare la rețeaua existentă din zonă.

De menționat că dezvoltarea edilitară a zonei studiate, precum și racordarea la rețelele existente, se vor realiza conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate, în corelare cu avizele eliberate de deținătorii rețelelor edilitare.

Pentru alimentarea de rezervă în cazul lipsei tensiunii în rețea, obiectivul comercial din incintă va fi dotat cu grup electrogen propriu, ce va acoperi necesarul de putere electrică atât pentru consumatorii vitali (stații de pompare de incendiu, iluminat de evacuare, etc.) cât și pentru cei nevitali dar preferențiali din punct de vedere al funcționării obiectivului.

Tabloul electric al stației de pompare la incendiu va fi echipat cu anclansare automată a rezervei (AAR) și va avea dubla alimentare, din rețea dinaintea intreruptorului general și din grupul electrogen. Alimentările se vor face pe cai diferite, utilizându-se la interior cabluri rezistente la foc conform Scenariului de Securitate la Incendiu ce va fi aprobat de ISU.

Alimentarea cu energie electrică a consumatorilor se va face conform proiectelor elaborate conform reglementărilor în vigoare.

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 minimal cu instalații de protecție: instalații de împământare generală, echipotențializare și de protecție contra loviturilor de trăsnet.

Iluminatul de siguranță (de evacuare, antipanică, pentru intervenție, pentru continuarea lucrului, pentru marcarea hidranților interiori) va fi conform cu normativele în vigoare.

II.5.2. 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 branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrație publice specializate.

II.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile construcțiilor

II.6.1. Parcelarea

(1) 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.

Terenul destinat realizării investiției este format în prezent dintr-o singură parcelă, aflată în proprietatea inițiatorului. La această fază nu se dorește parcelarea incintei studiate, dar aceasta se va putea dezmembra astfel încât fiecare corp/tronson împreună cu dotările aferente și cu cotele comune, să poată intra în proprietatea diverșilor operatori, cu respectarea condițiilor de servitute și parcelare, conform RGU aprobat prin HG 525/1996.

II.6.2. Înălțimea construcțiilor

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

Z1 – Zona logistică – industrie nepoluantă, depozitare și servicii, cu regim de înălțime maxim P+3E cu funcțiuni complementare admise – funcțiuni administrative, prestări servicii și comerț;

Corp 1 – Hala logistică (industrie nepoluantă – mică producție, depozitare și servicii – regim de înălțime maxim Parter+ 3E, H max=20,00 m)
Corp 2 – Hala logistică (industrie nepoluantă - mică producție, depozitare și servicii – regim de înălțime maxim Parter+ 3E, H max=20,00 m)
Corp 3 – Hala logistică (industrie nepoluantă - mică producție, depozitare și servicii – regim de înălțime maxim Parter+ 3E, H max=20,00 m)
Corp 4 – Hala logistică (industrie nepoluantă - mică producție, depozitare și servicii – regim de înălțime maxim Parter+ 3E, H max=20,00 m)

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, clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

II.6.3. 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.

Fațadele clădirilor amplasate către stradă nu vor fi tratate ca fațade secundare / posterioare, ci vor fi finisate cu materiale de calitate, cu un aspect plăcut asigurând estetica și omogenitatea arhitecturală a mediului construit propus și existent

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

Sunt interzise imitațiile de materiale.

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, după caz, 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.

II.6.4. 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 – Zona logistică – industrie nepoluantă, depozitare și servicii, cu regim de înălțime maxim P+3E cu funcțiuni complementare admise – funcțiuni administrative, prestări servicii și comerț:

P.O.T. max. admis = 60,00%;

C.U.T. max. admis = 2,40.

Amprenta la sol a construcțiilor se va încadra în limita de construibilitate și zona edificabilă marcate pe planșa „U03 Reglementări urbanistice – Zonificare”, 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.

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

II.7.1. Parcaje

Parcajele și garajele sunt spații amenajate la sol sau în cadrul construcțiilor pentru staționarea, respectiv adăpostirea autovehiculelor pentru diferite perioade de timp.

Autorizația de executare a lucrărilor de construire se emite în conformitate cu prevederile Art. 33 și Anexei 5 la R.G.U.

Este obligatorie asigurarea necesarului de parcaje conform normativelor în vigoare și conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate.

Se recomandă amenajarea la nivelul solului a parcajelor.

Este interzisă executarea în incintă a construcțiilor destinate parcajelor individuale.

II.7.2. 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.

Se vor asigura spații verzi înierbate în procentul de minim 20,00% din suprafața totală a incintei reglementate.

II.7.3. Împrejmuiri

Obiectivele de investiție propuse vor trebui prevăzute cu dotări auxiliare, menite să sporească atractivitatea și buna funcționare a acestora.

Împrejmuirile propuse vor putea fi de trei tipuri:

- provizorii, pe durata executării lucrărilor de construire, care se recomandă a se realiza / păstra pe toate laturile;
- opace, pentru închiderea zonelor de aprovizionare și ridicare a deșeurilor;
- transparente și semitransparente pentru celelalte cazuri.

Împrejmuiri pe limitele de proprietate sunt permise doar pe laturile vest, nord și est și se vor realiza din materiale opace sau transparente, de înălțime maximă 2,50 m. Spre frontul stradal la Calea Aurel Vlaicu se interzice realizarea de împrejmuiri.

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.

În cazul în care împrejmuirea va fi proiectată la granița cu terenuri proprietăți private învecinate și execuția acestora va presupune depășirea, atât la nivelul infrastructurii cât și a suprastructurii, a limitei de proprietate, se va solicita în mod obligatoriu acordul vecinului direct afectat de realizarea acesteia. În toate celelalte situații, autorizarea împrejmuirii se va face doar cu respectarea Noului Cod Civil, precum și a regulamentelor aflate în vigoare.

2.8. Reguli cu privire la iluminatul public

Iluminatul public în incintă poate fi asigurat cu lămpi amplasate pe stâlpi sau pe construcții.

Iluminatul exterior se va putea realiza cu lămpi cu flux luminos orientat astfel încât să nu deranjeze traficul aerian sau rutier.

2.9. Reguli cu privire la mijloacele de publicitate. Firme și reclamă comercială

Se pot amplasa firme și reclame pe clădiri, pe împrejmuire și în incinta studiată, doar în acord cu arhitectura și volumetria clădirilor / ansamblului propus, și vor fi autorizate cu respectarea prevederilor Legii 185/2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate.

Mijloacele de publicitate se pot realiza cu respectarea următoarelor condiții:

- să nu altereze caracteristicile arhitecturale și ambientale ale zonei;
- mijloacele de publicitate iluminate vor fi amplasate la minimum 3,00m de la nivelul solului;
- elementele în consolă vor fi montate astfel încât să fie asigurată siguranța în exploatare, dar nu mai puțin de 2,50m de la nivelul solului;
- proiecția la sol a mijloacelor de publicitate să fie în totalitate în interiorul proprietății pe care vor fi autorizate.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

III.1. Unități și subunități funcționale conform U03 – Reglementări urbanistice – Zonificare și U04 – Posibilități de mobilare

Z1 – Zona logistică – industrie nepoluantă, depozitare și servicii, cu regim de înălțime maxim P+3E cu funcțiuni complementare admise – funcțiuni administrative, prestări servicii și comerț;

Unități funcționale:

ImDS 70 – Industrie mică producție, Depozitare și Servicii

SP – Spații verzi și plantate;

C – Căi de comunicație;

P – Parcaje.

Subunități funcționale:

Nu este cazul.

Având în vedere că amplasamentul studiat va fi mobilat relativ compact și că funcțiunile propuse se întrepătrund și sunt complementare, nu au fost prevăzute subunități funcționale.

III.2. Obiective și modalități de operare

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

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

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Unitățile teritoriale de referință sunt delimitate de limite fizice existente: axul străzilor, limite parcele. Unităților teritoriale de referință li se aplică atât prescripțiile prevăzute la cap. I "Dispoziții generale", cât și prescripțiile prevăzute în cap. V "Prevederi la nivelul unităților teritoriale de referință".

IV.1. Generalități

- **Art. 1. Funcțiunea dominantă a zonei:** Logistică – industrie nepoluantă, depozitare și servicii
- **Art. 2. Funcțiuni complementare admise zonei:** Sedii administrative, prestări servicii și comerț, construcții pentru circulația auto, staționări auto și circulație pietonală, amenajări de spații verzi și de agrement, pentru recreere și protecție, alimentație publică, dotări pentru funcționarea zonei.

IV.2. Utilizare funcțională:

- **Art. 3. Utilizări permise:**
 - Clădiri destinate funcțiunii de industriei nepoluante, producție, servicii, depozitare și 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.

Construcțiile care se pot autoriza direct vor avea următoarele destinații:

A. Construcții pentru producție industrială nepoluantă:



- 1) producție industrială nepoluantă;
- 2) întreprinderi, ateliere de orice fel;
- 3) servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere;
- 4) service auto;
- 5) cercetare aferentă zonei de producție nepoluantă;
- 6) cazare de serviciu, parte din ansamblu cu destinația de producție industrială nepoluantă.

B. Construcții pentru depozitare:

- 1) construcții / antrepozite destinate stocării de mărfuri sau materiale nepoluante, 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 bază de grafic sau fără, precum și activitățile anexe, precum manipularea încărcăturii, depozitarea etc. Inclusiv cele efectuate de terminale și parcuri, închirierea echipamentului de transport cu conducător sau operator;
- 3) construcții destinate desfășurării activităților poștale și de curierat.

C. Construcții ce acomodează următoarele servicii:

- 1) comerț cu amănuntul al produselor alimentare și nealimentare, comerț en-gros de produse alimentare și nealimentare, inclusiv cele de tip hypermarket;
- 2) alimentație publică – baruri, restaurante (inclusiv tip fast-food, pizzerie etc.), cofetării, vinoteci;
- 3) servicii publice administrative și private;
- 4) servicii și comerț specializat (activități dedicate, tehnice: zone expunere și comercializare produse, produse artisanale
 - în domeniul activităților profesionale, tehnice: spații pentru ateliere;
 - produse artisanale și servicii profesionale în acest domeniu (exemplu: autoturisme, instalații, utilaje, piese mecanice, electronice, sisteme, mobilier), reprezentanțe / showroom brand-uri consolidate, spații pentru ateliere – produse și servicii profesionale);
- 5) construcții administrative pentru sedii de birouri;
- 6) construcții financiar bancare;
- 7) construcții de cultură: expoziții, săli de reuniune destinate evenimentelor publice și private;
- 8) construcții de turism de sine stătătoare: hotel, motel, pensiune.

D. Construcții de agrement:

- 1) zone verzi în incintă, amenajări destinate personalului;
- 2) mobilier urban specific, amenajări peisagistice de orice fel, terenuri de sport și spații de joacă pentru copii;
- 3) construcții provizorii: chioșcuri, pergole, gradene;
- 4) construcții temporare de alimentație publică și comerț;
- 5) locuri de joacă.

E. 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 (spații tehnice anexate, stație de pompe și rezervor de incendiu, casa poartă, garduri și împrejmuiri, porți de acces, rețele edilitare interioare și rețele de utilități exterioare noi).

● **Art. 4. Utilizări admise cu condiții**

- Construcții 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. 5. Interdicții temporare**

Nu este cazul.

● **Art. 6. Interdicții definitive**

- Activități industriale, poluante, sau altor tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros neadecvat.
- Funcțiuni de depozitare deșeuri, depozitare pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice.

V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

S-a stabilit o singură Unitate Teritorială de Referință pe zona funcțională, denumită U.T.R. Nr. 70/a, care după aprobarea prezentului P.U.Z. va face parte integrantă din U.T.R. nr. 70 a P.U.G.-ului aprobat. În cadrul P.U.Z., UTR 70 a fost preluat ca atare și reglementat conform cap. III și IV din prezentul R.L.U.

VI. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic zona studiată în prezenta documentație. Certificatele de Urbanism care se vor elibera pentru faza Autorizație de Construire vor cuprinde elemente obligatorii din prezentul Regulament Local de Urbanism.

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

Prevederile P.U.Z. - ului se pot extinde și la zonele limitrofe. Recomandăm Consiliului Local Arad preluarea prevederilor considerate benefice și introducerea acestora în P.U.G., pentru realizarea unei politici urbane unitare la nivelul întregului municipiu.

Întocmit:
arh. Ana-Maria SIRBU

Verificat – Specialist R.U.R.:
arh. Gheorghe SECULICI
R.U.R. – DE



PLAN DE ACȚIUNE IMPLEMENTARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN PUZ

1. DATE DE RECUNOAȘTERE A LUCRĂRII

DENUMIREA LUCRĂRII:	PLAN URBANISTIC ZONAL PUZ & RLU AFERENT „ZONĂ LOGISTICĂ – INDUSTRIE NEPOLUANTĂ, DEPOZITARE ȘI SERVICII”
AMPLASAMENT:	Intravilanul Municipiului Arad, Calea Aurel Vlaicu 297/1
BENEFICIAR:	S.C. CTPARK BETA S.R.L.
PROIECTANT GENERAL:	S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L. Arad, str. Corneliu Coposu, nr.24c, jud. Arad e-mail: office@pro-arhitectura.ro arh. ANA-MARIA SÎRBU
COORDONATOR URBANISM:	arh. GHEORGHE SECULICI
FAZA:	PUZ - ETAPA III
DATA ELABORĂRII:	APRILIE 2021

2. ETAPIZARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN P.U.Z.

a. După aprobarea, în Consiliul Local al Municipiului Arad, al prezentului P.U.Z., se vor obține Certificate de Urbanism pentru categoriile de lucrări necesare investiției – estimat 2021 – 2024.

Se propune conturarea unei zone cu funcțiune principală LOGISTICĂ – INDUSTRIE NEPOLUANTĂ, DEPOZITARE ȘI SERVICII:

- Construcții noi :
 - Centru logistic, construit gradual, după caz:

Corp 1 – Hala logistică (industrie nepoluantă – mică producție, depozitare și servicii – regim de înălțime maxim Parter+ 3E, H max=20,00 m)

Corp 2 – Hala logistică (industrie nepoluantă - mică producție, depozitare și servicii – regim de înălțime maxim Parter+ 3E, H max=20,00 m)

Corp 3 – Hala logistică (industrie nepoluantă - mică producție, depozitare și servicii – regim de înălțime maxim Parter+ 3E, H max=20,00 m)

Corp 4 – Hala logistică (industrie nepoluantă - mică producție, depozitare și servicii – regim de înălțime maxim Parter+ 3E, H max=20,00 m)





- Sc max. admis = 117.061,20mp, Scd max. admis = 468.244,80 mp;
- Împrejmuire perimetrală parțială;
- Mijloace de publicitate iluminate și neiluminate, H max=20,00 m;

- Sistematizarea verticală a terenurilor;
- Amenajarea accesului;
- Drumuri de incintă, având lățime min. 6,00m pentru autoturisme și min. 8,00m pentru transport marfă, cu asigurarea accesului în incintă a autospecialelor de intervenție de min. 3,50m, respectiv min. 9,00m pentru transport marfă;
- Platforme carosabile cu locuri de parcare;
- Alei pietonale;
- Amenajarea spațiilor verzi și plantate; iluminat arhitectural;
- Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă;
- Platforme gospodărești și amenajări tehnico-edilitare;

– Indicatori urbanistici propuși:

P.O.T. max. propus: 60,00%

C.U.T. max. propus: 2,40

b. Obținerea Autorizațiilor de Construire și Organizare de șantier și începerea lucrărilor de pentru construcții noi, drumuri de incintă și platforme carosabile, amenajare accese carosabile, mijloace de publicitate, amenajări și echipamente tehnico-edilitare – estimat 2021– 2025.

c. Încheiere lucrări construcții noi și platforme accese carosabile

– conform Autorizație de Construire

d. Recepție lucrări necesare investiției și întabulare în Cartea Funciară

– la finalizarea lucrărilor conform Autorizației de Construire.

3. CATEGORII DE COSTURI

Întreaga investiție (inclusiv asigurarea utilităților necesare, precum și executarea racordurilor la drumurile publice) va fi suportată integral de S.C. CTPARK BETA S.R.L., în calitate de inițiator și beneficiar al PUZ.

Întocmit de:
arh. Ana-Maria SÎRBU

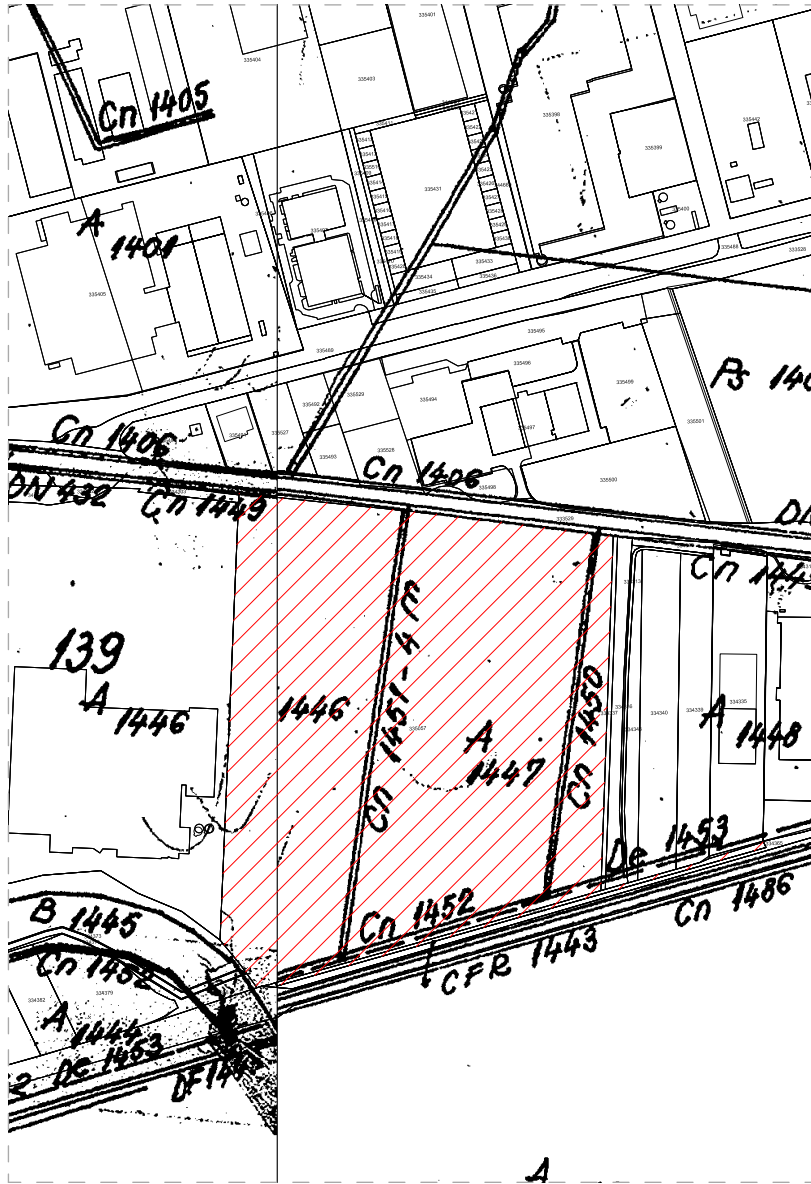
Luat la cunoștință:
S.C. CTPARK BETA S.R.L.



PLAN URBANISTIC ZONAL - ETAPA III


P.U.Z și R.L.U. aferent
„ZONĂ LOGISTICĂ - INDUSTRIE NEPOLUANTĂ,
DEPOZITARE și SERVICII”

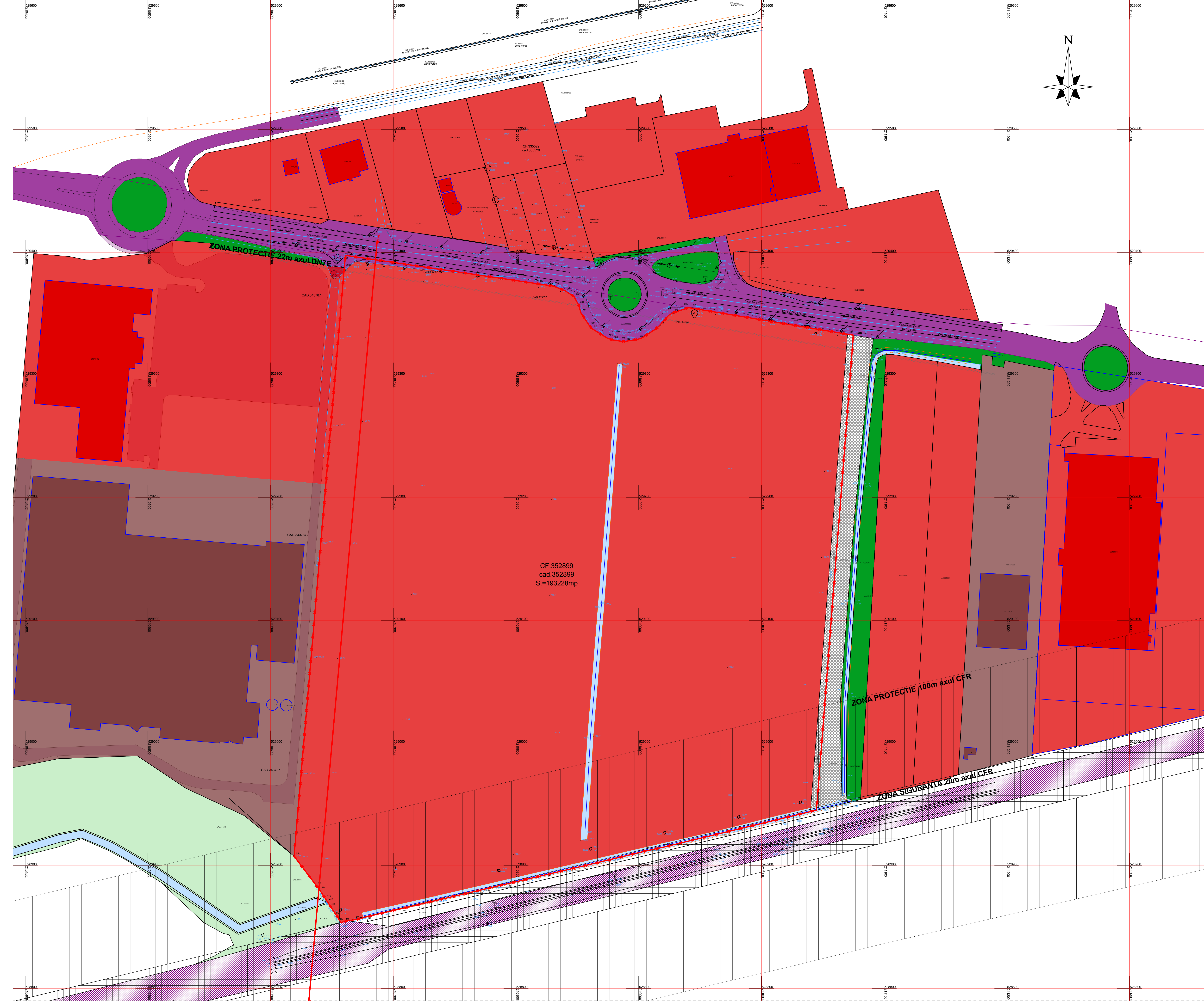
Amplasament:
Intravilan muncipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu, 297/1
identificat cu C.F. nr. 352899, 334337 ARAD



Acest document este proprietatea firmei S.C. Pro Arhitectura S.R.L. si nu poate fi folosit, transmis sau reprodus, total sau partial, fara autorizarea expresa si scrisa a proprietarului. Documentul este valabil numai cu semnaturile si stampila in original, iar utilizarea sa trebuie sa fie conforma celei pentru care a fost elaborat.

**Prezenta plansa este valabila doar pentru obtinerea avizelor/autorizatiilor necesare la faza P.U.Z..
Pentru faza D.T.A.C prezenta plansa nu este valabila.**

 PRO.ARHITECTURA ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ		Proiectant general:	Beneficiar:	Proiect nr. 486/2020	
SPECIFICATIE COORDONATOR URBANISM PROIECTAT DESENAT		NUME arh. Gheorghe SECULICI arh. Ana-Maria SIRBU arh. Ana-Maria SIRBU	SEMNATURA Scara: grafică Data: 2021 A4	S.C. CTPARK BETA S.R.L. Titlu proiect: P.U.Z și R.L.U. aferent „ZONĂ LOGISTICĂ - INDUSTRIE NEPOLUANTĂ, DEPOZITARE și SERVICII” Intravilan muncipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 297/1, identificat prin C.F. nr. 352899, 334337 Arad INCADRARE IN ZONA	Faza: P.U.Z. ETAPA III Plansa nr. U01



PLAN URBANISTIC ZONAL - ETAPA III
P.U.Z și R.L.U. aferent „ZONĂ LOGISTICĂ - INDUSTRIE NEPOLUANTĂ, DEPOZITARE și SERVICII”

Amplasament:
 Intravilan municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu, 297/1
 identificat cu C.F. nr. 352899, 334337 ARAD

Nr. crt.	BILANT TERITORIAL aferent INCINTĂ cu reglementări identificate cu C.F. nr. 302429 Arad	EXISTENT	
		mp.	%
1.	Construcții - Zonă logistică	0,00	0
2.	Căi de comunicație - drumuri de acces, parcaje, trasee pietonale	0,00	0
3.	Spații verzi amenajate	0,00	0
4.	Construcții - Zonă prestări servicii Ips70	195.102,00	100
TOTAL GENERAL		195.102,00	100

INDICATORI URBANISTICI EXISTENȚI:
 POT existent: 0,00%
 CUT existent: 0
 Conform PUG al Mun. Arad, terenul studiat face parte din UTR 70, subzona Ips70 - subzonă prestări servicii.

Parcela (352899)				Parcela (334337)			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)	Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
375	529397.542	210661.050	154.584	422	529332.466	211074.949	388.370
376	529374.950	210813.974	3.759	423	528945.263	211044.600	5.059
377	529374.401	210817.853	12.782	399	528944.085	211039.940	390.353
378	529372.528	210830.337	10.385	398	529333.265	211070.142	4.833
379	529368.701	210839.991	8.607				
380	529364.206	210847.206	7.669				
381	529357.299	210850.921	7.199				
382	529350.411	210853.013	12.538				
383	529339.978	210859.967	2.881				
384	529327.822	210861.878	14.566				
385	529330.157	210874.264	4.454				
386	529328.663	210878.460	6.343				
387	529327.669	210884.725	3.896				
388	529327.355	210888.569	10.937				
389	529328.168	210899.354	3.133				
390	529330.101	210902.345	13.996				
391	529337.688	210814.106	3.406				
392	529340.009	210816.800	11.651				
393	529348.680	210824.381	3.845				
394	529350.594	210827.716	13.766				
395	529354.943	210840.777	1.798				
396	529354.648	210842.540	13.372				
397	529352.438	210855.728	116.049				
398	529333.265	211070.142	390.353				
399	528944.085	211039.940	121.456				
400	528915.531	210921.888	14.025				
401	528912.541	210908.185	53.886				
402	528899.995	210855.780	29.335				
403	528893.301	210827.219	33.762				
404	528885.596	210794.348	19.280				
405	528881.197	210775.577	3.947				
406	528880.296	210771.734	64.551				
407	528865.565	210708.988	31.465				
408	528858.384	210678.251	7.173				
409	528856.327	210671.379	8.928				
410	528855.114	210662.534	5.327				
411	528853.649	210657.412	2.194				
412	528855.484	210656.209	6.397				
413	528860.833	210652.701	10.443				
414	528869.566	210646.974	1.031				
415	528870.428	210646.409	1.359				
416	528871.565	210645.064	10.070				
417	528879.986	210640.142	5.021				
418	528883.989	210637.110	29.756				
419	528907.708	210619.144	481.472				
420	529387.437	210660.079	8.501				
421	529395.899	210660.892	1.651				
S(352899)=193228.10mp P=1782.950m							

LEGENDA:

- limita incinta studiata
- limita de proprietate in zona studiata
- limita de constructibilitate
- subzona comerciala si servicii
- subzona unitati industriale - nepoluante / poluante
- constructii existente - industriale si utilitare
- platforme carosabile beton / piatra
- constructii existente - alte functii
- cai de comunicatie rutiera - Calea Aurel Vlaicu
- spatii verzi amenajate - domeniu public
- teren viran
- canal de desecare
- cai de comunicatie feroviara - CFR

Nr. crt.	REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT	EXISTENT	PROFUS
1.	Amplasare	Intravilan Mun. Arad	Intravilan Mun. Arad
2.	Proprietate	Teren proprietate privată, conform Extras CF nr. 352899 Arad, CF nr. 334337 Arad	

LEGENDA:
 S ZONĂ studiată = 754.400,00 m²
 S INCINTĂ studiată = 195.102,00 m²

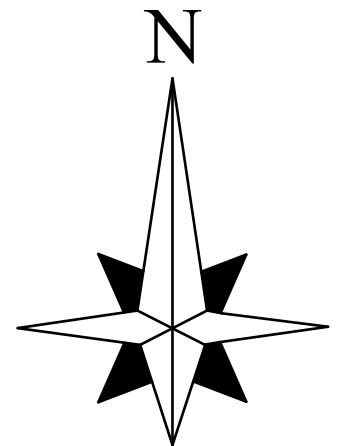
LIMITE
 — LIMITA INCINTĂ STUDIATĂ
 — LIMITE DE PROPRIETATE în zona studiată
 — LIMITE DE CONSTRUCTIBILITATE

ZONIFICARE - situația existentă
 — SUBZONA COMERCIALĂ și SERVICII
 — SUBZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE - NEPOLUANTE / POLUANTE
 — CONSTRUCTII existente - industriale și utilitare
 — PLATFORME CAROSABILE BETON / PIATRA
 — CONSTRUCTII EXISTENTE - alte functii
 — CAI DE COMUNICATIE RUTIERĂ - Calea Aurel Vlaicu
 — SPAȚII VERZI amenajate - domeniu public
 — TEREN VIRAN
 — CANAL DE DESECARE
 — CAI DE COMUNICATIE FEROVIARĂ - CFR

Acest document este proprietatea firmei S.C. Pro Arhitectura S.R.L. și nu poate fi folosit, transmis sau reprodus, total sau parțial, fără autorizație expresă și scrisă a proprietarului. Documentul este valabil numai cu semnăturile și stampila în original, iar utilizarea sa trebuie să fie conformă cu datele pentru care a fost elaborat.
Prezentă planșa este valabilă doar pentru obținerea avizelor/autorizațiilor necesare la faza P.U.Z.
Pentru faza D.T.A.C. prezenta planșa nu este valabilă.

P.U.Z și R.L.U. aferent „ZONĂ LOGISTICĂ - INDUSTRIE NEPOLUANTĂ, DEPOZITARE și SERVICII”

Amplasament: Intravilan municipal Arad, Calea Aurel Vlaicu, 297/1 identificat cu C.F. nr. 352899, 334337 ARAD



Nr. crt.	BILANT TERITORIAL aferent INCINTĂ cu reglementări identificate cu C.F. nr. 302429 Arad	EXISTENT		PROPUȘ	
		mp	%	mp	%
1.	Construcții - Zonă logistică	195.102,00	100	195.102,00	100
2.	Căi de comunicație - drumuri de acces, parcaje, trasee pietonale	0,00	0	117.061,20	60 (P.O.T. max)
3.	Spații verzi amenajate	0,00	0	39.020,40	20
4.	Construcții - Zonă prestări servicii (Sp.70)	0,00	0	39.020,40	20,00 (min.)
TOTAL GENERAL		195.102,00	100	195.102,00	100

Spații verzi: min. 20%, respectând prevederile HGR 525/1996.
Locuri de parcare: respectând prevederile HGR 525/1996, în funcție de destinația fiecărei clădiri.

Retrageri față de aliniament / limitele de proprietate: min. 18m din axul străzii Calea Aurel Vlaicu, min. 22m din axul drumului național DN7E (aliniament nord), min. 5m față de limitele laterale ale terenului, min. 20m din axul căii ferate (limita posterioră sudică)

Parcela (352899)				Parcela (334337)			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laturi D(i,i+1)	S	Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laturi D(i,i+1)	S
375	529397.542	210661.050	154.584	422	529332.466	211074.949	388.370
376	529374.950	210813.974	3.759	423	528945.263	211044.650	5.059
377	529374.401	210817.853	12.782	399	528944.085	211039.940	390.353
378	529372.528	210830.337	10.385	398	529333.265	211070.182	4.833
379	529368.701	210839.991	8.607				
380	529364.005	210847.206	7.669				
381	529357.290	210850.921	7.199				
382	529350.411	210853.013	12.538				
383	529339.978	210859.967	2.881				
384	529337.822	210861.878	14.566				
385	529330.157	210874.264	4.454				
386	529328.663	210878.460	6.343				
387	529327.669	210884.725	3.896				
388	529327.355	210888.568	10.937				
389	529328.168	210899.354	3.133				
390	529330.101	210902.345	13.996				
391	529337.688	210814.106	3.406				
392	529340.009	210816.800	11.651				
393	529348.680	210824.381	3.845				
394	529350.594	210827.716	13.766				
395	529354.943	210840.777	1.798				
396	529354.648	210842.540	13.372				
397	529352.438	210855.728	116.049				
398	529333.265	211070.182	390.353				
399	529344.085	211039.940	121.456				
400	52915.531	210921.888	14.025				
401	528912.541	210908.185	53.886				
402	528899.995	210855.780	29.335				
403	528893.301	210827.219	33.762				
404	528885.596	210794.348	19.280				
405	528881.197	210775.577	3.947				
406	528880.296	210771.734	64.551				
407	528865.565	210708.988	31.465				
408	528858.384	210678.251	7.173				
409	528856.327	210671.379	8.928				
410	528855.114	210662.534	5.327				
411	528853.649	210657.412	2.194				
412	528855.484	210656.209	6.397				
413	528860.833	210652.701	10.443				
414	528860.565	210646.974	1.031				
415	528870.428	210646.409	1.359				
416	528871.565	210645.064	10.070				
417	528879.986	210640.142	5.021				
418	528883.989	210637.110	29.756				
419	528907.708	210619.144	481.472				
420	529387.437	210660.079	8.501				
421	529395.899	210660.892	1.651				

Parcela (352899)				Parcela (334337)			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laturi D(i,i+1)	S	Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laturi D(i,i+1)	S
375	529397.542	210661.050	154.584	422	529332.466	211074.949	388.370
376	529374.950	210813.974	3.759	423	528945.263	211044.650	5.059
377	529374.401	210817.853	12.782	399	528944.085	211039.940	390.353
378	529372.528	210830.337	10.385	398	529333.265	211070.182	4.833
379	529368.701	210839.991	8.607				
380	529364.005	210847.206	7.669				
381	529357.290	210850.921	7.199				
382	529350.411	210853.013	12.538				
383	529339.978	210859.967	2.881				
384	529337.822	210861.878	14.566				
385	529330.157	210874.264	4.454				
386	529328.663	210878.460	6.343				
387	529327.669	210884.725	3.896				
388	529327.355	210888.568	10.937				
389	529328.168	210899.354	3.133				
390	529330.101	210902.345	13.996				
391	529337.688	210814.106	3.406				
392	529340.009	210816.800	11.651				
393	529348.680	210824.381	3.845				
394	529350.594	210827.716	13.766				
395	529354.943	210840.777	1.798				
396	529354.648	210842.540	13.372				
397	529352.438	210855.728	116.049				
398	529333.265	211070.182	390.353				
399	529344.085	211039.940	121.456				
400	52915.531	210921.888	14.025				
401	528912.541	210908.185	53.886				
402	528899.995	210855.780	29.335				
403	528893.301	210827.219	33.762				
404	528885.596	210794.348	19.280				
405	528881.197	210775.577	3.947				
406	528880.296	210771.734	64.551				
407	528865.565	210708.988	31.465				
408	528858.384	210678.251	7.173				
409	528856.327	210671.379	8.928				
410	528855.114	210662.534	5.327				
411	528853.649	210657.412	2.194				
412	528855.484	210656.209	6.397				
413	528860.833	210652.701	10.443				
414	528860.565	210646.974	1.031				
415	528870.428	210646.409	1.359				
416	528871.565	210645.064	10.070				
417	528879.986	210640.142	5.021				
418	528883.989	210637.110	29.756				
419	528907.708	210619.144	481.472				
420	529387.437	210660.079	8.501				
421	529395.899	210660.892	1.651				

Nr. crt.	REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT	EXISTENT	PROPUȘ
1.	Amplasare	Intravilan Mun. Arad	Intravilan Mun. Arad
2.	Proprietate	Teren proprietate privată, conform Extras CF nr. 352899 Arad, CF nr. 334337 Arad	Teren proprietate privată, conform Extras CF nr. 352899 Arad, CF nr. 334337 Arad

LEGENDA:

S ZONĂ studiată = 754.400,00 m²
S INCINTĂ studiată = 195.102,00 m²

LIMITE

- LIMITA INCINTĂ STUDIATĂ
- - - - - LIMITE DE PROPRIETATE în zona studiată
- LIMITE DE CONSTRUITABILITATE

ZONIFICARE - situația existentă

- ZONĂ COMERCIALĂ
- ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE - NEPOLUANTE / POLUANTE
- CONSTRUCȚII existente - industriale și servicii
- PLATFORME CAROSABILE BETON / PIATRĂ
- CONSTRUCȚII EXISTENTE - alte funcțiuni
- CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ - Calea Aurel Vlaicu
- SPAȚII VERZI aliniament - domeniu public
- TEREN VIRAN
- CANAL DE DESECARE
- CĂI DE COMUNICAȚIE FEROVICARĂ - CFR

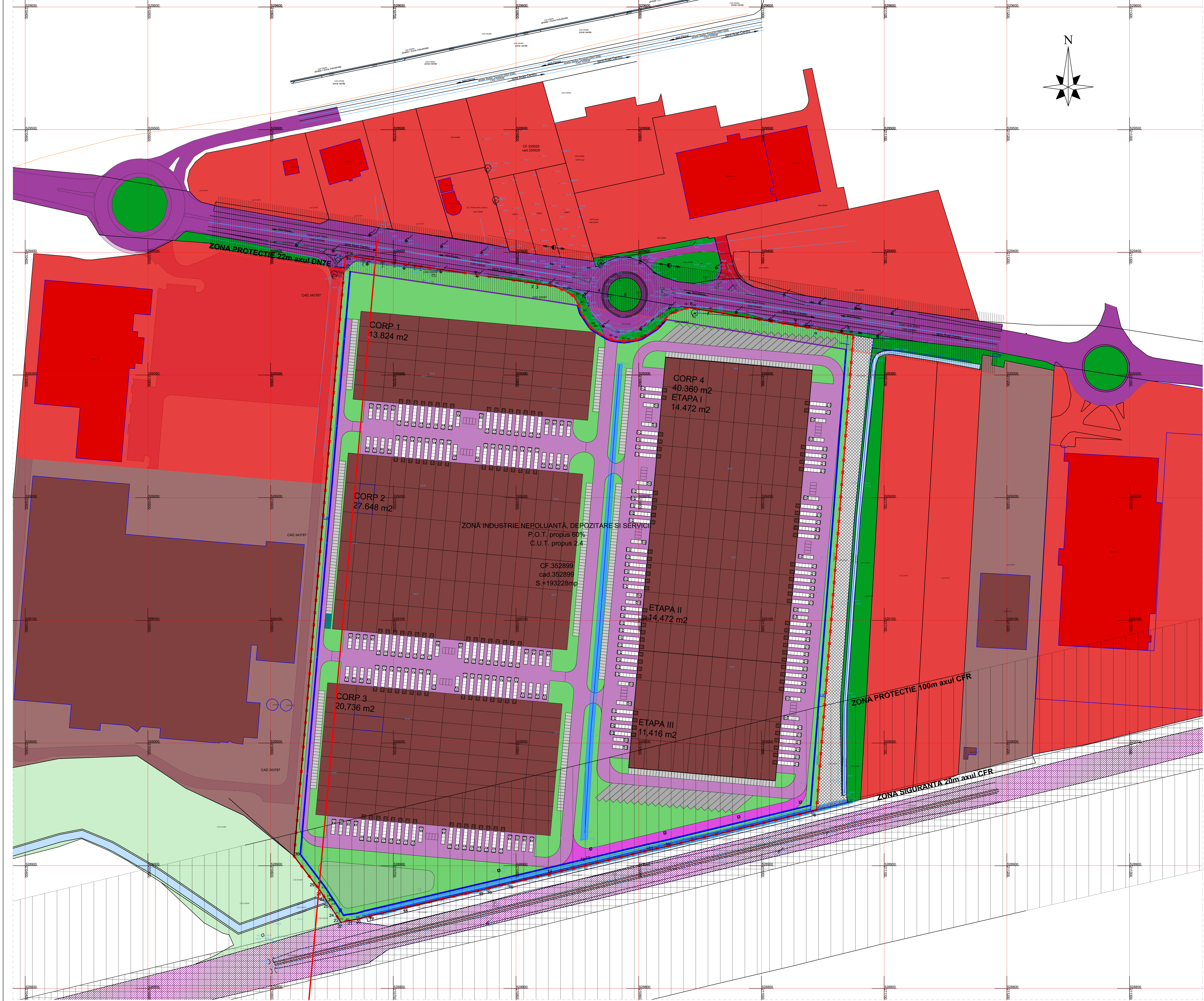
ZONIFICARE - Conceptul propus

- ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE - NEPOLUANTE / DEPOZITARE LOGISTICĂ
- CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ - drumuri și platforme incintă
- SPAȚII VERZI platate - incintă
- LOCURI DE PARCARE - autostrăduțe mici
- LOCURI DE PARCARE - autocamioane
- ZONĂ TEHNICĂ EDILITARĂ - sub spații verzi

Notă:
Mobilarea incintei studiate și echiparea tehnică - editată să se realizeze în conformitate cu prevederile prezentului P.U.Z. și R.L.U. aferent, în funcție de destinația construcțiilor admise pentru autorizare directă și se va concretiza la fața de autorizare de construire, respectiv la fața proiectelor tehnice de execuție.

Acest document este proprietatea firmei S.C. Pro Arhitectura S.R.L. și nu poate fi folosit, transmis sau reprodus, total sau parțial, fara autorizare expresă și scrisă a proprietarului. Documentul este valabil numai cu semnăturile și stampile în original, iar utilizarea sa trebuie să fie conforma celui pentru care a fost elaborat.
Prezenta planșă este valabilă doar pentru obținerea avizelor/autorizațiilor necesare la fața P.U.Z.
Pentru fața D.T.A.C. prezenta planșă nu este valabilă.

PRO. ARHITECTURA	PROIECTANT	REDACTANT	SCALA	PROIECTUL	ETAPA
ARHITECTURĂ URBANISTICĂ - RESTAURARE CONSULTANȚĂ	arh. Gheorghe ȘECULIU	arh. Ana Maria ȘIBU	1:1000	P.U.Z și R.L.U. aferent „ZONĂ LOGISTICĂ - INDUSTRIE NEPOLUANTĂ, DEPOZITARE și SERVICII”	Faza P.U.Z. ETAPA II
	arh. Ana Maria ȘIBU	arh. Ana Maria ȘIBU	2021	Intravilan municipal Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 297/1, identificat cu C.F. nr. 352899, 334337 ARAD	Planșă nr. REGULAMENTAR URBANISTIC - ZONIFICARE



PLAN URBANISTIC ZONAL - ETAPA III
P.U.Z și R.L.U. aferent
„ZONĂ LOGISTICĂ - INDUSTRIE NEPOLUANTĂ,
DEPOZITARE și SERVICII”

Amplasament:
 Intravilan municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu, 297/1
 identificat cu C.F. nr. 352899, 334337 ARAD

Nr. crt.	BILANT TERITORIAL aferent INCINTĂ cu reglementări identificate cu C.F. nr. 302429 Arad	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1.	Construcții - Zonă logistică	195.102,00	100	195.102,00	100
2.	Căi de comunicație - drumuri de acces, parcaje, trasee pietonale	0,00	0	39.020,40	60 (P.O.T. max)
3.	Spații verzi amenajate	0,00	0	39.020,40	20,00 (min.)
4.	Construcții - Zonă prestări servicii (Sp70)	195.102,00	100	0,00	0
TOTAL GENERAL		195.102,00	100	195.102,00	100

Corp 1 - Hala logistică (mică producție - industrie nepoluantă - mică producție, depozitare și servicii - regim de înălțime maxim Parter+ 3E, H max=20,00 m)
Corp 2 - Hala logistică (mică producție - industrie nepoluantă - mică producție, depozitare și servicii - regim de înălțime maxim Parter+ 3E, H max=20,00 m)
Corp 3 - Hala logistică (mică producție - industrie nepoluantă - mică producție, depozitare și servicii - regim de înălțime maxim Parter+ 3E, H max=20,00 m)
Corp 4 - Hala logistică (mică producție - industrie nepoluantă - mică producție, depozitare și servicii - regim de înălțime maxim Parter+ 3E, H max=20,00 m)

Spații verzi: min. 20%, respectând prevederile HGR 525/1996.
 Locuri de parcare: respectând prevederile HGR 525/1996, în funcție de destinația fiecărei clădiri.
 Retrageri față de aliniament / limite de proprietate: min. 18m din axul străzii Calea Aurel Vlaicu, min. 22m din axul drumului național DN7E (aliniament nord), min. 5m față de limitele laterale ale terenului, min. 20m din axul căii ferate (limita posterioră sudică)

Parcela (352899)				Parcela (334337)			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laturi D(i,i+1)		Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laturi D(i,i+1)	
375	529397.542	210661.050	154.584	422	529332.466	211074.949	388.370
376	529374.950	210813.974	3.759	423	528945.263	211044.860	5.059
377	529374.401	210817.853	12.782	399	528944.083	211039.940	300.353
378	529372.528	210830.337	10.385	398	529333.265	211070.142	4.833
379	529366.701	210839.991	8.607	S(334337)=1874.49m P=788.616m			
380	529364.006	210847.206	7.669				
381	529357.299	210850.921	7.199				
382	529350.411	210853.013	12.538				
383	529339.978	210859.967	2.881				
384	529337.822	210861.978	14.566				
385	529330.157	210874.264	4.454				
386	529328.663	210878.460	6.343				
387	529327.669	210884.725	3.896				
388	529327.355	210888.569	10.937				
389	529328.168	210899.354	3.133				
390	529330.101	210902.345	13.996				
391	529337.688	210914.106	3.406				
392	529340.000	210916.800	11.651				
393	529348.680	210924.381	3.845				
394	529350.594	210927.716	13.766				
395	529354.943	210940.777	1.788				
396	529354.648	210942.540	13.372				
397	529352.438	210955.728	116.049				
398	529333.265	211070.142	390.353				
399	528944.083	211039.940	121.456				
400	528915.531	210921.888	14.025				
401	528912.541	210908.185	53.886				
402	528899.995	210855.780	29.335				
403	528893.301	210827.219	33.762				
404	528885.596	210794.348	19.280				
405	528881.197	210775.577	3.947				
406	528880.296	210775.734	64.551				
407	528865.565	210789.988	31.465				
408	528858.384	210678.251	7.173				
409	528856.327	210671.379	8.928				
410	528855.114	210662.534	5.327				
411	528853.649	210657.412	2.194				
412	528855.484	210656.209	6.397				
413	528860.833	210652.701	10.443				
414	528860.566	210646.974	1.031				
415	528870.428	210646.409	1.359				
416	528871.565	210645.064	10.070				
417	528879.986	210640.142	5.021				
418	528885.988	210637.110	29.756				
419	528907.708	210619.144	481.472				
420	529387.437	210660.079	8.501				
421	529395.899	210660.892	1.651				
S(352899)=193228.10mp P=1782.950m							

REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT				EXISTENT		PROPUS	
Nr. crt.							
1.	Amplasare			Intravilan Mun. Arad		Intravilan Mun. Arad	
2.	Proprietate			Teren proprietate privată, conform Extras CF nr. 352899 Arad, CF nr. 334337 Arad			

LEGENDA:
 S ZONĂ studiată = 754.400,00 m²
 S INCINTĂ studiată = 195.102,00 m²

LIMITE
 - - - - - LIMITA INCINTĂ STUDIATĂ
 - - - - - LIMITA DE PROPRIETATE în zona studiată
 - - - - - LIMITA DE CONSTRUITABILITATE

ZONIFICARE - situația existentă
 ■ SUBZONĂ COMERCIALĂ I
 ■ SUBZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE - NEPOLUANTE / POLUANTE
 ■ CONSTRUCȚII existente - industriale și servicii
 ■ PLATAFORME CAROSABILE BETON / PIATRĂ
 ■ CONSTRUCȚII EXISTENTE - alte funcțiuni
 ■ CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ - Calea Aurel Vlaicu
 ■ SPAȚII VERZI aliniament - domeniu public
 ■ TEREN VIRAN
 ■ CANAL DE DESECCARE
 ■ CĂI DE COMUNICAȚIE FERROVIARĂ - CFR

ZONIFICARE - Conceptul propus
 ■ SUBZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE - NEPOLUANTE / DEPOZITARE LOGISTICĂ
 ■ CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ - drumuri și platforme incintă
 ■ SPAȚII VERZI platate - incintă
 ■ LOCURI DE PARCARE - autoturisme mici
 ■ LOCURI DE PARCARE - autocamioane
 ■ ZONĂ TEHNICĂ EDITARĂ - sub spațiu verde

Notă:
 Mobilizarea incintei studiate și echiparea tehnică - editată se va realiza în conformitate cu prevederile prezentului P.U.Z. și R.L.U. aferent, în funcție de destinația construcțiilor admise pentru autorizare directă și se va concretiza la fața de autorizarea de construire, respectiv la fața proiectelor tehnice de execuție.

Acest document este proprietatea firmei S.C. Pro Arhitectura S.R.L. și nu poate fi folosit, transmis sau reprodus, total sau parțial, fara autorizarea expresă și scrisă a proprietarului. Documentul este valabil numai cu semnăturile și stampila în original, iar utilizarea sa trebuie să fie conforma celui pentru care a fost elaborat.
Prezenta planșă este valabilă doar pentru obținerea avizelor/autorizațiilor necesare la faza P.U.Z.
Pentru faza D.T.A.C. prezenta planșă nu este valabilă.



PLAN URBANISTIC ZONAL - ETAPA III
 P.U.Z și R.L.U. aferent
 „ZONĂ LOGISTICĂ - INDUSTRIE NEPOLUANTĂ,
 DEPOZITARE și SERVICII”

Amplasament:
 Intravilan municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu, 297/1
 identificat cu C.F. nr. 352899, 334337 ARAD

Parcela (352899)				Parcela (334337)			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)	Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]			X [m]	Y [m]	
375	529397.542	210661.050	154.584	422	529332.468	211074.949	388.370
376	529374.950	210813.874	3.759	423	528945.263	211044.850	5.059
377	529374.401	210817.893	12.782	398	528944.085	211039.940	390.353
378	529372.528	210830.337	10.385	398	529333.265	211070.182	4.833
379	529368.701	210839.991	8.607				
380	529364.005	210847.206	7.869				
381	529357.299	210850.921	7.199				
382	529350.411	210853.013	12.538				
383	529339.978	210859.967	2.881				
384	529337.822	210861.878	14.566				
385	529330.157	210874.264	4.454				
386	529328.663	210878.460	6.343				
387	529327.669	210884.725	3.896				
388	529327.355	210888.568	10.937				
389	529328.168	210899.354	3.133				
390	529330.101	210902.345	13.996				
391	529337.688	210814.106	3.406				
392	529340.008	210816.800	11.651				
393	529348.680	210824.381	3.845				
394	529350.594	210827.716	13.766				
395	529354.943	210840.777	1.798				
396	529354.648	210842.540	13.372				
397	529352.438	210855.728	116.049				
398	529333.265	211070.182	390.353				
399	529344.085	211039.940	121.456				
400	529195.531	210921.888	14.025				
401	528912.541	210908.185	53.886				
402	528899.995	210855.780	29.335				
403	528893.301	210827.219	33.762				
404	528885.596	210794.348	19.280				
405	528881.197	210775.577	3.947				
406	528880.296	210771.734	64.551				
407	528865.565	210708.988	31.465				
408	528858.384	210678.251	7.173				
409	528856.327	210671.379	8.928				
410	528855.114	210662.534	5.327				
411	528853.649	210657.412	2.194				
412	528855.484	210656.209	6.397				
413	528860.833	210652.701	10.443				
414	528860.565	210646.974	1.031				
415	528870.428	210646.409	1.359				
416	528871.565	210645.664	10.070				
417	528879.986	210640.142	5.021				
418	528883.989	210637.110	29.756				
419	528907.708	210619.144	481.472				
420	529387.437	210660.079	8.501				
421	529395.899	210660.892	1.651				

S(352899)=193228.10mp P=1782.950m

CF.352899
 cad.352899
 S=193228mp

ZONA PROTECTIE 22m axul DN7E

ZONA PROTECTIE 100m axul CFR

ZONA SIGURANTA 20m axul CER

LEGENDA:

- TERENURI PROPRIETATE PRIVATA
- DOMENIU PUBLIC DE INTERES LOCAL / TERENURI PROPRIETATE PRIVATA UAT ARAD IN ADMINISTRAREA AUTORITATILOR LOCALE
- DOMENIU PUBLIC DE INTERES NATIONAL / TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A STATULUI ROMAN IN ADMINISTRAREA AUTORITATILOR NATIONALE / SOCIETATI DE STAT
- DOMENIU PUBLIC DE INTERES LOCAL / TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A STATULUI ROMAN CANALE DE DESECAR - APARTINAND UAT ARAD SI SAU ANP - FIILIA TERITORIALA ARAD

LIMITE

- LIMITA INCINTA STUDIATA
- - - - - LIMITE DE PROPRIETATE IN ZONA STUDIATA
- LIMITE DE CONSTRUIBILITATE

Nr. crt.	REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT	EXISTENT	PROFUS
1.	Amplasare	Intravilan Mun. Arad	Intravilan Mun. Arad
2.	Proprietate	Teren proprietate privată, conform Extras CF nr. 352899 Arad, CF nr. 334337 Arad	

LEGENDA:

S ZONĂ studiată = 754.400.00 m²
 S INCINTA studiată = 193.102.00 m²

LIMITE

- LIMITA INCINTA STUDIATA
- - - - - LIMITE DE PROPRIETATE IN ZONA STUDIATA
- LIMITE DE CONSTRUIBILITATE

REGIMUL JURIDIC - CIRCULAȚIA TERENURILOR

- TERENURI PROPRIETATE PRIVATA
- DOMENIU PUBLIC DE INTERES LOCAL / TERENURI PROPRIETATE PRIVATA UAT ARAD IN ADMINISTRAREA AUTORITATILOR LOCALE
- DOMENIU PUBLIC DE INTERES NATIONAL / TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A STATULUI ROMAN IN ADMINISTRAREA AUTORITATILOR NATIONALE / SOCIETATI DE STAT
- DOMENIU PUBLIC DE INTERES LOCAL / TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A STATULUI ROMAN CANALE DE DESECAR - APARTINAND UAT ARAD SI SAU ANP - FIILIA TERITORIALA ARAD

Acest document este proprietatea firmei S.C. Pro Arhitectura S.R.L. și nu poate fi folosit, transmis sau reprodus, total sau parțial, fără autorizație expresă și scrisă a proprietarului. Documentul este valabil numai cu semnăturile și stampile în original, iar utilizarea sa trebuie să fie conformă cu scopul pentru care a fost elaborat.
Prezenta planșă este valabilă doar pentru obținerea avizelor/autorizațiilor necesare la faza P.U.Z.
Pentru faza D.T.A.C. prezenta planșă nu este valabilă.

P.U.Z și R.L.U. aferent
 „ZONĂ LOGISTICĂ - INDUSTRIE NEPOLUANTĂ,
 DEPOZITARE și SERVICII”

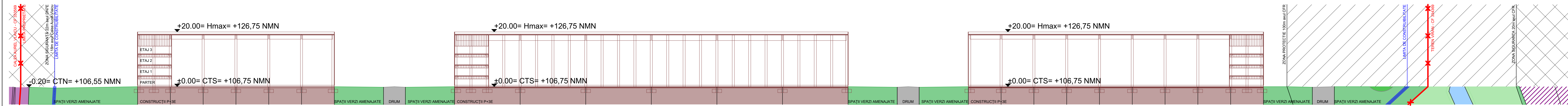
Amplasament:
 Intravilan muncipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu, 297/1
 identificat cu C.F. nr. 352899, 334337 ARAD

- Corp 1 – Hala logistică** (mică producție – industrie nepoluantă – mică producție, depozitare și servicii - regim de înălțime maxim Parter+ 3E, H max=20,00 m)
- Corp 2 – Hala logistică** (mică producție – industrie nepoluantă - mică producție, depozitare și servicii - regim de înălțime maxim Parter+ 3E, H max=20,00 m)
- Corp 3 – Hala logistică** (mică producție – industrie nepoluantă - mică producție, depozitare și servicii - regim de înălțime maxim Parter+ 3E, H max=20,00 m)
- Corp 4 – Hala logistică** (mică producție – industrie nepoluantă - mică producție, depozitare și servicii - regim de înălțime maxim Parter+ 3E, H max=20,00 m)

Spatii verzi: min. 20%, respectând prevederile HGR 525/1996.

Locuri de parcare: respectând prevederile HGR 525/1996, în funcție de destinația fiecărei clădiri.

Retrageri fata de aliniament / limitele de proprietate: min. 18m din axul străzii Calea Aurel Vlaicu, min. 22m din axul drumului național DN7E (aliniament nord), min. 5m față de limitele laterale ale terenului, min. 20m din axul căii ferate (limita posterioară sudică)



- LIMITE**
- LIMITA INCINTA STUDIATĂ
 - LIMITE de PROPRIETATE în zona studiată
 - LIMITĂ de CONSTRUIBILITATE

- ZONIFICARE - Conceptul propus - INCINTA**
- SUBZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE - NEPOLUANTE / DEPOZITARE LOGISTICĂ
 - CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ - drumuri și platforme incintă
 - SPAȚII VERZI plantate - incintă

Notă:
 Mobilarea incintei studiate și echiparea tehnico - edilitară se va realiza în conformitate cu prevederile prezentului P.U.Z. și R.L.U. aferent, în funcție de destinația construcțiilor admise pentru autorizare directă și se va concretiza la faza de autorizare de construire, respectiv la faza proiectelor tehnice de execuție.



Acest document este proprietatea firmei S.C. Pro Arhitectura S.R.L. și nu poate fi folosit, transmis sau reprodus, total sau parțial, fara autorizarea expresa si scrisa a proprietarului. Documentul este valabil numai cu semnăturile și stampila în original, iar utilizarea sa trebuie să fie conformă celei pentru care a fost elaborat.
Prezenta plansa este valabila doar pentru obținerea avizelor/autorizațiilor necesare la faza P.U.Z..
Pentru faza D.T.A.C prezenta plansa nu este valabila.

		Proiectant general: Beneficiar:	Proiect nr. 486/2020
SPECIFICATIE COORDONATOR URBANISM PROIECTAT DESENAT	NUME arh. Gheorghe SECULICI arh. Ana-Maria SIRBU arh. Ana-Maria SIRBU	SEMNATURA Scara: 1:500 Data: 2021 A3+	S.C. CTPARK BETA S.R.L. Titlu proiect: P.U.Z și R.L.U. aferent „ZONĂ LOGISTICĂ - INDUSTRIE NEPOLUANTĂ, DEPOZITARE și SERVICII” Intravilan muncipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 297/1, identificat prin C.F. nr. 352899, 334337 Arad SECTIUNE CARACTERISTICA
			Faza: P.U.Z. ETAPA III Plansa nr. U06