

FOAIE DE CAPĂT

Proiect nr.: 108 / 2016

Faza: P.U.Z.

Denumire proiect: HALĂ DEPOZITARE ȘI SEDIU
ADMINISTRATIV

Conținut volum: Documentație P.U.Z.

Amplasament: Intravilan Mun. Arad, Str. 6 Vânători nr. 99

Beneficiar: P.M. GROUP CONSULTING S.R.L.

C.U.I. RO 15108567

Adresa: București, Sector 1, Str. Athanasie Enescu nr. 11

FIȘĂ DE RESPONSABILITĂȚI

A. ÎNSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI:

Șef proiect: arh. Lucian CIOARĂ

B. COLECTIV DE ELABORARE:

Urbanism: arh. Lucian CIOARĂ

Instalații sanitare: ing. Petru TĂTARU

Instalații electrice: ing. Florin ȘANDRU

Drumuri: ing. Florin COȘOVEANU

Întocmit: arh. Lucian CIOARĂ

BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE

A. PIESE SCRISE:

I. FOAIE DE CAPĂT	1
II. FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI	2
III. BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE	3
IV. AVIZE ȘI ACORDURI	
Certificat de Urbanism Nr. 1647/02.09.2015	
Extras de Carte Funciară nr. 305719 Arad	
Aviz amplasament Compania de Apa nr. 18765/06.10.2016	
Aviz amplasament Enel nr. 149523191/10.06.2016	
Aviz amplasament E-on Gaz – nr. 733/1/29.09.2015	
Aviz amplasament E-on Gaz acces la rețea – nr. 94/09.02.2016	
Aviz amplasament CET Hidrocarburi nr. 4798/29.09.2015	
Aviz amplasament Telekom nr. 496/28.09.2016	
Decizia etapei de înadrare APM nr. 14931/19.11.2015	
Aviz PSI nr. 532/15/SU-AR/22.10.2015	
Notificare DSP nr. 789/30.10.2015	
Aviz CNANDR - DRDP Timișoara nr. 340/791/08.08.2016	
Aviz Poliția Rutiera nr. 260 029/20.01.2016	
Aviz Serviciu Întreținere și Reparații Căi de Comunicare Terestră P.M. Arad nr. 79075/T4/23.12.2015	
Aviz ANIF nr. 68/28.09.2016	
Aviz Transelectrica nr. 2559/11.03.2016	
Aviz Transgaz nr. 2462/8915/26.09.2016	
Directia Tehnica a PMA - obtinut in 18.01.2016	
Aviz de pincipiu A.A.C.R. nr. 14157/476/16.06.016	
Proces verbal încheiere lucrări OCPI nr. 354/30.03.2016	
Aviz de Oportunitate nr. 20/18.08.2015	
Consultare Comisia Tehnica a PMA nr. 58146/A2/23.09.2015	
Raportul informării publicului nr. 58146, 64314/A2/02.11.2015	
Studiu geotehnic	

V. MEMORIU DE PREZENTARE P.U.Z.

VI. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

B. PIESE DESENATE:

1. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	01 S
2. SITUAȚIA EXISTENTĂ	01 A
3. REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE	02 A
4. REGLEMENTĂRI EDILITARE	03 A
5. CIRCULAȚIA TERENURILOR	04 A
6. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	05 A
7. REGLEMENTĂRI URBANISTICE - MOBILARE	06 A
8. SECȚIUNE CARACTERISTICĂ INCINTĂ	07 A
9. ILUSTRARE URBANISTICĂ	

Întocmit:

arh. Lucian CIOARĂ

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumire proiect: **HALĂ DEPOZITARE ȘI SEDIU ADMINISTRATIV**
- Număr proiect: 108/2016
- Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal
- Beneficiar: **P.M. GROUP CONSULTNG S.R.L.**
- Proiectant: **S.C. ELITE DESIGN STUDIO S.R.L.-D.**

1.2. Obiectul studiului

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda beneficiarului P.M. Group Consulting S.R.L.

Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 1647/02.09.2015, eliberat de Primăria Mun. Arad, pentru terenul situat în intravilanul Mun. Arad, Str. 6 Vânători nr. 99, având o suprafață de **7.613 mp**, conform Extrasului C.F. nr. 305719 Arad.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) construcții noi:
 - o hale depozitare cu regim de înălțime maxim P+mezanin
 - o sediu administrativ/ comerț P+1
 - o construcție provizorie comerț P
- b) racorduri la rețelele tehnico – edilitare și rețele de incintă, punct alimentare cu carburanți pentru uz intern;
- c) sistematizarea verticală a terenului;
- d) platforme carosabile și racord carosabil la Str. 6 Vânători;
- e) trotuare de incintă;
- f) amenajare zone verzi;

1.3. Surse de documentare - REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE

Amplasamentul și vecinătățile se regăsesc ca obiect de studiu în Planul Urbanistic General al Mun. Arad, aprobat, UTR nr. 54, subzona LMU 54 – subzonă predominant rezidențială, cu clădiri de tip urban și funcțiuni complementare admise zonei – spații comerciale.

Prevederile P.U.G. Arad pentru această subzonă sunt:

- o Utilizări permise cu condiții: se vor autoriza lucrări de construire numai pe baza unui P.U.D. sau P.U.Z. elaborat și aprobat pentru această subzonă
- o Interdicții temporare: interdicție temporară de construcție până la elaborare de P.U.D. sau P.U.Z. cuprinde toată zona U.T.R.-ului nr. 54
- o Interdicții permanente: nu se va construi în zona de protecție a liniilor electrice aeriene de înaltă tensiune.
- o P.O.T. și C.U.T. se vor stabili prin documentații de urbanism aprobate pentru această subzonă.

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

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

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Amplasamentul analizat este situat în zona nordică a intravilanului Municipiul Arad, la sud de drumul de centură (DN 7) și la vest de Str. 6 Vânători și constă dintr-o suprafață de 7.613 mp de teren cu folosință curți construcții în intravilan.

La sfârșitul anilor 1990 a fost finalizată șoseaua de centură nord a municipiului, facilitând traficul de tranzit de pe direcția Deva-Nădlac. Astfel, zona din intravilan amplasată la nord de drumul de centură a început să-și accelereze dezvoltarea, iar în contextul în care platforma industrială existentă a devenit insuficientă pentru nevoile de dezvoltare economico-industrială a municipiului, Primăria a solicitat elaborarea PUZ-lui „Zona industrială nord Municipiul Arad – extindere”. Dezvolarea zonei se va accelera odată cu finalizarea pasajului peste calea ferată Arad-Curtici, care va ameliora substanțial fluența traficului de tranzit din zonă. O parte din terenurile amplasate la sud de centura municipiului nu au fost valorificate la potențialul lor real, din această categorie făcând parte și incinta propusă spre reglementare prin prezentul P.U.Z. Pe partea dreaptă a străzii 6 Vânători s-a extins până la centura nord zona rezidențială a cartierului, cu locuințe P, P+M.

2.2. Încadrarea în localitate

Zona studiată este amplasată în intravilanul Mun. Arad și este ușor accesibilă datorită poziției sale în proximitatea drumului de centură nord, dar și a Str. 6 Vânători.

Vecinătățile amplasamentului sunt:

- **Nord:** drumul de centură nord al Mun. Arad și zona industrială nord
- **Est:** Str. 6 Vânători și zonă rezidențială
- **Sud:** teren viran
- **Vest:** teren viran

Parcela studiată are formă dreptunghiulară, cu frontul stradal (spre Str. 6 Vânători) de 84,60 m și adâncimea de 90,84 m.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul studiat este acoperit în prezent de vegetație ierboasă spontană, nefiind cultivat în ultimii ani.

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între 110,40 NMN (nord) și 110,74 NMN (sud).

Terenul nu prezintă particularități din punct de vedere al reliefului, rețele hidrografice, condiții geotehnice, riscuri naturale. Din punct de vedere peisagistic, terenul este plat.

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

2.3.1. Date ale studiului geotehnic

Din studiul geotehnic preliminar menționăm:

Din punct de vedere **geomorfologic**, terenul studiat se află în Câmpia Mureșului ce prezintă în această parte largi orizonturi plane, fără zone de depresionare semnificative; eventualele porțiuni cu cote mai coborâte (de 1,0 – 1,5m) datorându-se unor foste meandre ale râului Mureș, care ulterior au fost rambleiate.

Din punct de vedere **hidrogeologic**, zona se situează la distanță medie față de raul Mureș. Straturile de permeabilitate diferită sunt dependente de cantitățile de precipitații căzute în zonă.

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

Terenul din amplasament se prezintă relativ plan orizontal, cu denivelări nesemnificative de ordinul a $0,20 \div 0,30\text{m}$, având stabilitatea generală asigurată.

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

Rezultatele încercărilor de teren și laborator:

Stratificatia este constituită din:

- sol vegetal până la 0,5 m adâncime
- praf nisipos argilos cafeniu plastic vârtos până la adâncimea de 1,5 m
- nisip prăfos cafeniu uscat până la 1,8 m adâncime
- nisip de la fin la mijlociu cafeniu de îndesare medie
- sub 3,0 m nisip grosier cafeniu de îndesare medie cu rar pietriș în masă până la 3,6 m adâncime

- nisip cu pietriș cafeniu inundat de îndesare medie pînă la adâncimea finală de investigare de 5,0 m.

Apa subterană:

Apa subterană a fost interceptată la adâncimea de 4,5 m față de nivel teren actual. NH-ul poate prezenta variații importante de nivel, în funcție de volumul precipitațiilor din zonă.

Recomandari:

Luând în considerare condițiile de fundare menționate, pînă la completarea gradului de cunoaștere al amplasamentului, recomandăm următoarele:

- o fundare directă, la adâncimi mai mari de 1,0 m, pe stratul de praf nisipos argilos cafeniu plastic vîrtos;
- adâncimile optime de fundare și presiunile admisibile de calcul ale terenului de fundare vor fi stabilite pe baza studiilor ce se vor întocmi pentru proiectare, adaptate și corectate în funcție de caracteristicile constructive și funcționale ale obiectelor propuse. Pentru terasamente, se vor epuiza în mod obligatoriu toate umpluturile întâlnite pe amplasament.

2.4. Circulația

Principala cale de circulație din zonă este drumul de centură al orașului (DN 7), care asigură traficul de tranzit pe direcția Deva – Nadlac. Acesta străbate pe direcția est-vest zona studiată. Drumul este amenajat corespunzător, într-o stare tehnică bună, cu o bandă de circulație pe sens și este intens circulat. Prospectul drumului este de 8,00 m. La nord de drumul de centură există o zonă de protecție al acestuia, cu lățimea 50 m, cu interdicție de construire, această suprafață fiind destinată dezvoltării rețelei carosabile, necesară o dată cu dezvoltarea la potențialul maxim al întregii zone industriale Nord (pasajl peste calea ferată Arad – Curtici este în curs de execuție).

Spre nord se formează drumul județean Arad – Curtici DJ 709B, cu o bandă de circulație pe sens. Drumul este asfaltat, cu o stare tehnică mediocră. Prospectul acestuia este de 6,00 m, cu zone de protecție 1 m de ambele părți ale drumului. Intresecția drumului județean cu șoseaua de centură este amenajată cu benzi de accelerare/decelerare.

La sud de drumul de centură se află Str. 6 Vânători, cu o bandă de circulație pe sens. Drumul este asfaltat, cu o stare tehnică bună. Prospectul carosabilului acestuia este de 6,70 m, cu zone verzi generoase de ambele părți ale drumului, astfel că prospectul general al acestuia este de 35 m. Intresecția străzii 6 Vânători cu șoseaua de centură este amenajată cu raze de racord 15 m. Pe partea dreaptă a străzii este amenajată o alee pietonală de lățime 1,80 m, care deservește zona rezidențială existentă pe această parte a străzii.

2.5. Ocuparea terenurilor

În zona studiată, terenurile au preponderent folosință „curți construcții în intravilan” (terenuri virane și terenuri construite) și cai de comunicație.

Nu există conflicte între funcțiunile existente/propuse în zonă (în principal, zona de la sud de drumul de centură este destinată locuirii și funcțiunilor complementare admise zonei – spații comerciale, iar zona de la nord de drumul de centură este destinată serviciilor, comerțului, industriilor nepoluante/depozite).

De-a lungul drumului de centură și al Str. 6 Vânători sunt amenajate spații verzi de protecție a carosabilului.

În zonă există rețele de transport energie electrică aeriene (linie LEA 20 kV), alimentare cu apă potabilă și canalizare menajeră și alimentare cu gaze naturale.

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

Pe teren nu există fond construit. Terenul este grevat de sarcini în favoarea S.C. Distrigaz Nord S.A. Târgu Mureș Sucursala Arad și Enel Distribuție Banat S.A. și este proprietatea privată a persoanei juridice P.M. GROUP CONSULTING S.R.L., cu drept de suprafață în favoarea Edrins.ro S.R.L. conform Extrasului C.F. nr. 305719 Arad.

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

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

Disfuncționalitățile observate în zonă sunt

- existența liniei electrice aeriene de 20 kV, cu restricțiile specifice

- o existența conductei de gaz medie presiune care traversează nordul incintei
- o drumuri intens circulat (drumul de centură și DJ 709B Arad-Cutici), astfel încât intersecția acestor două căi rutiere majore, inclusiv intersecția cu Str. 6 Vanatori este un punct foarte sensibil al fluenței traficului auto. Această din urmă disfuncționalitate este intensificată de existența la cca. 300 m est de intersecția menționată a două linii de cale ferată, a căror trecere la nivel este necorespunzător amenajată. Acest lucru reduce drastic viteza de depășire de-a lungul drumului de centur, iar în funcție de orarul trenurilor de călători sau marfă, în zonă se creează cozi interminabile de autotrenuri și autoturisme.

2.7 Echipare edilitară

2.7.1. Alimentarea cu apă

De-a lungul Str. 6 Vânători există o rețea edilitară de apă potabilă, din care pot fi alimentate obiectele sanitare din clădirile propuse.

2.7.2. Canalizare menajeră

De-a lungul Str. 6 Vânători există o rețea edilitară de canalizare menajeră, în care pot fi deversate apele uzate provenite de la obiectele sanitare din clădirile propuse.

2.7.3. Canalizare pluvială

De-a lungul Str. 6 Vânători există o rețea edilitară de canalizare pluvială, în care pot fi deversate apele provenite de pe acoperișul clădirilor propuse și de pe platformele din incintă.

2.7.4. Alimentarea cu gaze naturale

În zona limitei nordice a terenului, paralel cu drumul de centură (la cca. 8 m sud față de limita de proprietate, în interiorul parcelei), există o rețea de alimentare cu gaze naturale de presiune medie. Pe Str. 6 Vânători există o rețea de distribuție gaze naturale de presiune redusă, care deservește consumatorii existenți.

2.7.5. Alimentarea cu energie electrică

Incinta studiată este traversată în partea nord-vestică de o linie aeriană de medie tensiune LEA 20 kV, cu un culoar de protecție de 24m (LEA 20 kV Curtici). Pe Str. 6 Vânători există linii electrice aeriene și subterane 0,4 kV, care deservește consumatorii casnici existenți.

2.8. Probleme de mediu

În zonă nu există fond construit care să afecteze cadrul natural (acesta nu prezintă o valoare semnificativă în zona studiată).

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

Terenul dispune de posibilitatea racordării la rețelele publice de apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică, telecomunicații și gaze naturale. Apele pluviale pot fi dirijate către rețeaua publică de canalizare pluvială, după trecerea acestora printr-un separator de hidrocarburi.

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

Disfuncționalitățile remarcate în zonă din punct de vedere al protecției mediului se referă la poluarea produsă în zonă de traficul de tranzit care se desfășoară pe drumul de centură, însă activitățile propuse nu sunt major afectate de acest aspect (nu se propun zone rezidențiale).

2.9. Opțiuni ale populației

Populația din municipiu nu este afectată de realizarea în zonă a unor hale de depozitare (depozit băuturi), în special datorită poziției incintei studiate într-o zonă intens circulată, în imediata vecinătate a pasajului peste calea ferată, poziție care nu se pretează funcțiilor rezidențiale. Din punct de vedere al administrației locale, investiția propusă se încadrează în planul de dezvoltare a zonei.

S-a parcurs procedura de informare a populației conform Ord. 701/2010 și s-a răspuns la observații și sesizări.

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

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

3.2. Prevederi ale PUG

Conform P.U.G. Mun. Arad aprobat, incinta se află în UTR nr. 54, subzona LMU 54 – subzonă predominant rezidențială, cu clădiri de tip urban și funcțiuni complementare admise zonei – spații comerciale.

Prevederile P.U.G. Arad pentru această subzonă sunt:

- o Utilizări permise cu condiții: se vor autoriza lucrări de construire numai pe baza unui P.U.D. sau P.U.Z. elaborat și aprobat pentru această subzonă
- o Interdicții temporare: interdicție temporară de construcție până la elaborare de P.U.D. sau P.U.Z. cuprinde toată zona U.T.R.-ului nr. 54
- o Interdicții permanente: nu se va construi în zona de protecție a liniilor electrice aeriene de înaltă tensiune.
- o P.O.T. și C.U.T. se vor stabili prin documentații de urbanism aprobate pentru această subzonă.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona nu are un cadru natural valoros. Terenul va fi sistematizat pentru egalizarea cotei lui naturale și pentru racordul carosabil la Str. 6 Vânători. Terenul este liber de construcții.

3.3.1. Condițiile studiului geomorfologic

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

Se recomandă o fundare directă, la adâncimi mai mari de 1,0 m, pe stratul de praf nisipos argilos cafeniu plastic vîrtos. Adâncimile optime de fundare și presiunile admisibile de calcul ale terenului de fundare vor fi stabilite pe baza studiilor ce se vor întocmi pentru proiectare, adaptate și corectate în funcție de caracteristicile constructive și funcționale ale obiectelor propuse. Pentru terasamente, se vor epuiza în mod obligatoriu toate umpluturile întâlnite pe amplasament.

Apa subterană a fost interceptată la adâncimea de 4,5 m față de nivel teren actual. NH-ul poate prezenta variații importante de nivel, în funcție de volumul precipitațiilor din zonă.

3.4. Modernizarea circulației

Deservirea rutieră a obiectivului proiectat urmează a se asigura dinspre Str. 6 Vânători stânga, prin racord carosabil al aceasta. Nu se va executa racord carosabil la drumul de centură nord al Mun. Arad.

Lucrarile rutiere necesare pentru deservirea obiectivului studiat sunt prezentate în 2 faze de execuție:

- o faza 1 – actuală
- o faza 2 – după terminarea executiei pasajului rutier peste calea ferata Arad-Curtici si reconfigurarea intersecției drumului național DN 7 km 546+765 și drumul județean DJ 709B (conform aviz CNADNR existent).

În ambele situații, deservirea rutieră a obiectivului proiectat urmează a se asigura din drumul județean DJ 709B Arad - Curtici Km 2+845 stânga (Calea 6 Vânători), în intravilanul Municipiului Arad. Se menționează că nu se va amenaja nici un acces rutier în zona drumului național DN 7.

Amenajarea accesului rutier se va realiza în conformitate cu prevederile normativului C.D. 173/2001 și a buletinului tehnic AND 600-2010 (Normativ pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice), privind amenajarea intersecțiilor la nivel din interiorul localităților, asigurându-se și relația de viraj la stânga.

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

- amenajarea accesului rutier prin racordarea directă a drumului de acces în incintă la marginea părții carosabile a drumului județean cu raze de racordare $R = 9,00$ m;
- amenajarea drumului de acces în incintă cu lățimea de 6,00 m și realizarea unei structuri rutiere cu îmbrăcămintă asfaltică;

- dirijarea circulației și reglementarea priorității pentru circulația de pe drumul județean s-a prevăzut prin realizarea de marcaje orizontale și prin amplasarea de indicatoare de circulație conform SR 1848-1/2011 și SR 1848-7/2015, asigurând prioritate pentru traficul de pe drumul județean;

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

- în interiorul incintei se vor amenaja platforme de parcare distincte pentru vehicule mari și autoturisme.

Lucrările proiectate respectă, de asemenea, prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată în M.O. nr. 237/29.04.1998.

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

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

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

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

Circulația interioară:

Lucrările de drumuri propuse pentru realizarea investiției sunt următoarele:

- sistematizare verticală;
- amenajări accese carosabile în incintă din DJ 709B (Calea 6 Vânători);
- asigurarea semnalizării rutiere;
- lucrări de circulație carosabile în incintă;
- lucrări de platforme de parcare pentru autoturisme pe teren privat;
- lucrări de amenajare circulației pietonale;
- lucrări de amenajare zone verzi.

Pentru deservirea circulației interioare se vor amenaja drumuri interioare, precum și platforme distincte pentru parcare autoturismelor și autocamioanelor (zone de andocare laterală). Structura rutieră prevăzută va fi rigidă din beton rutier sau dale prefabricate din beton (în zona parcarilor), așezate pe o fundație din balast și piatră spartă. Partea carosabila va fi încadrată cu borduri prefabricate din beton.

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

Reglementarea circulației interioare se va realiza prin indicatoare de circulație și marcaje rutiere în conformitate cu SR 1848-1/2011 și SR 1848-7/2015.

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

Execuția lucrărilor:

Realizarea lucrărilor se va face numai de către un constructor autorizat pentru acest gen de lucrări.

Începerea lucrărilor se va face numai după obținerea autorizației de construcție, întocmirea procesului verbal cu deținătorii de rețele tehnico – edilitare și obținerea aprobării de la D.R.D.P. Timișoara și Primăria Municipiului Arad – Direcția tehnică.

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

Se propune amplasarea unor hale cu funcțiunea depozitare (produse alimentare – băuturi), conform planșei Reglementări Urbanistice anexată, cu regim de înălțime maxim P+mezanin, a unui sediu administrativ P+1, clădire comerț provizorie P și a amenajărilor aferente (parcaje, carosabile de incintă, platforme aprovizionare).

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) construcții noi:
 - o hale depozitare cu regim de înălțime maxim P+mezanin
 - o sediu administrativ/ comerț P+1
 - o construcție provizorie comerț P
- b) racorduri la rețelele tehnico – edilitare și rețele de incintă, punct alimentare cu carburanți

- pentru uz intern;
- c) sistematizarea verticală a terenului;
- d) platforme carosabile și racord carosabil la Str. 6 Vânători
- e) trotuare de incintă;
- f) amenajare zone verzi;

Zona studiată are **21.000 mp**, iar propunerile din incintă se grupează pe o suprafață de **7.613 mp**. Intervențiile din afara incintei sunt relativ minore, nefiind nevoie de intervenții masive sau dotări. Este vorba de racordul carosabil la Str. 6 Vânători și racordul la rețelele edilitare.

Nu sunt propuse zonificări ale terenului, acesta fiind destinat unei singure funcțiuni, cea de depozitare și administrație/comerț.

Construcții propuse:

A. Hale depozitare P+mezanin

Sc = max. 3.800 mp

Sd = max. 5.400 mp

B. Sediul administrativ/comerț P1 și construcție provizorie comerț P

Sc = max. 700 mp

Sd = max. 1.400 mp

Rezervorul de combustibil propus, cu o capacitate de 10.000 litri, va fi amplasat suprateran și va fi utilizat exclusiv pentru uz intern.

Clădirile tip hală propuse vor fi amenajate în vederea depozitării temporare a produselor alimentare – băuturi non-alcoolice și alcoolice. Clădirea administrativă va fi destinată birourilor administrative, vestiarelor necesare, etc., cu posibilitatea desfășurării de activități comerciale. Construcția provizorie Parter propusă la 3,00 m față de limita nordică de proprietate este destinată comerțului. În jurul construcțiilor propuse se vor realiza alei pietonale. În incintă, prin specificul activităților propuse, vor fi amenajate platforme de parcare autovehicule de tonaj redus și autovehicule angajați, platforme de aprovizionare. Zona liberă din jurul clădirilor, având o pondere de minim 20,00 % din suprafața terenului, va fi amenajată ca zonă verde.

BILANȚ TERITORIAL ZONA STUDIATĂ 21.000 mp

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Terenuri curți construcții în intravilan – terenuri virane	10.831	51,58	3.218	15,32
02.	Hale depozitare și sediu administrativ/comerț	-	-	4.500	21,43
03.	Platforme incintă, parcaje, acces auto la incintă	-	-	1.680	8,00
04.	Pietonale	98	0,47	248	1,18
05.	Carosabile	2.795	13,31	2.795	13,31
06.	Zonă locuințe	877	4,17	877	4,17
07.	Zonă industrie nepoluantă/servicii	2.411	11,48	2.411	11,48
08.	Zone verzi amenajate	3.988	18,99	5.271	25,11
TOTAL GENERAL		21.000	100	21.000	100

BILANȚ TERITORIAL INCINTĂ CU PROPUNERI 7.613 mp

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Hale depozitare	-	-	3.800	50,00
02.	Clădire administrativă/comerț	-	-	700	10,00
03.	Carosabile de incintă, platforme, parcaje	-	-	1.520	19,10
04.	Zone verzi amenajate	-	-	1.593	20,90
05.	Teren viran (curți construcții în intravilan)	7.613	100	-	-
TOTAL GENERAL		7.613	100	7.613	100

INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN ZONA REGLEMENTATĂ		EXISTENT	PROPUS
01.	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	0,00 %	60,00 %
02.	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	0,00	0,90

REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT		EXISTENT	PROPUS
01.	Amplasare	Intravilanul Mun. Arad	
02.	Proprietate	Teren proprietate privată, conf. Extras C.F. nr. 305719 Arad (Nr. cad 305719)	

3.5.1. Sistemizarea verticală

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între 110,40 NMN (nord) și 110,74 NMN (sud). Cota ± 0,00 este prevăzută la +110,85 NMN, iar CTS la +110,80 NMN.

3.5.2. Criterii compoziționale și funcționale

Sunt propuse construcții tip hală și sediu administrativ dispuse paralel cu limitele de proprietate nord și sud ale incintei (paralel cu drumul de centură).

3.5.3. Regimul de aliniere

Construcțiile propuse vor fi amplasate la:

- est: la minim 3,00 m față de limita de proprietate dinspre Str. 6 Vânători
- nord: la minim 24,00 m față de limita de proprietate nordică, respectiv 28,00 m față de marginea carosabilului drumului de centură, cu excepția construcției provizorii (parter) destinată comerțului, amplasată la 3,00 m față de limita de proprietate nordică
- sud și est : la minim H/2 construcții, dar nu la mai puțin de 4,00 m.

3.5.4. Regimul de înălțime

Regimul de înălțime maxim propus pentru construcțiile tip hală este **P+mezanin**, cu înălțimea maximă de **8,00 m**, iar pentru sediul administrativ/comerț **P+1**, cu înălțimea maximă de **8,00 m** față de cota ± 0,00. Construcția provizorie destinată comerțului, propusă la 3,00 m față de limita nordică de proprietate va avea regimul de înălțime Parter, cu înălțimea maximă de **4,00 m** față de cota ± 0,00.

3.5.5. Modul de utilizare al terenului

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

- P.O.T. 60,00 %
- C.U.T. 0,90

3.5.6. Plantații

Se vor amenaja spații verzi înlterbate, sau cu plantații de arbori de înălțime mică / medie pentru umbrire, într-un procent de minim 20,00%, conform HGR 525/1996 actualizată.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. Alimentarea cu apă potabilă

Alimentarea cu apă a cladirilor propuse se va realiza printr-o rețea din polietilenă de înaltă densitate PEHD, Pn6, racordată la rețeaua existentă pe Str. 6 Vânători.

Distribuția în interior a apei reci se va face de la căminul de apometru proiectat la limita de proprietate a zonei studiate, la fiecare clădire. În căminul de apometru se propune montarea unui distribuitor de apă rece care va alimenta fiecare clădire în parte prin intermediul a câte unui contor de apa rece.

Din căminul de apometru, apa rece va asigura alimentarea consumatorilor interiori de apă rece potabilă, și umplerea rezervorului de incendiu propus. Schema de alimentare cu apă a instalațiilor de stins incendiu este comună pentru hidranți interiori și exteriori și este prevăzută a avea rezervă proprie de apă, grup de pompare cu electropompe și conductă unică de distribuție, de tip inelar, realizat din țevă de PEHD160, Pn10bar, amplasată în jurul cladirilor.

Toate conductele de apă se montează la o adâncime de 120 cm sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip. La toate eventualele intersecții cu conducta de gaz, gazul va fi poziționat deasupra.

Instalația de stins incendiu cu hidranți exteriori se compune din rețeaua inelară de conducte comună, la care sunt racordați hidranții de incendiu subterani Dn80 mm, amplasați astfel încât fiecare punct al cladirilor să fie stropit cu un debit de 20 litri/s, cu timp de funcționare 3 ore.

Asigurarea debitului de incendiu se va realiza prin intermediul unui rezervor de apă subteran.

Instalația pentru stingerea unui incendiu de la hidranți interiori de 2" dotați cu furtun plat tip C și cu diametrul diuzei de refulare a țevii de 13 mm. Este necesar un debit pentru fiecare hidrant interior de 2,1 l/s, la o presiune de 0,6 Mpa. Numărul jeturilor în funcție simultană este de 2 jeturi. Timp de funcționare = 10 min.

Debitul pentru refacerea rezervei de incendiu este de 2,85 l/s și va fi asigurat de bransamentul de apă potabilă.

3.6.2. Canalizare menajeră

Evacuarea apelor menajere rezultate de la obiectele sanitare montate în clădiri se va face gravitațional în colectorul menajer existent pe Str. 6 Vânători. Racordul la canalizarea existentă va fi realizat din tuburi PVC mufate de Dn 300 mm, îmbinate cu mufe și inele de cauciuc.

La racordarea instalației interioare și la racordarea la colectorul existent vor fi prevăzute cămine de vizitare prefabricate.

La orice schimbare de direcție vor fi prevăzute cămine de vizitare prefabricate, executate conform STAS 2448/82. Căminele de vizitare vor fi prevăzute cu rame și capace din fontă carosabile.

3.6.3. Canalizare pluvială

Apele plviale provenite de pe acoperișul cladirilor propuse și de pe platformele carosabile (28,79 mc/h) vor fi conform NTPA 001/2002, colectate într-un bazin de retenție cu un volum de 300 mc, cu infiltrare în sol.

Pentru separarea hidrocarburilor din apele pluviale evacuate, se propune montarea unui separator de hidrocarburi și produse petroliere, având debitul nominal de minim 4 l/s. Apele evacuate din separator vor fi conform NTPA 001/2002.

3.6.4. Alimentare cu gaze naturale și alimentarea cu energie termică

Pe Str. 6 Vânători există conductă de gaze naturale de presiune joasă, la care se poate executa bransament. Energia termică necesară încălzirii spațiilor va fi furnizată de suflante pe gaz, montate în planul învelitorii sau de ventiloconvectoare montate în spațiile de lucru. În spațiile de servicii se va asigura o temperatură cuprinsă între 18°C - 20°C, iar în birourile administrative se va asigura temperatura de 21-22°C.

Propunerile prezentului P.U.Z. nu afectează conducta de gaze naturale medie presiune existentă în incintă la 7,50 m față de limita nordică de proprietate (16,10 m față de axul carosabilului drumului de centură).

3.6.5. Alimentare cu energie electrică

Pentru noul obiectiv se estimează un necesar de putere electrică simultan absorbită de cca. 0,5 MW ($P_1=4$ MW). Obiectele din incinta studiată vor fi racordate la rețeaua electrică de joasă tensiune 0,40 kV existentă la nord de drumul de centură.

Pentru noile obiective, consumatorii de energie electrică sunt constituiți în principal din: iluminatul normal, iluminatul exterior, circuite de prize monofazate și trifazate pentru utilizare generală, instalații pentru alimentarea utilajelor din spațiile tehnice (centrale de ventilație-climatizare, pompare apă-canal etc.), alimentarea sistemelor de siguranță (antiincendiu, antifracție, control acces, supraveghere, etc.). Clădirile vor fi dotate cu instalații de protecție: instalații de împământare generală, echipotențializare și de protecție contra loviturilor de trăsnet.

Zona studiată este străbătută în zona nord-vestică de linia aeriană de medie tensiune LEA 20 kV Curtici. Aceasta este propusă spre deviere și montaj îngropat, cu o zonă de protecție de lățime 3,00m, unde este interzisă amplasarea construcțiilor de orice fel, excepție împrejurimi.

3.6.7. Gospodărie comunală

Fiecare din cădirile din zona studiată vor avea amenajate zone pentru depozitarea deșeurilor în vederea transportării lor la rampa de gunoi ecologică a Mun. Arad. Se va asigura accesul autovehiculelor de transport la aceste platforme. Deșeurile vor fi colectate selectiv, în vederea reciclării acestora.

3.6.8. Transport în comun, parcaje

În zonă nu există transport în comun.

Vor fi amenajate locuri parcare autoturisme angajați/clienti, parcaje autovehicule de transport de tonaj redus și platforme de aprovizionare, conform cu specificul activității desfășurate și prevederilor HG 525/1996.

Astfel, va fi prevăzut câte un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată propusă pentru activități industriale/depozitare desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp (max. 3.800 mp depozitare). Va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5–10 angajați pentru sediul administrativ și mezanin hale (destinat birourilor) și un loc parcare pentru construcția provizorie comercială, având suprafața desfășurată sub 200 mp. Vor fi necesare un minim de 45 locuri parcaje autoturisme mici (angajați). În incintă pot fi amenajate cca. 48 parcaje auto.

3.7. Protecția mediului

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

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

3.7.1. Diminuarea, eliminarea surselor de poluare

Poluarea solului și apei nu este posibilă deoarece:

- în zonă nu se desfășoară activități ce să creeze noxe ce sunt periculoase pentru sol;
- toate sursele de apă - menajeră, pluvială - sunt colectate în sisteme inelare și deversate în sistemul centralizat de utilități;
- nu se creează emisii de gaze sau alte substanțe toxice ce pot periclita - în combinație cu precipitațiile - calitatea apei sau solului;
- în zonă toți consumatorii de apă vor fi racordați la sistemul public de distribuție a apei potabile (aviz Compania de apă Arad).

Poluarea aerului, fonică sau prin emisii de gaze este posibilă numai în zonele cu trafic auto intens – drumul de centură nord – dar se încadrează în limitele legal admise.

3.7.2. Prevenirea producerii de riscuri naturale

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

3.7.3. Apele uzate

Evacuarea apelor menajere rezultate de la obiectele sanitare montate în clădiri se va face gravitațional în colectorul menajer existent pe Str. 6 Vânători.

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 pe principalele tipuri de deșeurii urbane - vegetale, hârtie, sticlă, plastic, etc.

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

3.7.5. Terenuri degradate

Nu există terenuri degradate în zona studiată.

3.7.6. Perdele de protecție

Nu este cazul. În incinta studiată sunt propuse plantații decorative și zone verzi înierbate în proporție de minim 20,00 %.

3.7.7. Bunuri de patrimoniu

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

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

3.7.8. Încadrarea în prevederile PUG

Propunerile prezentului PUZ se încadrează optim în prevederile PUG Arad, deoarece va fi continuată extinderea și dezvoltarea economică a zonei, în prezent destinată funcțiunii rezidențiale și a celor complementare (comerț), iar la nord de centură - industriei nepoluate, depozitării și serviciilor. Poziția incintei cu propuneri la sud de drumul de centură și de pasajul peste calea ferată creează oportunitatea re-funcționalizării zonei adiacente drumului de centură pentru servicii/comerț și depozitare.

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

3.8. Soluții propuse pentru eliminarea sau diminuarea disfuncționalităților

În ceea ce privește existența liniei aeriene de medie tensiune 20 kV, având culuarul de protecție de lățime 12 m, sunt aplicate în RLU prevederile Avizului de amplasament nr. 149523191/10.06.2016, emis de către Enel Distribuție Banat S.A., în vederea protejării mediului construit și sănătatea populației, prin măsuri de interdicție de construire în zona de protecție a acestei linii. În vederea reglementării LEA 20 kV și a eliberării amplasamentului, a fost întocmit de către Enel Distribuție Banat S.A., Studiul de soluție nr. 6075/2015, prin care LEA 20 kV care traversează incinta a fost propusă spre deviere și montaj îngropat pe limitele nord și vest ale incintei, având un culuar de protecție de lățime 3,00 m.

În ceea ce privește existența conductei de medie presiune a E-on Gaz Distribuție S.A., vor fi respectate condițiile impuse prin Avizul nr. 94/09.02.2016 în vederea protejării mediului construit și sănătatea populației, prin măsuri de interdicție de construire în zona de protecție a acestei linii (1,80 m dreapta-stânga față de generatoarele extreme ale conductei).

În privința fluenței traficului auto care se desfășoară pe drumul de centură nord a municipiului, prin prezentul P.U.Z. sunt luate măsuri pentru ca acesta să nu fie afectat sau să afecteze activitățile propuse: accesul în și din incintă se va realiza dinspre Str. 6 Vânători.

3.9. Obiective de utilitate publică

Zona studiată adăpostește dotări de interes public:

- drumul de centură nord a municipiului DN 7 Arad – Deva, de interes național
- LEA 20 kV Curtici, de interes județean.

Se propun intervenții la dotările de interes public existente: deviere și montaj îngropat pe limitele nord și vest ale incintei a LEA 20 kV Curtci.

Nu se propun noi obiective de utilitate publică.

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

3.9.1. Tipuri de proprietate teren

În zona studiată există terenuri proprietate publică de interes național (DN 7 Arad – Deva) și local (Str. 6 Vânători) și terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Nu există în zonă terenuri proprietate privată de interes național sau județean.

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

Amenajarea accesului carosabil dinspre Str. 6 Vânători și racordul la rețelele edilitare se va realiza etapizat, din fonduri private, în funcție de evoluția dezvoltării incintei studiate.

3.9.2. Circulația terenurilor

Circulația terenurilor în vederea realizării obiectivelor prezentului P.U.Z. nu cuprinde măsuri pentru incinta reglementată. În vecinătate, pe domeniul public, se va realiza racordul la Str. 6 Vânători și la rețelele edilitare, parțial pe domeniul public, parțial pe domeniul privat. Statutul juridic al acestora se va reglementa la faza D.T.A.C., în conformitate cu legislația în vigoare.

Rețeaua de gaze naturale presiune medie care traversează incinta și LEA 20 kV propusă pentru montaj îngropat sunt amplasate în totalitate pe domeniul privat. Din acest motiv, terenul este grevat de sarcini în favoarea S.C. Distrigaz Nord S.A. Târgu Mureș Sucursala Arad și Enel Distribuție Banat S.A., conform Extrasului C.F. nr. 305719 Arad.

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

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. Înscrierea în prevederile PUG

Din cele prezentate în capitolele 3.2; 3.4; 3.5; 3.6; 3.7; 3.8 rezultă fără echivoc că propunerile pentru acest P.U.Z. se încadrează în prevederile generale ale P.U.G. Municipiul Arad referitoare la intravilanul localității. Prevederile actualului PUZ preiau din caracteristicile PUG aprobat și sunt adaptate la posibilitățile de optimizare a funcțiunilor adecvate incintei: depozitare și sediu administrativ/comerț.

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

- realizarea racordului la Str. 6 Vânători, rețele edilitare;
- funcțiune depozitare și sediu administrativ/comerț

Aceste funcțiuni sunt amplasate distinct în teren, permit o corectă grupare funcțională și o etapizare corespunzătoare a lucrărilor cu minima afectare a vecinătăților.

Enumerarea prezentată nu este obligatorie și ca priorități de intervenție - ele fiind dictate evident de sursele de finanțare pentru diversele lucrări, dar obligatorie este în toate situațiile asigurarea cu toate utilitățile a obiectivului propus înainte de punerea lui în funcțiune.

4.3. Aprecieri ale elaboratorului PUZ

Ca elaborator al documentației, considerăm că ea reflectă potențialul și cerințele zonei, respectiv municipiului, asigurând o continuitate a dezvoltării economice într-o zonă ce oferă bune premize în acest sens. La aceasta contribuie în special poziția zonei față de traseul centurii nord a Aradului, situată la nord față de amplasamentul studiat.

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

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

- aprobarea PUZ prin HCLM;

- asigurarea de fonduri private pentru realizarea prioritară a racordului la Str. 6 Vânători și a branșamentelor la rețele tehnico-edilitare.

Întocmit:

Urbanism: arh. Lucian CIOARĂ RUR – DE

Instalații sanitare: ing. Petru TĂTARU

Instalații electrice: ing. FlorinȘADRU

Drumuri: ing. Floin COȘOVEANU

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
UTR nr. 54, subzona Lmu54 – Id54
AFERENT "HALĂ DEPOZITARE ȘI SEDIU ADMINISTRATIV"

I. Dispoziții generale

1. Rolul RLU

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

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

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

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

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

2. Baza legală a elaborării R.L.U.

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- 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;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

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

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

3. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru incinta studiată, care face parte din intravilanul Municipiului Arad conform PUG aprobat - UTR nr. 54, subzona Lmu 54, pentru care a fost instituită interdicție temporară de construcție până la elaborare de P.U.D. sau P.U.Z.

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

- stabilirea de indici urbanistici, regim de înălțime, aliniamente, în concordanță cu funcțiunea propusă în incinta studiată – zonă depozitare, sediu administrativ, comerț – în concordanță cu funcțiunile admise zonei
- reglementarea accesului carosabil la incintă

Zona studiată are suprafața de **21.000 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la racordarea drumului de incintă la Str. 6 Vânători și la realizarea racordurilor și bransamentelor la rețelele edilitare existente în zonă.

Incinta studiată are suprafața de **7.613 mp** conform Extras CF nr. 305719 Arad. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la mobilarea zonei cu hale depozitare (produse alimentare – băuturi) P+mezanin, sediu administrativ P+1 și clădire provizorie comerț Parter.

Astfel, prin PUZ se stabilește destinația zonei aferente terenului care face obiectul investiției propuse în zonă depozitare, servicii/comerț, aspra zonei fiind instituită prin PUG aprobat interdicție temporară de construcție până la elaborare de P.U.D. sau P.U.Z.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

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

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

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

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

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

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

Se vor lua măsuri de siguranță pentru construcțiile edilitare.

Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de amplasament obținute conform **Certificatului de Urbanism nr. 1647/02.09.2015**, eliberat de Primăria Mun. Arad.

Condițiile impuse prin **Aviz E-on Gaz nr. 94/09.02.2016** obținut sunt:

- traseele și adâncimea exactă de pozare a conductelor și bransamentelor de gaze se determină prin sondaje
- la execuția lucrărilor, constructorul este obligat să asigure distanțele minime între rețelele de gaze naturale și alte instalații, construcții sau obstacole subterane conform tabelului 1, cap. 3 din Normele tehnice privind proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale, aprobate cu Ordinul președintelui ANRE nr. 5/2009 și publicate în Monitorul Oficial partea I nr. 255 bis/16.04.2009. Se vor respecta cu strictețe prevederile art. 6.36 din Normele tehnice privind proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale, aprobate cu Ordinul președintelui ANRE nr. 5/2009 și publicate în Monitorul Oficial partea I nr. 255 bis/16.04.2009, privind conductele de încălzire, apă, canalizare și cabluri electrice pozate direct în pământ sau canale de protecție și se vor lua măsuri de etanșare a acestora la intrarea în subsolurile clădirilor, chiar dacă acestea nu sunt racordate la gaz.
- Măsurile de protecție a rețelelor și bransamentelor se vor stabili de către proiectant, cu consultarea în prealabil a E.On Distribuție România, Centrul de Exploatare Timișoara și vor fi incluse în documentația elaborată de acesta. Se vor respecta prevederile Legii 351/2004, cap. XII, art. 96
- Înainte de începerea lucrărilor se va solicita în scris participarea unui reprezentant E.On Distribuție România Centrul de Exploatare Timișoara la predare amplasament și asistență tehnică pe perioada derulării lucrărilor
- Săpătura din zona de protecție a rețelelor de gaze naturale, așa cum este aceasta definită de legislația în vigoare, se va realiza în mod obligatoriu manual, pentru a nu afecta izolația, materialul tubular sau alte elemente de construcție a rețelei de gaz

Nu se vor executa săpături în zona de protecție a rețelei de distribuție a gazelor naturale fără acordul S.C. E-ON GAZ DISTRIBUȚIE S.A. Zona de protecție a unei conducte de gaze naturale din rețeaua de distribuție se întinde la suprafața solului, de ambele părți ale conductei, se măsoară în proiecție orizontală de la generatoarea exterioară a conductei și este de 0,50m pentru conductele cu presiune redusă și 1,00m pentru presiune medie.

Se vor respecta condițiile impuse prin **avizul nr. 21810/15.10.2015 emis de Compania de Apă Arad:**

- pozițiile în plan ale gospodăriilor subterane de apă și canalizare existente vor fi materializate pe teren de reprezentanții autorizați ai Companiei de Apă
- în zonele de incidență și de vecinătate cu utilitățile de apă și canalizare, vor fi respectate prescripțiile tehnice privitoare la protecția rețelelor edilitare îngropate

Se vor respecta condițiile impuse prin **avizul nr. 79075/T4/23.12.2015 emis de Direcția Tehnică a Primăriei Mun. Arad – Biroul Transporturi, Întreținere și reparații Căi de Comunicație Terestre:**

- pe toată perioada execuției lucrărilor este interzisă depozitarea oricărui material pe carosabilul Str. 6 Vânători
- accesul să respecte cotele carosabilului existent
- accesul să fie amenajat astfel încât apele pluviale colectate de e suprafața acestuia să fie dirijate spre cel mai apropiat mijloc de colectare (gură de scurgere, canalizare).

Se vor respecta condițiile impuse prin **avizul nr. 149523191/10.06.2016 emis de Enel Distribuție Banat S.A.:**

- se va respecta culoarul de trecere, funcționare pentru LEA 20 kV minim 24 m, conf. NTE 003/04/00

- terenul pe care se află instalațiile electrice de distribuție rămâne în proprietatea statului, în conf. Cu ega nr. 123/2012
- se vor respecta PE 101A/85, NTE 003/04/00 și PE 106/2003 în ceea ce privește coexistența PT, LEA și LES existente cu clădiri, drumuri, împrejmuiri, utilități propuse a se construi
- se interzice construirea de parcări auto pe platforme în aer liber sub LEA 20 kV. Distanța minimă de apropiere între delimitarea care marchează parcare auto și proiecția pe orizontală a conductorului extrem al LEA 20 kV la deviația maximă, să fie mai mare de 1 m (aprox. 5 m până în axul stâlpului) conf. TE 003/04/00
- se interzice construirea de clădiri locuințe sub LEA 20 kV, adică conductorul LEA 20 kV la deviația maximă să nu fi deasupra perimetrului clădirilor
- distanța de apropiere măsurată pe orizontală între conductorul extrem la deviația maximă a LEA 20 kV și cel mai apropiat element al clădirilor, fără să constituie traversare, va fi de minim 3 m, conf. NTE00/04/00
- distanța minimă pe verticală între conductorul inferior al LEA 20 kV la săgeata maximă și partea superioară a împrejmuirii va fi de 3 m, conf. NTE00/04/00
- distanța minimă măsurată pe verticală între conductorul inferior al LEA 20 kV la săgeata maximă și sol să fie 7 m, conf. NTE00/04/00

Se vor respecta condițiile impuse prin **avizul nr. 14157/476 din 16.06.2016 emis de A.A.C.R.:**

- respectarea înălțimii maxime a construcțiilor de 9 m, respectiv cota absolută maximă de 119,85 (110,85 NMN teren amenajat + 9 m înălțimea maximă a construcțiilor)

Se vor respecta condițiile impuse prin **avizul nr. 340/791 din 08.08.2016 emis de C.N.A.D.N.R. – D.R.D.P. Timișoara:**

- amplasarea obiectivului se va realiza pe terenul proprietatea beneficiarului, în afara zonei de protecție a DN 7, la o distanță minimă de 28 m față de marginea părții carosabile a DN 7, conf. Planului de situație avizat, anexat
- accesul rutier la obiectivul proiectat se va realiza în/din Str. 6 Vânători, care intersectează DN 7 la km 546+765, cu acordul administratorului străzii
- este interzisă deversarea apelor uzate sau a apelor pluviale de pe platformă în șanțurile drumului național
- este interzisă deschiderea unui acces rutier nou în/din DN 7.

3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

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

Aliniamentul stradal este situat la min. 3,00 m față de limita de proprietate dinspre Str. 6 Vânători la est și la minim 24,00 m față de limita de proprietate nordică, respectiv 28,00 m față de marginea carosabilului drumului de centură, cu excepția construcției provizorii destinată comerțului, amplasată la min. 3,00 m față de limita de proprietate nordică.

Aliniamente minime obligatorii ale perimetrului constructibil (conform planșă Reglementări Urbanistice – zonificare 02 A) – include hale și sediu administrativ propuse și parțial amenajări platforme carosabile – față de limitele de proprietate:

- vest: min. H/2, dar nu mai puțin de 4,00 m
- sud: min. H/2, dar nu mai puțin de 4,00 m
- est: min. 3,00 m
- nord: min. 24,00 m

Construcția provizorie destinată comerțului va fi amplasată la min. 3,00 m față de limita nordică de proprietate, respectiv la min. 7,00 m față de marginea carosabilului drumului de centură.

Nu se vor amplasa amenajări/platforme la distanță mai mică decât 1,50 m față axul Les 20 kV propus paralel cu limita nordică de proprietate. Nu se vor amplasa clădiri la distanță mai mică decât 1,00 m față de generatoarea exterioară a conduitei de gaz de medie presiune existentă paralel cu limita nordică de proprietate.

3.1. Orientarea față de punctele cardinale:

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

3.2. Amplasarea față de drumurile publice:

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

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

Se vor respecta condițiile Avizului C.N.A.N.D.R. obținut. Este interzisă deschiderea unui acces rutier nou în / din drumul național DN7 (centură nord). Se interzice deversarea apelor uzate sau a apelor pluviale de pe platformă în șanțurile drumului național.

Accesul carosabil a incintă se va asigura din Str. 6 Vânători, prin intermediul unei intersecții în "T" simplă, cu raze de girație de 9,00 m.

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

- amenajarea accesului rutier prin racordarea directă a drumului de acces în incintă la marginea părții carosabile a drumului județean cu raze de racordare de 9,00 m;
- amenajarea drumului de acces în incintă cu lățimea de 6,00 m și realizarea unei structuri rutiere cu îmbrăcăminte asfaltică;
- dirijarea circulației și reglementarea priorității pentru circulația de pe drumul județean (Str. 6 Vânători) s-a prevăzut prin realizarea de marcaje orizontale și prin amplasarea de indicatoare de circulație conform SR 1848-1 din decembrie 2011, asigurând prioritate pentru traficul de pe drumul județean;
- refacerea acostamentelor și a benzilor de încadrare afectate de lărgirea carosabilului existent;
- în interiorul incintei se vor amenaja platforme de parcare distincte pentru vehicule mari și autoturisme.

• 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 împieteează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor.

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

Nu este cazul

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

Nu este cazul.

3.5. Amplasarea față de aeroporturi

Nu e cazul.

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

Nu este cazul.

3.7. Amplasarea față de aliniament

Aliniamentul stradal este situat la min. 3,00 m față de limita de proprietate dinspre Str. 6 Vânători la est și la minim 24,00 m față de limita de proprietate nordică, respectiv 28,00 m față de marginea carosabilului drumului de centură, cu excepția construcției provizorii destinată comerțului, amplasată la min. 3,00 m față de limita de proprietate nordică.

3.8. Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

- pe latura nordică, retragerea minimă obligatorie față de limitele de proprietate a halelor propuse este de min. 24,00 m, cu excepția construcției provizorii destinată comerțului, amplasată la min. 3,00 m față de limita de proprietate nordică;

- pe latura estică a parcelei, halele și sediul administrativ propuse vor fi amplasate la min. 3,00 m;

- pe latura sudică și vestică a parcelei, halele propuse și sediul administrativ vor fi amplasate la min. H/2 față de limitele de proprietate, dar nu la mai puțin de 4,00 m;

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil;

- distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte;

- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;

- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri înalte sau aglomerate), precum și accesul autospecialelor de intervenție la intrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto);

- în cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la o doua fațadă nu e posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,50 m lățime și 1,90 m înălțime (în cazul curților interioare);

- se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare, din avizele anexate.

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

Lucrarile rutiere necesare pentru deservirea obiectivului studiat se vor realiza în 2 faze de execuție:

- faza 1 – actuală
- faza 2 – după terminarea execuției pasajului rutier peste calea ferată Arad-Curtici și reconfigurarea intersecției drumului național DN 7 km 546+765 și drumul județean DJ 709B (conform aviz CNADNR existent).

În ambele situații, deservirea rutieră a obiectivului proiectat urmează a se asigura din drumul județean DJ 709B Arad - Curtici Km 2+845 stânga (Calea 6 Vânători), în intravilanul Municipiului Arad. Se menționează că **nu se va amenaja nici un acces rutier în zona drumului național DN 7.**

Amenajarea accesului rutier se va realiza în conformitate cu prevederile normativului C.D. 173/2001 și a buletinului tehnic AND 600-2010 (Normativ pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice), privind amenajarea intersecțiilor la nivel din interiorul localităților, asigurându-se și relația de viraj la stânga.

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

- amenajarea accesului rutier prin racordarea directă a drumului de acces în incintă la marginea părții carosabile a drumului județean cu raze de racordare $R = 9,00$ m;
- amenajarea drumului de acces în incintă cu lățimea de 6,00 m și realizarea unei structuri rutiere cu îmbrăcăminte asfaltică;
- dirijarea circulației și reglementarea priorității pentru circulația de pe drumul județean s-a prevăzut prin realizarea de marcaje orizontale și prin amplasarea de indicatoare de circulație conform SR 1848-1/2011 și SR 1848-7/2015, asigurând prioritate pentru traficul de pe drumul județean;
- refacerea acostamentelor și a benzilor de încadrare afectate de lărgirea carosabilului existent;
- în interiorul incintei se vor amenaja platforme de parcare distincte pentru vehicule mari și autoturisme.

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

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

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

- **Utilizări permise**

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

- **Utilizări admise cu condiții**

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

- **Utilizări interzise**

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

5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele de apă, canalizare menajeră și energie electrică, conform condițiilor impuse de avizatori.

Realizarea de rețele tehnico - edilitare

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

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

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

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

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

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

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

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

Parcelare

Nu este permisă parcelarea ulterioară a terenului.

Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime maxim propus pentru construcțiile tip hală este **P+mezanin**, cu înălțimea maximă de **8,00 m**, iar pentru sediu administrativ și cel destinat comerțului **P+1**, cu înălțimea maximă de **8,00 m** față de cota $\pm 0,00$. Clădirea provizorie destinată comerțului, amplasată în zona nordică a incintei, va avea regimul de înălțime maxim propus **Parter**, cu înălțimea maximă **4,00 m**.

Aspectul exterior al construcțiilor

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

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

Sunt interzise imitațiile de materiale.

Procentul de ocupare a terenului

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

Coeficientul de utilizare a terenului este de maxim 0,90.

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

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

Parcaje

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

Va fi prevăzut câte un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată propusă pentru activități industriale/depozitare desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp (max. 3.800 mp

depozitare). Va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 – 10 angajați pentru sediul administrativ și mezanin hale (destinat birourilor) și un loc parcare pentru construcția provizorie comercială, având suprafața desfășurată sub 200 mp. Vor fi necesare un minim de 45 locuri parcaje autoturisme mici (angajați).

Spații verzi și plantate

Se vor amenaja spații verzi înierbate în suprafață de minim 20,00%.

Împrejmuiri:

Împrejmuirile pe limitele de proprietate se vor realiza de preferință din gard transparent de înălțime max. 2,20 m.

III. Zonificarea funcțională

Unitatea principală are destinația unități depozitare, construcții administrative, comerț, în regim de înălțime maxim P+1E – "Id".

Subunități:

Id54 – Unități depozitare P+mezanin

ISa54 – Construcții administrativ și comerț P+1

Isc54 – Construcții comerciale provizorii P

Cc – Căi de comunicație carosabilă DN 7 prospect carosabil 8 m

Cc1 – Căi de comunicație carosabilă Str. 6 Vânători prospect carosabil 6,80 m

Cc2 – supralărgire căi de comunicație carosabilă Str. 6 Vânători prospect carosabil 10,50 m după finalizarea execuției pasajului peste calea ferată, propusă prin aviz CNADNR existent la data elaborării prezentei documentații

P – Platformă carosabilă, parcaje/depoziare

SP – Zone verzi amenajate

TE – Tehnico-edilitare

PRe – Zonă protecție Les 20 kV, lățime 3 m (1,50 m dreapta-stânga din ax Les)

PRg – Zonă protecție conductă gaz medie presiune, lățime 1,00 m dreapta-stânga față de generatoarea extremă a conductei de gaz

PRcc – Zonă protecție drm național, lățime 28 m de la marginea carosabilului

1. Obiective și modalități de operare

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

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

2. Utilizări funcționale

2.1. Funcțiunea dominantă

Funcțiunea propusă în incintă este **industrie depozitare și construcții administrative.**

2.2. Utilizări permise

Comerț, locuințe de serviciu pentru angajații aflați în tranzit.

2.3. Utilizări permise cu condiții

Servicii.

2.4. Utilizări interzise

Este interzisă amplasarea funcțiunii de depozitare deșeurilor și industrie poluantă.

2.5. Interdicții temporare

Nu este cazul.

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

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

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

Bilanț teritorial în zona studiată:

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

Subzona Id54 – depozitare, construcții administrative:

- P.O.T. 60,00 %
- C.U.T. 0,90
- Regim maxim de înălțime P+mezanin pentru hale depozitare, respectiv P+1E pentru construcții administrative / comerț, Parter pentru construcții provizorii comerț
- Spațiu verde minim 20 %

REGLEMENTĂRI HALE DEPOZITARE, SEDIU ADMINISTRATIV:

Funcțiuni permise:

- funcțiune dominantă: depozitare
- funcțiuni complementare: construcții administrative, comerț, locuințe de serviciu

Funcțiuni interzise:

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

Regim de înălțime:

- se vor autoriza construcții pentru hale depozitare cu un regim de înălțime maxim de P+mezanin, cu înălțimea maximă la cornișă 8,00 m față de cota ± 0,00, respectiv pentru construcții administrative/comerț P+1E, cu înălțimea maximă la cornișă 8,00 m față de cota ± 0,00 și construcții comerț provizorii Parter, cu înălțimea maximă 4,00 m față de cota ± 0,00

Regim de aliniere:

- halele propuse și sediul administrativ vor fi amplasate la est la minim 3,00 m față de marginea carosabilului străzii 6 Vânători și la sud și vest la minim 4,00 m față de limitele de proprietate.
- halele propuse și sediul administrativ vor fi amplasate la nord la minim 24,00 m față de limita nord de proprietate, respectiv la 28,00 m față de marginea carosabilului drumului național DN 7 (centură nord), cu excepția construcției provizorii Parter, amplasată la min. 3,00 m față de limita nord de proprietate (min. 7,00 m față de marginea carosabilului DN 7)
- construcțiile vor fi amplasate la minim H/2 față de limitele vest și sud de proprietate, dar nu la mai puțin de 4,00 m
- construcția provizorie destinată comerțului va fi amplasată la min. 3,00 m față de limita nordică de proprietate, respectiv la min. 7,00 m față de marginea carosabilului drumului de centură.

Parcarea autovehiculelor

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

Plantații

- plantații de aliniament spre stradă: tei
- plantații de protecție carosabil: salcâm, conifere, Forsitia

Indicatori de utilizare a terenului:

Subzona Id54 (7.613 mp) – depozitare, sediu administrativ:

- P.O.T. 60,00 %
- C.U.T. 0,90

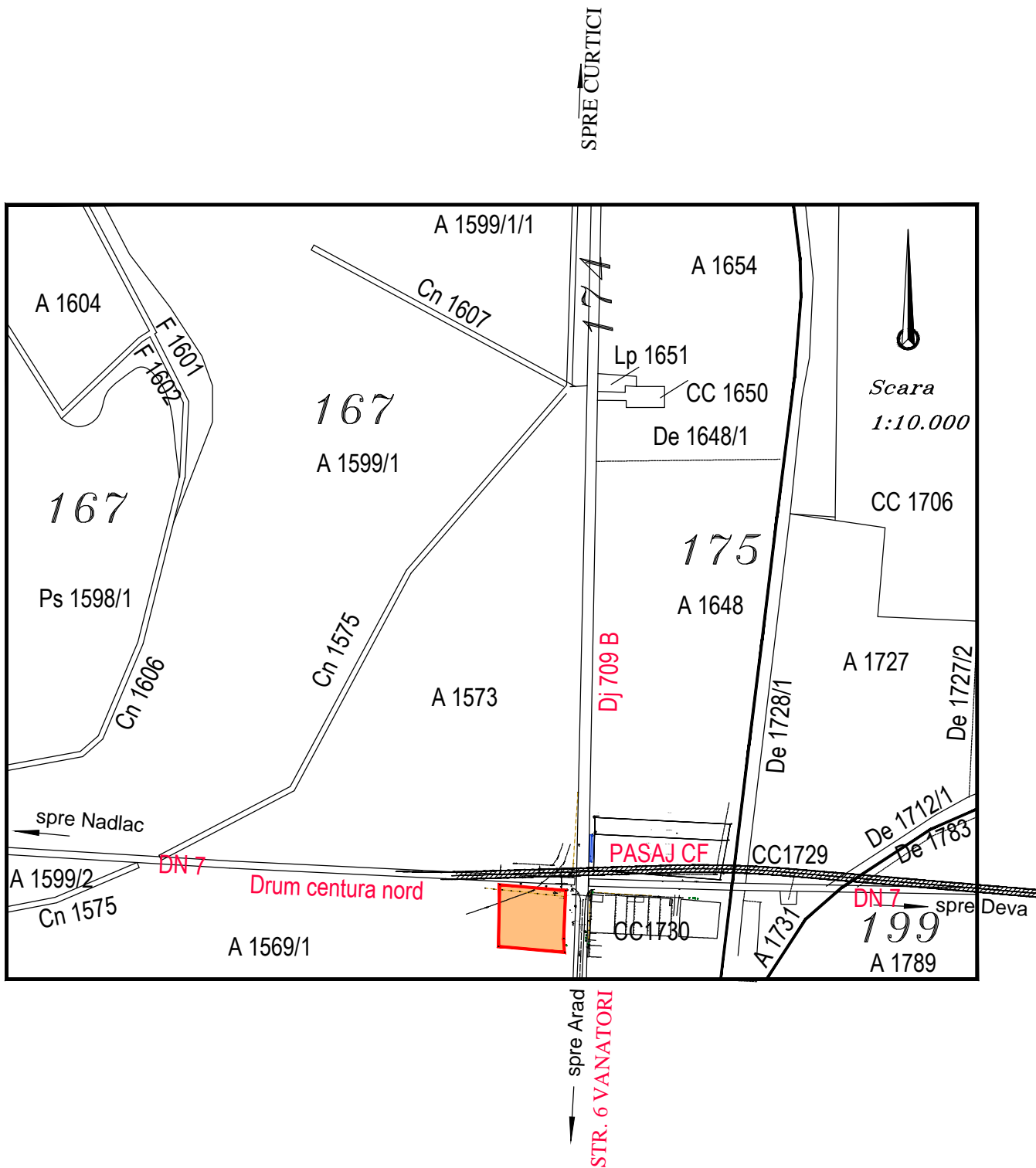
V. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

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

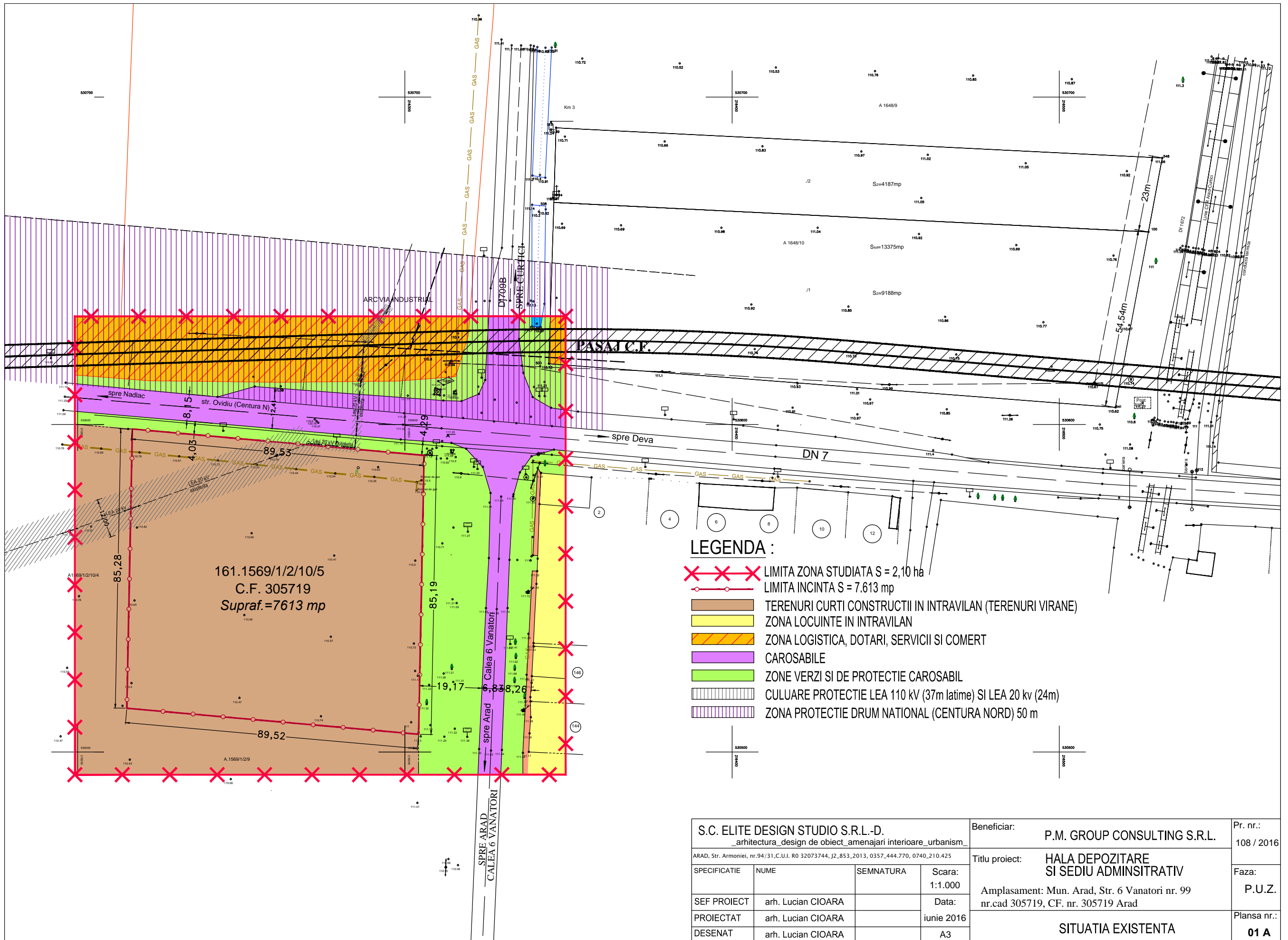
Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma aprobării Planului Urbanistic Zonal și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și menținerii la zi a situației din zonă.

**Întocmit,
Arh. Lucian CIOARĂ**



LIMITA INCINTA REGLEMENTATA PRN PUZ
S = 7.613 mp, conf. Extras C.F. nr. 305719 Arad







S.C. ELITE DESIGN STUDIO S.R.L.-D. _arhitectura_design de obiect_ amenajari interioare_urbanism_				Beneficiar:	P.M. GROUP CONSULTING S.R.L.	Pr. nr.:	108 / 2016	
ARAD, Str. Armoniei, nr.94/31.C.U.I. RO 32073744, J2_853_2013, 0357_444.770, 0740_210.425				Titlu proiect:	HALA DEPOZITARE SI SEDIU ADMINSTRATIV	Amplasament: Mun. Arad, Str. 6 Vanatori nr. 99 nr.cad 305719, CF. nr. 305719 Arad	Faza:	P.U.Z.
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:10.000				Plansa nr.:	01 S
SEF PROIECT	arh. Lucian CIOARA		Data:	INCADRARE IN ZONA				
PROIECTAT	arh. Lucian CIOARA		iunie 2016					
DESENAT	arh. Lucian CIOARA		A4					

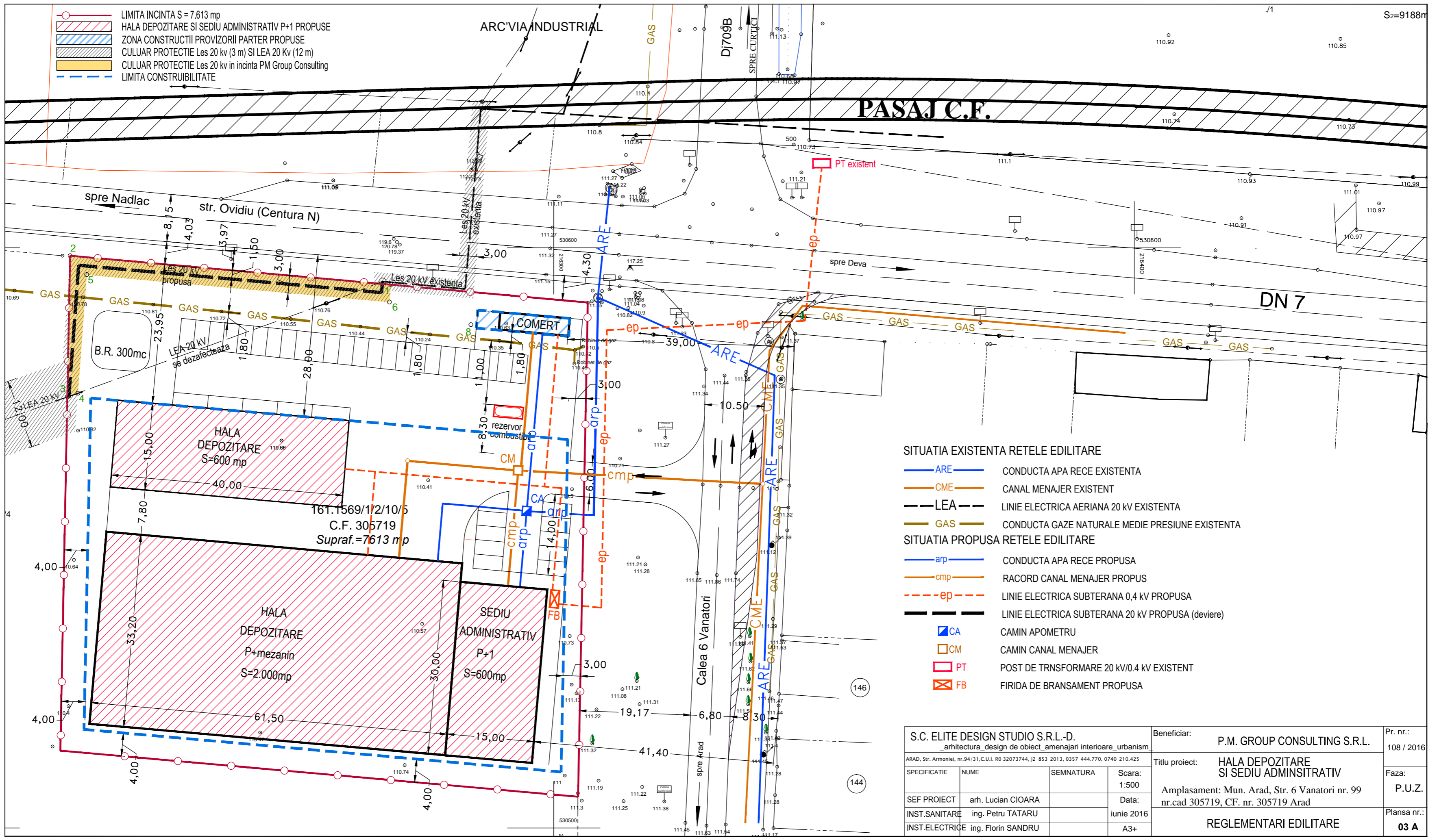














161.1569/1/2/10/5
C.F. 305719
Supraf. = 7613 mp

- LEGENDA :**
- X X X X LIMITA ZONA STUDIATA S = 2,10 ha
 - LIMITA INCINTA S = 7.613 mp
 - TERENURI CURTI CONSTRUCTII IN INTRAVILAN (TERENURI VIRANE)
 - ZONA LOCUINTE IN INTRAVILAN
 - ZONA LOGISTICA, DOTARI, SERVICII SI COMERT
 - CAROSABILE
 - ZONE VERZI SI DE PROTECTIE CAROSABIL
 - CULUARE PROTECTIE LEA 110 kV (37m latime) SI LEA 20 kv (24m)
 - ZONA PROTECTIE DRUM NATIONAL (CENTURA NORD) 50 m

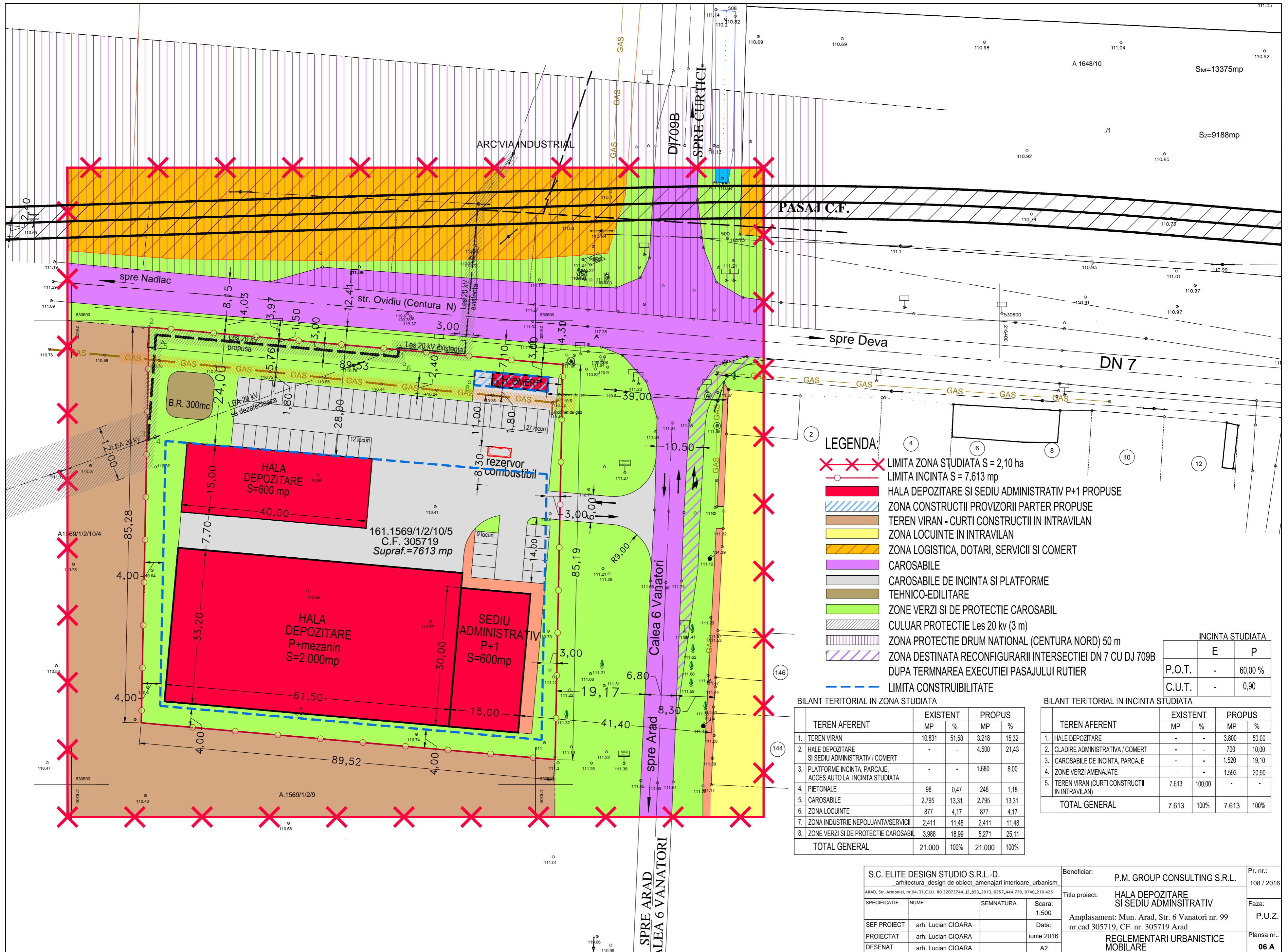
S.C. ELITE DESIGN STUDIO S.R.L.-D. _arhitectura_design de obiect_ amenajari interioare_urbanism_				Beneficiar:	P.M. GROUP CONSULTING S.R.L.	Pr. nr.:	108 / 2016
ARAD, Str. Armoniei, nr.94/31,C.U.I. RO 32073744, J2_853_2013, 0357_444.770, 0740_210.425				Titlu proiect:	HALA DEPOZITARE SI SEDIU ADMINSTRATIV	Faza:	P.U.Z.
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	Scara: 1:1.000	Amplasament: Mun. Arad, Str. 6 Vanatori nr. 99 nr.cad 305719, CF. nr. 305719 Arad		Planşa nr.:	01 A
SEF PROIECT	arh. Lucian CIOARA		Data:	SITUATIA EXISTENTA			
PROIECTAT	arh. Lucian CIOARA		iunie 2016				
DESENAT	arh. Lucian CIOARA		A3				

-  LIMITA INCINTA S = 7.613 mp
-  HALA DEPOZITARE SI SEDIU ADMINISTRATIV P+1 PROPUSE
-  ZONA CONSTRUCTII PROVIZORII PARTER PROPUSE
-  CULUAR PROTECTIE Les 20 kv (3 m) SI LEA 20 Kv (12 m)
-  CULUAR PROTECTIE Les 20 kv in incinta PM Group Consulting
-  LIMITA CONSTRUIBILITATE



- SITUATIA EXISTENTA RETELE EDILITARE**
-  ARE CONDUCTA APA RECE EXISTENTA
 -  CME CANAL MENAJER EXISTENT
 -  LEA LINIE ELECTRICA AERIANA 20 kv EXISTENTA
 -  GAS CONDUCTA GAZE NATURALE MEDIE PRESIUNE EXISTENTA
- SITUATIA PROPUSA RETELE EDILITARE**
-  arp CONDUCTA APA RECE PROPUSA
 -  cmp RACORD CANAL MENAJER PROPUS
 -  ep LINIE ELECTRICA SUBTERANA 0,4 kv PROPUSA
 -  LINIE ELECTRICA SUBTERANA 20 kv PROPUSA (deviere)
 -  CA CAMIN APOMETRU
 -  CM CAMIN CANAL MENAJER
 -  PT POST DE TRANSFORMARE 20 kv/0.4 kv EXISTENT
 -  FB FIRIDA DE BRANSAMENT PROPUSA

S.C. ELITE DESIGN STUDIO S.R.L.-D. _arhitectura_design de obiect amenajari interioare_urbanism				Beneficiar:	P.M. GROUP CONSULTING S.R.L.	Pr. nr.:	108 / 2016
ARAD, Str. Armoniei, nr.94/31,C.U.I. RO 32073744, J2_853_2013, 0357_444.770, 0740_210.425				Titlu proiect:	HALA DEPOZITARE SI SEDIU ADMINSTRATIV	Faza:	P.U.Z.
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	Amplasament: Mun. Arad, Str. 6 Vanatori nr. 99 nr.cad 305719, CF. nr. 305719 Arad		Planșa nr.:	03 A
SEF PROIECT	arh. Lucian CIOARA		1:500				
INST.SANITARE	ing. Petru TATARU		Data: iunie 2016				
INST.ELECTRICE	ing. Florin SANDRU		A3+	REGLEMENTARI EDILITARE			



LEGENDA:

- ✕✕✕✕ LIMITA ZONA STUDIATA S = 2,10 ha
- LIMITA INCINTA S = 7.613 mp
- HALA DEPOZITARE SI SEDIU ADMINISTRATIV P+1 PROPUSE
- ▨ ZONA CONSTRUCTII PROVIZORII PARTER PROPUSE
- TEREN VIRAN - CURTI CONSTRUCTII IN INTRAVILAN
- ZONA LOCUINTE IN INTRAVILAN
- ZONA LOGISTICA, DOTARI, SERVICII SI COMERT
- CAROSABILE
- CAROSABILE DE INCINTA SI PLATFORME
- TEHNICO-EDILITARE
- ZONE VERZI SI DE PROTECTIE CAROSABIL
- ▨ CULUAR PROTECTIE Les 20 kv (3 m)
- ▨ ZONA PROTECTIE DRUM NATIONAL (CENTURA NORD) 50 m
- ▨ ZONA DESTINATA RECONFIGURARII INTERSECTIEI DN 7 CU DJ 709B DUPA TERMNAREA EXECUTIEI PASAJULUI RUTIER
- - - - - LIMITA CONSTRUIBILITATE

INCINTA STUDIATA		
	E	P
P.O.T.	-	60,00 %
C.U.T.	-	0,90

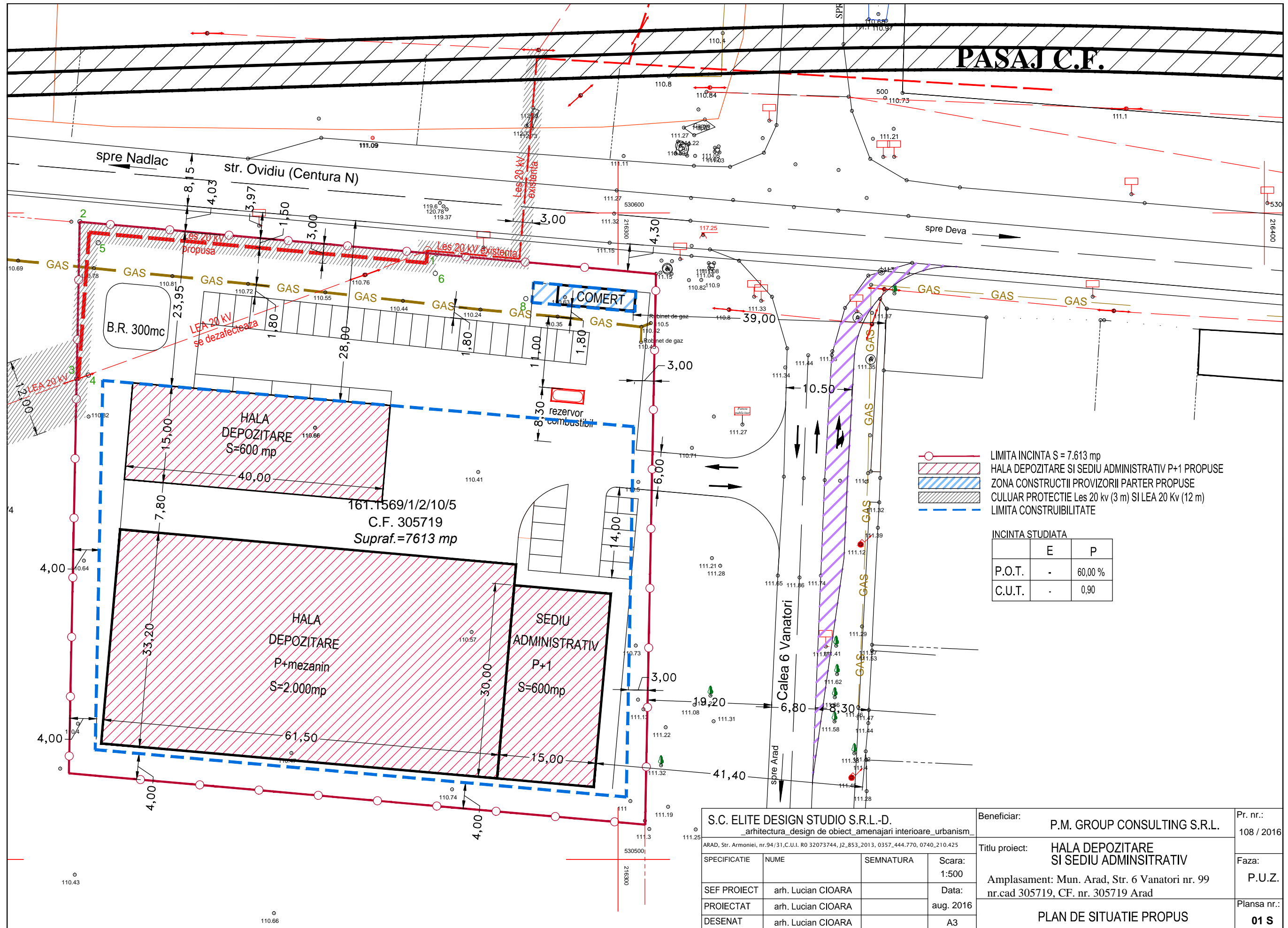
BILANT TERITORIAL IN ZONA STUDIATA

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
1. TEREN VIRAN	10.831	51,58	3.218	15,32
2. HALE DEPOZITARE SI SEDIU ADMINISTRATIV / COMERT	-	-	4.500	21,43
3. PLATFORME INCINTA, PARCAJE, ACCES AUTO LA INCINTA STUDIATA	-	-	1.680	8,00
4. PIETONALE	98	0,47	248	1,18
5. CAROSABILE	2.795	13,31	2.795	13,31
6. ZONA LOCUINTE	877	4,17	877	4,17
7. ZONA INDUSTRIE NEPOLLUANTA/SERVICII	2.411	11,48	2.411	11,48
8. ZONE VERZI SI DE PROTECTIE CAROSABIL	3.988	18,99	5.271	25,11
TOTAL GENERAL	21.000	100%	21.000	100%

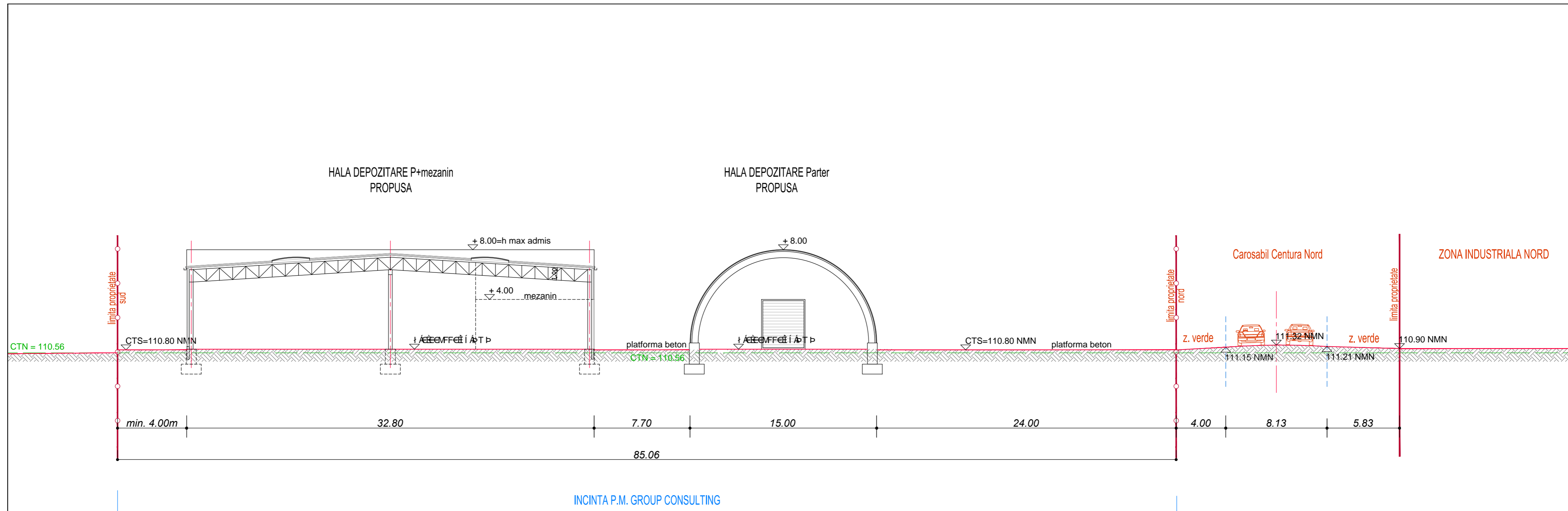
BILANT TERITORIAL IN INCINTA STUDIATA

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
1. HALE DEPOZITARE	-	-	3.800	50,00
2. CLADIRE ADMINISTRATIVA / COMERT	-	-	700	10,00
3. CAROSABILE DE INCINTA, PARCAJE	-	-	1.520	19,10
4. ZONE VERZI AMENAJATE	-	-	1.593	20,90
5. TEREN VIRAN (CURTI CONSTRUCTII IN INTRAVILAN)	7.613	100,00	-	-
TOTAL GENERAL	7.613	100%	7.613	100%

S.C. ELITE DESIGN STUDIO S.R.L.-D. arhitectura_design de obiect_amenajari interioare_urbanism				Beneficiar: P.M. GROUP CONSULTING S.R.L.		Pr. nr.: 108 / 2016	
ARAD, Str. Armoniei, nr.94/31, C.U.L. RO 32073744, J2_853_2013, 0357,444,770, 0740,210,425				Titlu proiect: HALA DEPOZITARE SI SEDIU ADMINISTRATIV		Faza: P.U.Z.	
SPECIFICATIE		NUME		SEMNATURA		Scara: 1:500	
SEF PROIECT		arh. Lucian CIOARA				Data: iunie 2016	
PROIECTAT		arh. Lucian CIOARA				Planșa nr.: 06 A	
DESENAT		arh. Lucian CIOARA				Amplasament: Mun. Arad, Str. 6 Vanatori nr. 99 nr.cad 305719, CF. nr. 305719 Arad	
				REGLEMENTARI URBANISTICE MOBILARE			



S.C. ELITE DESIGN STUDIO S.R.L.-D. _arhitectura_design de obiect_ amenajari interioare_urbanism_				Beneficiar:	P.M. GROUP CONSULTING S.R.L.	Pr. nr.:	108 / 2016
ARAD, Str. Armoniei, nr.94/31.C.U.I. RO 32073744, J2_853_2013, 0357_444.770, 0740_210.425				Titlu proiect:	HALA DEPOZITARE SI SEDIU ADMINSTRATIV	Faza:	P.U.Z.
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	Scara:	Amplasament: Mun. Arad, Str. 6 Vanatori nr. 99 nr.cad 305719, CF. nr. 305719 Arad		Plansa nr.:	01 S
SEF PROIECT	arh. Lucian CIOARA		1:500				
PROIECTAT	arh. Lucian CIOARA		Data:				
DESENAT	arh. Lucian CIOARA		aug. 2016				
				PLAN DE SITUATIE PROPUSE			



S.C. ELITE DESIGN STUDIO S.R.L.-D. _arhitectura_design de obiect_ amenajari interioare_urbanism_				Beneficiar: P.M. GROUP CONSULTING S.R.L.		Pr. nr.: 108 / 2016
ARAD, Str. Armoniei, nr.94/31,C.U.I. RO 32073744, J2_853_2013, 0357_444.770, 0740_210.425				Titlu proiect: HALA DEPOZITARE SI SEDIU ADMINSTRATIV		Faza: P.U.Z.
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:200	Amplasament: Mun. Arad, Str. 6 Vanatori nr. 99 nr.cad 305719, CF. nr. 305719 Arad		Plansa nr.: 07 A
SEF PROIECT	arh. Lucian CIOARA		Data: iunie 2016	SECTIUNE CARACTERISTICA INCINTA		
PROIECTAT	arh. Lucian CIOARA		A3+			
DESENAT	arh. Lucian CIOARA					

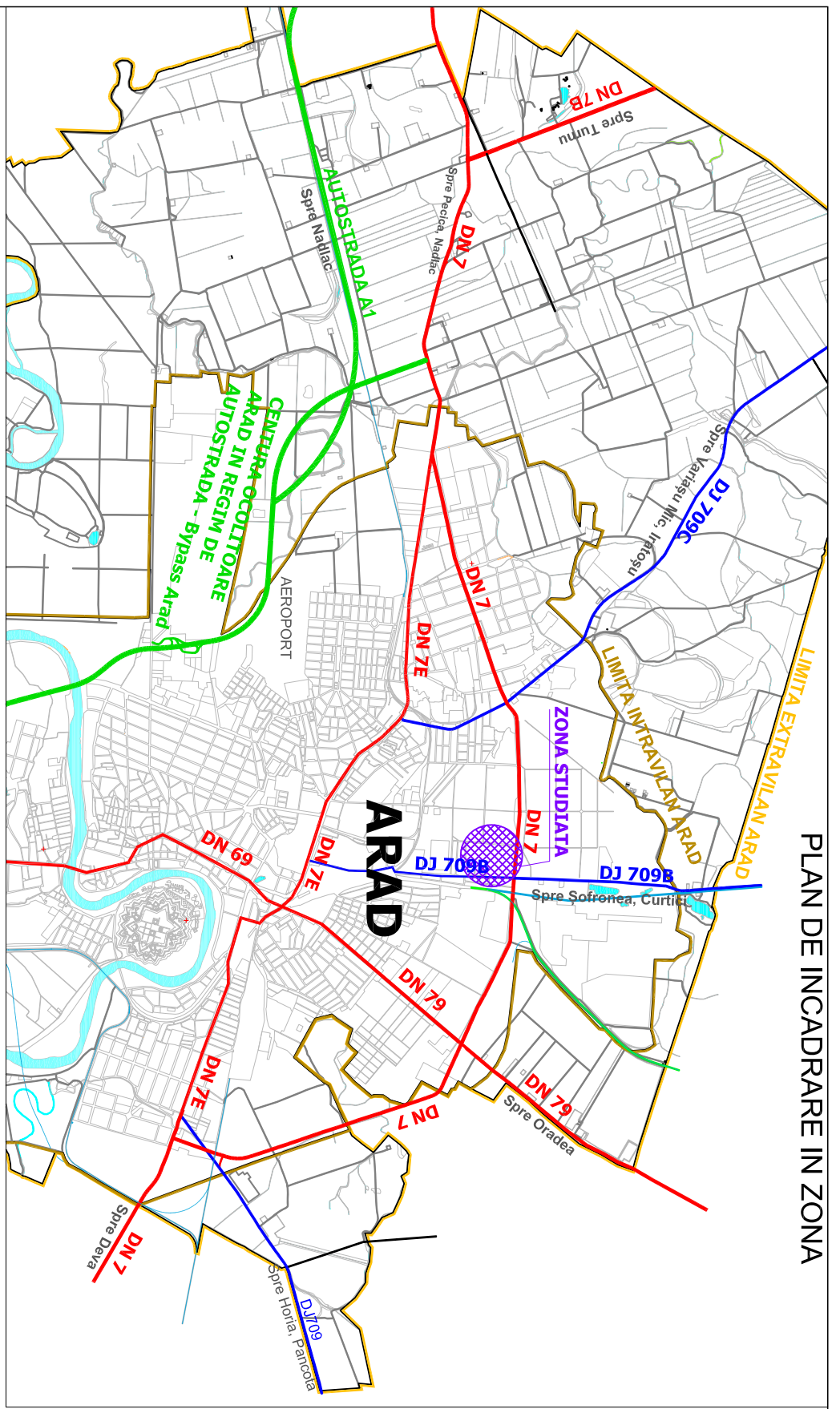
VEDERE AERIANA DINSPRE CENTURA NORD ARAD



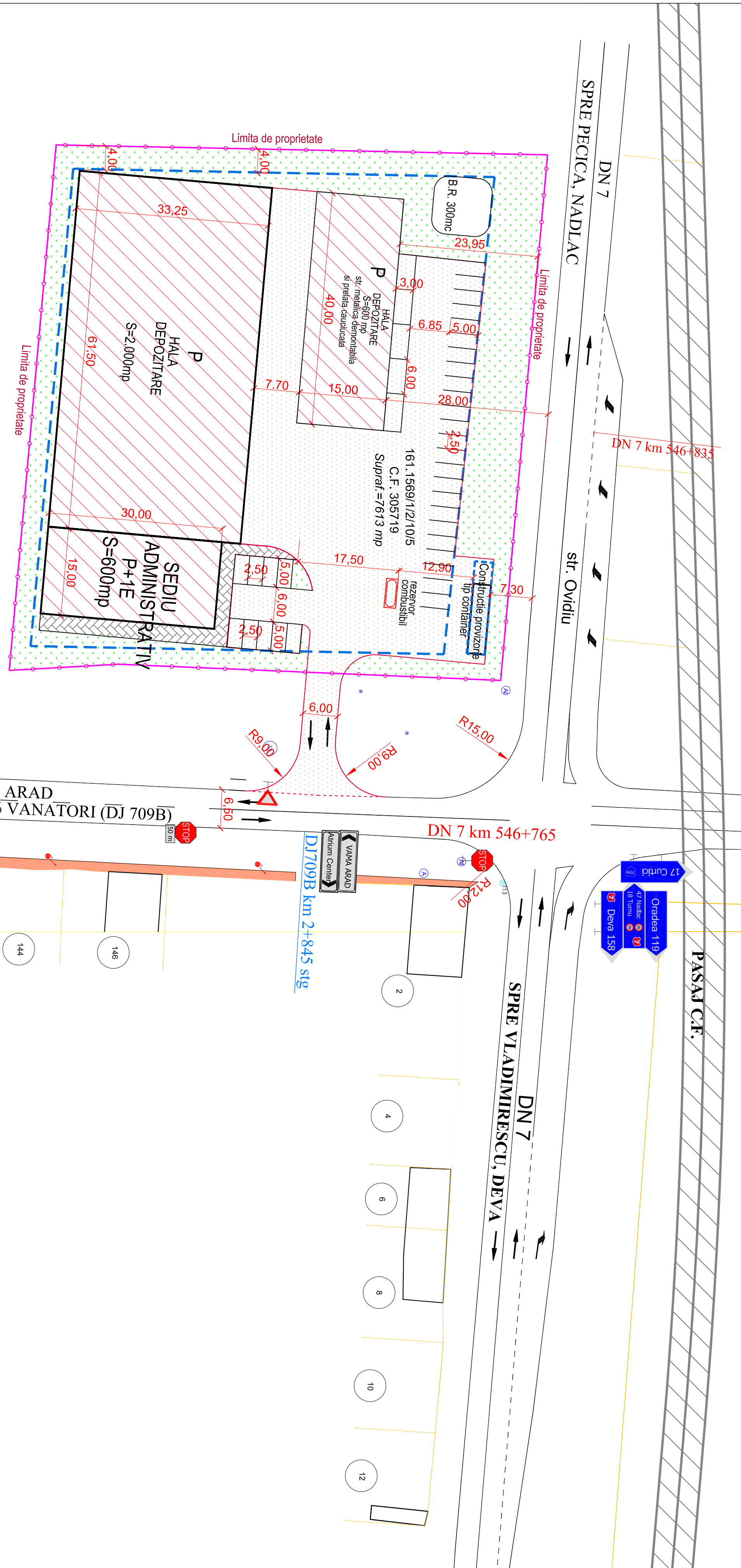
VEDERE AERIANA DINSPRE STR. 6 VANATORI



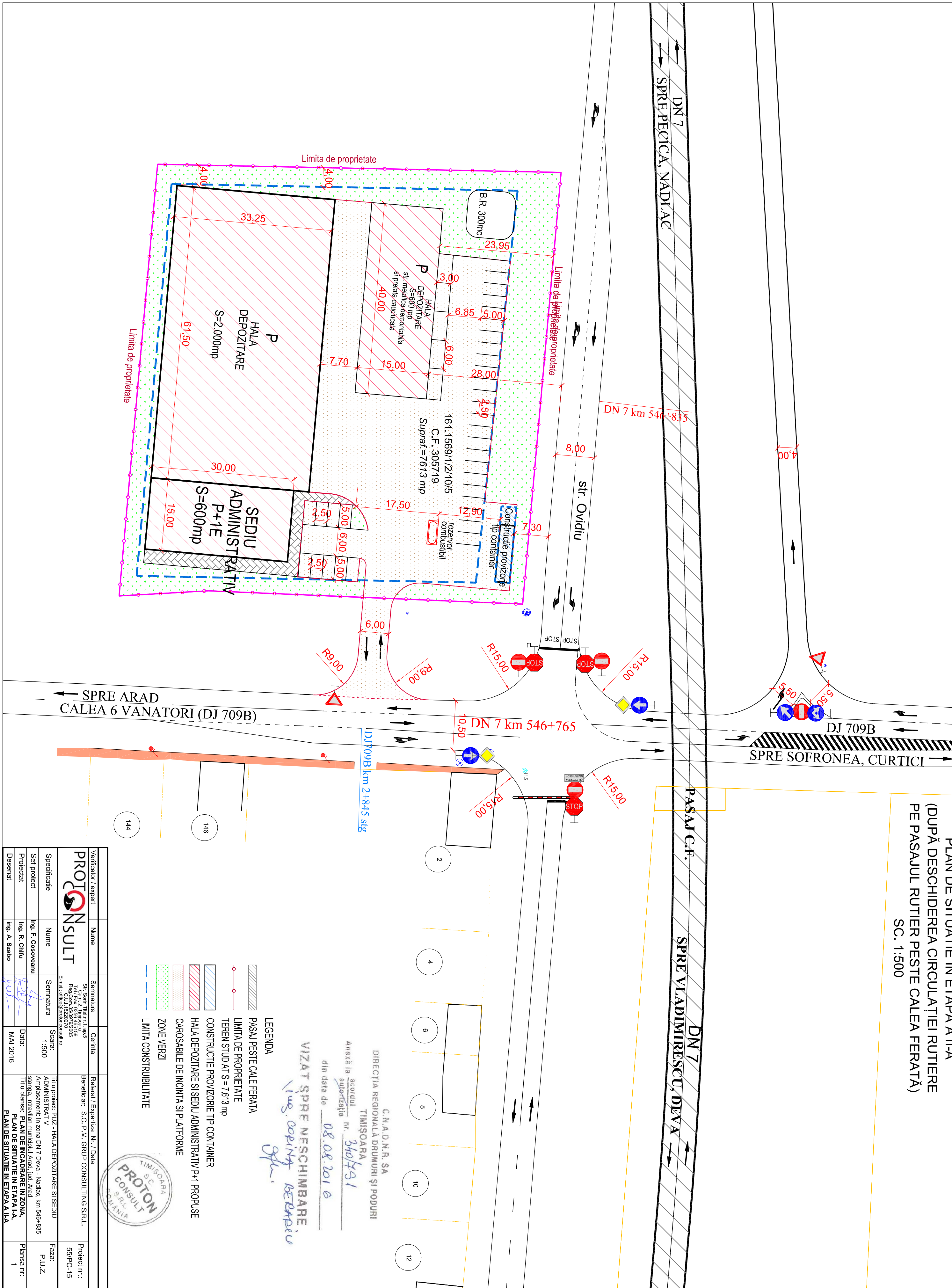
ILUSTRARE URBANISTICA A INCINTEI REGLEMENTATE
ARAD, STR. 6 VANATORI NR. 99



PLAN DE SITUAȚIE ÎN ETAPA I-A
(ÎNAINTE DE DESCHIDEREA CIRCULAȚIEI RUTIERE PE
PASAJUL RUTIER PESTE CALEA FERATĂ)
SC. 1:500



PLAN DE SITUAȚIE ÎN ETAPA I-A
(DUPĂ DESCHIDEREA CIRCULAȚIEI RUTIERE
PE PASAJUL RUTIER PESTE CALEA FERATĂ)
SC. 1:500



Verificator / expert	Nume	Semnatura	Comuna	Referatul / Experienta Nr. Debar	Proiect nr.:
Ing. F. Cosovanu				S.C. PAK GROUP CONSULTING SRL	59PC-15
Ing. R. Chiu					
Ing. A. Szabo					

Specificabile	Nume	Semnatura	Comuna
Sof proiect	Ing. F. Cosovanu		
Proiectat	Ing. R. Chiu		
Desenat	Ing. A. Szabo		

Titlu proiect	Titlu proiect	Titlu proiect	Titlu proiect
ADMINISTRATIV	ADMINISTRATIV	ADMINISTRATIV	ADMINISTRATIV
Amplasament in zona DN 7 Deva - Nadeab, km 546-835	Amplasament in zona DN 7 Deva - Nadeab, km 546-835	Amplasament in zona DN 7 Deva - Nadeab, km 546-835	Amplasament in zona DN 7 Deva - Nadeab, km 546-835
PLAN DE SITUAȚIE ÎN ETAPA I-A	PLAN DE SITUAȚIE ÎN ETAPA I-A	PLAN DE SITUAȚIE ÎN ETAPA I-A	PLAN DE SITUAȚIE ÎN ETAPA I-A

LEGENDA
 PASAJ PESTE CALEA FERATĂ
 LIMITA DE PROPRIETATE
 TEREN STUDIAT S = 7.613 mp
 CONSTRUCȚIE PROVIZORIE TIP CONTAINER
 HALA DEPOZITARE SI SEDIU ADMINISTRATIV P+1 PROPUSE
 CAROSABILE DE ÎNCINTĂ SI PLATFORME
 ZONE VERZI
 LIMITA CONSTRIBILITATE

VIZAT SPRE NESCIMBARE
 Ing. COPINȚ BEBĂRU
 din data de 08.08.2016

C.N.A.D.N.R. SA
 DIRECTIA REGIONALA DRUMURI SI PODURI
 TIMISOARA
 Anexă la acordul nr. 340/1931
 din data de 08.08.2016

