

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

Proiect

AVIZAT
SECRETAR
Cons.jr.Doina Paul

Hr. 86 din 10.03.2009

HOTĂRÂREA Nr. _____
Din _____ 2009

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „DEZVOLTARE ZONĂ SERVICII, BIROURI ȘI DEPOZITARE ”, Arad , DN. 79 Km 5+340m Jud. Arad., proiect nr.2/2008, elaborat de SC L& C TOTAL PROIECT SRL, beneficiar SC. MAX HOUSE SRL.

Consiliul Local al Municipiului Arad,

Având în vedere:

-inițiativa Primarului Municipiului Arad , exprimată prin expunerea de motive nr. ad. 9038 din 19. 02. 2009;

-raportul nr. Ad 9038 din 19.02.2009 al Arhitectului Șef - Serviciul Construcții și Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal „DEZVOLTARE ZONĂ SERVICII, BIROURI ȘI DEPOZITARE ”, Arad DN. 79 Km 5+340m, proiect nr.2/2008, elaborat de S.C.L&C TOTAL PROIECT SRL. , beneficiar SC MAX HOUSE SRL.

-rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;

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

În temeiul drepturilor conferite prin art.36 alin. (5) lit. „c” și art.45 din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare, adoptă prezenta:

H O T Ă R Ă R E:

Art.1.Se aprobă avizul Comisiei Tehnice nr. 14 din 27. 02. 2009 _____

Art.2.Se aprobă Planul Urbanistic Zonal „DEZVOLTARE ZONĂ SERVICII, BIROURI ȘI DEPOZITARE ”, Arad ,DN. 79 Km 5+340m., proiect nr 2/2008, elaborat de SCL&C TOTAL PROIECT SRL., conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3.Prezentul Plan Urbanistic Zonal este valabil 5 ani de la data avizării în Consiliul Local al Municipiului Arad.

Art.4. Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiarul SC. MAX HOUSE SRL ARAD și se va comunica celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

PMA-S1-01

Serviciul Construcții și Urbanism
Red./Dact.Ghiță Victor

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI

A R A D

Nr. ad.9038/2009 /Ao/ 19.02. 2009-

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „DEZVOLTARE ZONĂ SERVICII, BIROURI ȘI DEPOZITARE”, Arad ,DN. 79 Km 5+ 340m, proiect nr 2/2008, elaborat de S.C.L&C TOTAL PROIECT SRL beneficiar SC. MAX HOUSE SRL.

Având în vedere că au fost îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr 1262/2008cât și a faptului că realizarea acestui obiectiv, va duce la construirea unei zone cu servicii, birouri și depozitare pe o arteră importantă de penetrație în oraș și vine să completeze aspectul arhitectural care se conturează pe DN. 79, în imediata apropiere a Municipiului Arad, consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic Zonal „DEZVOLTARE ZONĂ SERVICII, BIROURI ȘI DEPOZITARE ”Arad DN. 79 Km 5+340m, proiect nr 2/2008 elaborat de S.C.L&C TOTAL PROIECT SRL, cu respectarea tuturor avizelor și acordurilor aferente.

P R I M A R

Ing. Gheorghe Falcă



R A P O R T

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „DEZVOLTARE ZONĂ SERVICII ,BIROURI SI DEPOZITARE ”, Arad ,DN. 79 Km 5+340 stânga , proiect nr 2/2008, elaborat de S.C.L.&C TOTAL PROIECT SRL , beneficiar SC. MAX HOUSE SRL.

Prezenta documentație s-a întocmit în conformitate cu solicitarea beneficiarului și a certificatului de urbanism nr. 1262/2008 emis de Primăria Municipiului Arad.

Terenul în suprafață de 13000,00 mp, este amplasat pe Dn. 79 Km 5+340 stânga având caracterul de teren agricol în extravilan.

Obiectivul propus, se realizează pe un teren proprietate privată, situat în teritoriul administrativ al municipiului Arad conform Extraselor de Carte Funciară nr.74203, cu nr. top190.1754/18 și CF. 74030 nedefinitiv cu nr. top 190.1754/17.

Terenul este mărginit la nord vest și sud de terenuri agricole private iar la est cu DN. 79.

Accesul va fi comun cu parcelele de la nord și se va realiza printr-o intersecție cu DN.79, care va avea bandă de decelerare și accelerare.

ECHIPARE EXISTENTĂ

Pe amplasament nu există la ora actuală utilități ce pot fi folosite ca atare. Zona pe care urmează să se realizeze investiția este traversată de două linii electrice aeriene, de medie tensiune. La una din acestea se va brânșa și beneficiarul. Actualmente în zonă nu există rețele de apă, gaz, canalizare menajeră și pluvială.

Documentația prezentă sa întocmit în vederea amplasării unor obiective pentru servicii, birouri și depozitare.(spatii expunere-show-room, birouri, depozitare, construcții specifice echipării tehnico- edilitare, parcaje și platforme, zone verzi)

Clădirile vor fi amplasate individual în așa fel încât să beneficieze de lumină naturală. Se vor respecta distanțele minime legale impuse de anumite zone de protecție. Clădirile vor fi retrase față de spatele lotului la minim 1,00m.

Regimul de înălțime a construcțiilor propuse este condiționat de rațiuni funcționale și de încadrarea urbanistică în zonă. Regimul de înălțime pentru obiectivul de la frontul stradal va fi de max. P+3E și P+1E pentru zona de servicii, birouriși depozitare din spate.

DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE.

Alimentarea cu apă, canalizarea menajeră și gaz se va face prin racordarea la rețelele aflate în curs de proiectare. Până la realizarea acestora, apele uzate din clădiri vor fi preluate de rețeaua de canalizare interioară și dirijate către rezervorul vidanjabil propus.

Deșeurile menajere și urbane se vor colecta în recipiente și transportate cu utilaje specializate la rampa de gunoi a municipiului.

Asigurarea unei rezerve de apă pentru stingerea incendiilor (volum util de 180 mc) se va face dintr-un rezervor de apă dotat cu o stație de pompare pentru asigurarea debitului și presiunii necesare în caz de incendiu.

În interiorul parcelei s-au prevăzut zone verzi și plantate, platforme și căi de circulație auto.

Materialele și finisajele care vor fi puse în operă vor fi cele uzuale în astfel de cazuri, respectiv finisaje superioare, iar culorile vor fi similar cu cele existente în zonă.

Gradul de ocupare a terenului:

POT propus. 41,0%

CUT propus 1,8

Documentația tehnică este însoțită de următoarele avize:

- Aviz Compania de apă nr.2/2008
- Aviz PSI nr 302731/A/2008
- Aviz Protecție civilă 303507/A/2008
- Aviz Enel nr. 19419/2008
- Aviz Transelectrica 1542/2008
- Aviz e-on gaz 614/2007
- Aviz Transgaz 4469/2008
- Aviz OCPI 41/2008
- Aviz ANIF 4777/2008
- Aviz Apele Române 3934/2008
- Acord ag. Regională de protecția mediului Timișoara nr.172/2009
- Aviz sanitar. 759/2008
- Aviz CET 932/2008
- Aviz Poliția rutieră 949/2008
- Aviz Ministerul Internelor 735899/2008
- Aviz SRI 87417/2008
- Aviz MAPN D/4859/2008
- Aviz Drumurile Naționale 340/31/2008
- Aviz Romtelecom 465/2008

Având în vedere acestea

PROPUNEM :

Analizarea oportunității adoptării unei hotărâri prin care să se adopte Planul Urbanistic Zonal - „DEZVOLTARE ZONĂ SERVICII, BIROURI DEPOZITARE”, proiect nr 2/2008, elaborat de S.C.L&C TOTAL PROIECT SRL, beneficiar SC. MAX HOUSE SRL care îndeplinește prevederile legislației în vigoare și ale regulamentului PUG – ului mun.Arad.

ARHITECT ȘEF
Ing. Mirela Szasz



ȘEF SERVICIU
Arh. Radu Drăgan



Victor Ghiță/2ex/Victor Ghiță.

MEMORIU ARHITECTURĂ

1 INTRODUCERE:

1.1.Date de recunoaștere a documentației:

Denumire Proiect :DEZVOLTARE ZONĂ SERVICII, BIROURI ȘI DEPOZITARE

Faza proiect :PLAN URBANISTIC ZONAL

Amplasament :ARAD, DN 79, jud.Arad

Beneficiar :SC MAX HOUSE SRL

Proiectant general :SC L&C TOTAL PROIECT SRL

Adresă sediu :ARAD, str.Zimbrului nr.54; tel.0745661955

Număr proiect :2/2008

Colaboratori :edilitare, mediu SC ARCOINSTAL SRL ARAD
Ing.Pantea Cristina
topo SC TOPO SERVICE SRL
geo SC ATELIER A SRL

Perioada elaborării :februarie-iunie 2008



1.2. Obiectul lucrării:

Prezenta documentație se întocmește la solicitarea beneficiarului S.C.MAX HOUSE S.R.L. ca urmare a condiției impuse prin Certificatul de Urbanism de către Primăria Arad, legat de realizarea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea dezvoltării unei zone de servicii, birouri și depozitare (nepoluantă și nepericuloasă) pe terenul înscris în C.F. nr.74203, 74030 – Arad, cuprinzând nr.topografice A 1754/17 și A1754/18, arabil în extravilan în suprafață de 13.000 mp. Studiul cuprinde zona limitrofă terenului, adică porțiuni din DN 79, înainte de intersecția spre Sânleani și terenurile agricole din vecinătate, iar incinta propunerii doar proprietatea beneficiarului.

Documentația se întocmește în conformitate cu prevederile legii 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, Legea 50/1991, modificată cu legea 453/2001, precum și în conformitate cu H.G.525/1996 republicată în 2002 privind Regulamentul General de Urbanism, ordinul 536/1997 al Ministerului Sănătății privind Normele de Igienă și indicativul GM 010-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/2000 – Ghid privind Metodologia de Elaborare și Conținutul Cadru al Planului Urbanistic Zonal.

În cadrul acestor studii pentru zona studiată în cadrul P.U.Z.-ului, propunerea de urbanism a prevăzut:

- extinderea zonei de intravilan a localității
- extinderea rețelei de echipare tehnico-edilitară a zonei
- extinderea zonei de servicii în partea de nord a localității, influențată de vecinătăți

Planul Urbanistic Zonal stabilește strategia și reglementările necesare rezolvării problemelor de ordin funcțional, tehnic și estetic din cadrul zonei studiate.

Studiul are în vedere următoarele categorii de probleme:

- amenajarea urbanistică a teritoriului considerat
- zonificarea funcțională a teritoriului, având în vedere caracterul obiectivelor propuse, folosirea optimă a terenului
- asigurarea unor relații avantajoase în cadrul zonei studiate, având în vedere amenajarea completă a zonei limitrofe
- încadrarea teritoriului studiat în rețeaua urbană a localității
- asigurarea echipării tehnico-edilitară a zonei: alimentarea cu apă, canalizare, alimentarea cu energie electrică, alimentarea cu gaze, racordul la DN 79 și racordul la rețeaua de telefonie (voce și date)
- reabilitarea, conservarea și protecția mediului.

1.3. Surse de documentare:

- P.U.G.-ul localității Arad



- planuri topografice întocmite în vederea realizării P.U.Z.-ului și a stabilirii limitei de proprietate
- planurile cu utilități sau potențiale zone de restricție emise de regiile proprietare.

2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1.Evoluția Zonei:

Până în acest moment, zona luată în studiu este compusă din 5 parcele majore, din care 2 sunt terenuri agricole, una este remiză agricolă (PUZ aprobat la începutul anului), una este zonă servicii (Mitsubishi Motors) și una este parcelela beneficiarului. Toate sunt proprietăți private. Fiind într-o zonă limitrofă unei căii de circulație majoră (DN 79 Arad-Oradea) și în apropierea orașului, evoluția zonei este foarte dinamică din partea investitorilor privați și cu posibilitate de dezvoltare în continuare.

În zonă s-au întocmit documentații de urbanism, toate fiind pentru servicii, mai puțin remiza agricolă din vecinătate, la nord.

2.2.Încadrarea în localitate:

Zona luată în studiu este la Nord de orașul Arad și este limitrofă cu:

- terenuri agricole la nord, vest și sud
- DN 79 la est

Terenul este neconstruit actualmente, este de formă dreptunghiulară și nu este scos din circuitul agricol. Suprafața parcelei este de 13.000 mp. Suprafața totală luată în studiu – suprafețe proprietatea beneficiarului plus amorsa este de 107.804 mp.

2.3.Elemente ale cadrului natural:

Zona studiată este situată la șes, altitudinile medii fiind 109 metri față de cota Mării Negre.

Amplasamentul studiat se află în zona de nord a orașului Arad, adiacent DN 79 Arad-Oradea.

Terenul are o suprafață relativ plană, astfel amplasamentul nu prezintă potențial de alunecare, deci are asigurată stabilitatea generală.

Platforma menționată face parte din punct de vedere geomorfologic din terasa superioară a râului Crișul Alb. Din punct de vedere geologic, amplasamentul este așezat pe formațiunile depresiunii panonice, depresiune care a luat naștere prin scufundarea lentă a unui masiv hercinic, constituit din șisturi cristaline. Peste cristalin situat la cca 1000 m adâncime, stau discordant și transgresiv formațiuni sedimentare ale panoniului și



cuaternarului. Cuaternarul are grosimea începând de la suprafața de cca 250 m și este alcătuit din formațiuni lacuste și fluviatile (pleistocen și holocen) prezentând o stratificație în suprafața de natură încrucișată, tipică formațiunilor din conurile de dejecție. Cuaternarul este constituit din pietrișuri și bolovănișuri în masa de nisipuri cu intercalații de argile și prafuri argiloase.

Suprafața relativ netedă a câmpiei a imprimat apelor curgătoare și acelor în retragere, cursuri rătăcitoare cu numeroase brațe și zone mlăștinoase, ceea ce a dus la depunerea de particule cu dimensiuni și fragmente de la foarte fine (argile coloidate) la particole de prafuri și nisipuri care prin asanarea apelor s-a ajuns la straturi în genere separate în funcție de mărimea fragmentelor de bază. Alternanța de strate permeabile (prafuri nisipoase și nisipuri cu pietriș și bolovăniș) permit ascensiunea apei subterane funcție de variațiile regimului precipitațiilor din zonă.

Conform macrozonării seismice după codul de Proiectare Seismic privind zonarea valorii de vârf a accelerației terenului pentru cutremure având M_r (perioada medie a intervalului de revenire de 100 ani) după P100-1/2006, localității Arad îi corespund : $a_g = 0,12$ și $T_c = 0,7$ sec.

2.4. Caracteristici climatice:

Din punct de vedere a climei, zona amplasamentului se încadrează în zona Aradului, caracterizată printr-o climă continentală moderată, cu influențe mediteraneene și oceanice, cu temperatur medii anuale ridicate, de 10-11°C.

Precipitațiile medii anuale – 600-650 mm

Vânturile dominante sunt de est și nord, apoi de cele de nord-vest și sud.

Anotimpurile sunt bine conturate și caracterizate astfel:

- primăveri timpurii și adesea capricioase
- veri uscate și lungi
- toamne lungi și temperaturi relativ constante
- ierni blânde și scurte

Caracterizarea climaterică a zonei:

- temperature medie multianuală a aerului este 8,8°C
- data medie a primului îngheț 11 octombrie
- număr mediu al zilelor tropicale ($T_{max} \geq 30^\circ\text{C}$) este 8 zile/an
- cantitatea medie multianuală a precipitațiilor este de 660 mm/an
- durata medie de strălucire a soarelui este de 1.924,1 ore/an
- numărul mediu al zilelor cu ninsoare este de 28 zile/an
- numărul mediu al zilelor cu brumă este de 25 zile/an



În anotimpul rece și în perioadele de calm poate apărea fenomenul de inversiune atmosferică.

Corespunzător latitudinii la care se studiază zona studiată, se înregistrează radiație solară medie de 736 cal/m² la 21.06 și 118 cal/m² la 22.12 cu coeficient de transparență a norilor de 0,342.

Numărul mediu anual de zile acoperite de nori este de 160-180 zile/an.

Din punct de vedere al particularităților topoclimatice se remarcă o repartiție relativ uniformă în suprafață a unora dintre elementele meteorologice.

2.5.Circulația rutieră și pietonală:

La această oră, accesul la parcelă, pietonal sau auto, se realizează greoi. Acesta începe odată cu accesul celor de la Districtul de Drumuri și apoi prin parcela de la nord de parcela studiată (remiza agricolă), urmând ca în final să se ajungă pe parcela beneficiarului. Accesul actual este realizat peste șanțul existent, neamenajat, care desparte zona de drum de parcelele agricole. Ca urmare a propunerilor din prezentul studiu, accesul se va realiza în comun cu Districtul de Drumuri, Remiza Agricolă și beneficiar, printr-o intersecție cu bandă de decelerare și accelerare, pentru care s-a obținut avizul celor de la Drumuri.

2.6.Ocuparea terenurilor:

Zona studiată (incinta propunerii) are suprafața totală de 13.000 mp și este teren liber de construcții:

- zona nu dispune de spații verzi amenajate
- sub aspect juridic, terenurile din zona studiată sunt terenuri proprietate privată

În zonă, la sud de parcela studiată, dar peste o parcelă vecină este realizată o lucrare similară, servicii (reprezentanța Mitsubishi), fiind singurul punct de interes în vecinătatea imediată. Înspre oraș mai există o serie de obiective, tot servicii (hotel, reprezentanțe auto, etc.).

2.7.Echiparea edilitară:

Pe amplasament nu există la ora actuală utilități ce pot fi folosite ca atare. Zona pe care urmează să se realizeze investiția este traversată de 2 linii electrice aeriene, de medie tensiune. La una din acestea se va brânșa și beneficiarul.



2.7.1. Alimentarea cu apă:

Actualmente, nu există rețea de apă pe parcelă, dar se dorește extinderea acesteia de la investițiile din sud.

2.7.2. Canalizarea menajeră/pluvială:

Nu există sistem centralizat de restituție a apei uzate în zonă.
Preluarea apelor pluviale se face, în prezent în șanțul stradal.

2.7.3. Alimentarea cu energie electrică:

Zona studiată este traversată de rețele electrice de distribuție: o linie electrică aeriană de înaltă tensiune pe direcția est-vest și o linie electrică aeriană de medie tensiune paralelă cu DN79 Arad-Oradea.

Ca urmare a intersectării zonei studiate cu rețelele electrice existente, obținerea unui aviz de amplasament favorabil pentru întreaga zonă este condiționată de reglementarea instalațiilor electrice aparținând Electrica Distribuție SA respectiv Transelectrica SA.

2.7.4. Rețele de telecomunicații

Nu există instalații de acest fel în zonă.

2.8. Probleme de mediu:

Nu se impun probleme deosebite de protecția mediului, altele decât cele ce se impun în mod curent conform legislației în vigoare. De asemenea nu se constată în acest moment în zonă activități poluante care să impună luarea de măsuri speciale.

2.9. Opțiuni ale populației:

În situația de față nu este cazul. Proprietatea este privată, construcțiile ce urmează a se realiza sunt de birouri, servicii (show room) și depozitare nepoluantă, deci care vor deservii populația orașului și nu numai precum și crearea de locuri de muncă. Funcțiunile și activitățile din zonă vor avea un caracter nepoluant.

3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Elemente de temă:

Documentația prezentă se întocmește la solicitarea beneficiarului în vederea amplasării unor obiective pentru servicii, birouri și depozitare.



Conform temei de proiectare stabilite de comun acord pentru această zonă, se prevede realizarea unui acces auto comun din DN 79, împreună cu parcelele de la nord, introducerea terenului în intravilan și scoaterea din circuitul agricol, urmând ca apoi beneficiarul să construiască investiția, cu următoarele funcțiuni:

- spațiu expunere (show-room)
- birouri
- depozitare
- construcții specifice echipării tehnico-edilitare, necesare deservirii zonei
- parcaje și platforme betonate
- zone verzi

Construcțiile vor fi amplasate în conformitate cu reglementările stipulate în documentația de față.

3.2. Concluzii ale studiilor de fundamentare:

3.2.1. Ridicarea topo:

În vederea realizării și amplasării unei construcții, a fost realizată o ridicare topografică care să determine delimitarea exactă a amplasamentului cât și poziția drumurilor existente în raport cu lotul studiat. Suportul pentru partea desenată a prezentului P.U.Z. are la bază ridicarea topografică realizată.

3.2.2. Referat Geotehnic:

Concluziile sunt urmare a unui studiu geotehnic efectuat în zonă de către S.C. ATELIER A S.R.L, care stabilește datele necesare.

Platforma menționată face parte din punctual de vedere geomorfologic din terasa superioară a râului Crișul Alb. Din punct de vedere geologic, amplasamentul este așezat pe formațiunile depresiunii panonice, depresiune care a luat naștere prin scufundarea lentă a unui masiv hercinic, constituit din șisturi cristaline. Peste cristalin situat la cca 1000 m adâncime, stau discordant și transgresiv formațiuni sedimentare ale panonianului și cuaternarului. Cuaternarul are grosimea începând de la suprafața de cca 250 m și este alcătuit din formațiuni lacuste și fluviatile (pleistocen și holocen) prezentând o stratificație în suprafața de natură încrucișată, tipică formațiunilor din conurile de dejecție. Cuaternarul este constituit din pietrișuri și bolovănișuri în masa de nisipuri cu intercalații de argile și prafuri argiloase.



Suprafața relativ netedă a câmpiei a imprimat apelor curgătoare și acelor în retragere, cursuri rătăcitoare cu numeroase brațe și zone mlăștinoase, ceea ce a dus la depunerea de particule cu dimensiuni și fragmente de la foarte fine (argile coloidate) la particole de prafuri și nisipuri care prin asanarea apelor s-a ajuns la straturi în genere separate în funcție de mărimea fragmentelor de bază. Alternanța de strate permeabile (prafuri nisipoase și nisipuri cu pietriș și bolovăniș) permit ascensiunea apei subterane funcție de variațiile regimului precipitațiilor din zonă.

Conform macrozonării seismice după codul de Proiectare Seismic privind zonarea valorii de vârf a accelerației terenului pentru cutremure având M_r (perioada medie a intervalului de revenire de 100 ani) după P100-1/2006, localității Sinteia Mare îi corespund : $a_g = 0,12$ și $T_c = 0,7$ sec.

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

Sistemul de fundare va fi format din fundații direct din beton, urmând ca definitivarea cotelor de fundare, dimensiunile fundațiilor inclusiv structura să fie stabilite în urma și a celor ce se prezintă în studiul geotehnic de față.

Cu ocazia realizării sondajelor de adâncime, s-a constatat că nivelul apelor subterane apare la cota de -2,50 m (în forajul F1). Conform buletinelor de analiză al apei, rezultă că apa nu este agresivă față de betoane.

Pentru stabilirea stratificației terenului de fundare s-au interpretat rezultatele obținute prin analiza probelor de beton, insistându-se în deosebi de aprecierea granulozității, inclusiv cantitatea procentuală pentru fragmentele cu dimensiuni grupate după prescripții (argile, prafuri, nisipuri, etc.) rezultând stratificația generală după cum urmează:

- 0,00 ÷ -1,00 m – umplutură
- -1,00 m ÷ -3,60 m – argilă prăfoasă nisipoasă cafenie gălbuie plastic consistentă
- -3,60 m ÷ -5,00 m – nisip cu pietriș și bolovăniș cafeniu gălbui, saturat de îndesare medie

Având în vedere cele de mai sus, rezultă că stabilitatea terenului este asigurată iar terenurile de prospectare au semnalat că stratificația terenului este relativ bună.

Terenul relativ bun de fundare îl constituie stratul alcătuit din nisip fin prăfos galben aflat între cotele de -1,00 m ÷ -3,60 m. De aceea fundarea pe teren natural se poate face la cota minimă $D = -1,20$ m și armarea tălpii fundației cu centura din beton armat.

Pentru calculul terenului de fundare, în grupa fundamentată de încărcări, conform Stas 3300/2-'85, anexa B, se poate adapta



convențională de bază ($p_t.B = 1,0$ m și $D = 2,0$ m) $P_{conv} = 230$ kPa. Aplicând corecția (pentru D și lățimea B) conform standardului menționat rezultă presiunea convențională de calcul, la calcul folosindu-se coeficienții $K_1 = 0,10$, respectiv $K_2 = 2,50$.

3.2.3. Studiu asupra problemelor de mediu:

Din studiul întocmit în raport cu amplasarea funcțiunilor de servicii, birouri și depozitare, rezultă că nu se pune probleme deosebite din punct de vedere al emiterii de noxe, respectiv a protecției mediului. În zona studiată nu se vor amplasa obiective industriale poluante, activități sau funcțiuni zgomotoase.

3.2.4. Lucrări rutiere:

Ca lucrări rutiere ce se impun, sunt realizarea drumului de acces în incintă. Accesul va fi comun cu parcelele de la nord și se va realiza printr-o intersecție cu DN 79, care va avea bandă de decelerare și accelerare. După ce se accede în parcela vecină de la Nord (remiza Agricolă) se vor realiza pe baza acordului legalizat dat beneficiarului, accesele spre parcela studiată și spre cea a celor de la Drumuri, aceștia fiind în ilegalitate în acest moment cu accesul existent.

Evacuarea apelor pluviale de pe partea carosabilă se va realiza prin intermediul unor rigole deschise care vor fi dirijate către șanțul stradal existent din est. Între limita de proprietate și marginea carosabilă a drumului se va curăța șanțul și se vor prevedea spații plantate de aliniament.

3.3. Prevederi ale PUG

P.U.G.-ul orașului Arad prevede în zonă construcții pentru servicii și activități nepoluante.

3.4. Valorificarea cadrului natural:

Zona studiată beneficiază de un cadru natural favorabil, terenul fiind plat. Zonele de interdicție de construire sunt la frontul stradal, datorate liniilor aeriene de medie tensiune și retragerii față de DN.

În aceste condiții propunerile de urbanism pot asigura o asigurare optimă a terenului cu un grad maxim de ocupare a terenului, în condițiile respectării legislației în vigoare.

Realizarea construcțiilor se va face în limita regimului de înălțime P+3E pentru obiectivul de la frontul stradal și P+1E pentru celelalte obiective, toate acoperite cu acoperișuri cu șarpantă și învelitoare din țiglă,



tablă sau înlocuitori; sau acoperișuri tip terasă. Se vor realiza parcaje dalate cu dale înierbate și plantații verzi semi înalte. Orientarea clădirii se va realiza pe axa est-vest datorită formei terenului, în așa fel încât funcțiunile să fie însoțite corespunzător normelor în vigoare.

3.5.Modernizarea circulației:

Circulația ce urmează să se realizeze în zonă este: acces auto în incintă, drumul interior pentru accesul la toate obiectivele, precum și accesul organizat de diferite intervenții ce pot apărea, tehnice și utilitare.

Se vor asigura parcări pe terenul proprietate, raportat la funcțiunile propuse conform RLU.

Structura rutieră corespunzătoare unui trafic greu este identică cu cea existentă la lucrări similare, fiind alcătuită din:

- 23 cm îmbrăcăminte din beton rutier de ciment BcR 4,5
- 30 cm fundație din balast cilindrat
- 53 cm grosime totală.

Partea carosabilă va fi mărginită cu borduri prefabricate din beton de 20x25 cm, cu muchie teșită, așezate pe o fundație din beton de 15x30 cm.

3.5.1.Organizarea circulației pietonale

Sunt prevăzute circulații pietonale pentru accesul în clădiri din fiecare zonă de parcare.

Pentru circulația bicicletelor nu se vor prevedea piste speciale, în zonă neexistând piste de bicicliști.

3.6.Zonificarea funcțională, reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

3.6.1.Criteriile principale de organizare urbanistică

Criteriile principale de organizare urbanistică a zonei studiate au fost următoarele

- asigurarea amplasamentului și amenajarea necesară pentru obiectivele prevăzute în temă
- integrarea corespunzătoare a elementelor existente în soluția propusă
- organizarea circulației în zonă s-a realizat, ținând cont de rezolvarea circulației în teritoriu
- terenul studiat face parte dintr-o zonă cu un potențial deosebit de dezvoltare urbană



Funcțional, parcela luată în studiu se împarte în următoarele zone funcționale:

- zona destinată construirii obiectivelor
- zona de drumuri și parcaje
- zona de spații verzi

3.6.2.Funcțiuni:

Funcțiunile propuse în zonă sunt:

- spații expunere
- spații depozitare
- birouri
- circulații auto, parcaje
- spații verzi și plantații de protecție

Spațiile de expunere, birouri și depozitare, vor fi cuplate în fiecare corp de clădire, astfel încât acestea să funcționeze strict împreună și nu separat. Pentru fiecare corp de clădire în parte vom avea o zonă de expunere, una de birouri (administrativă) și una de depozitare (stoc propriu). De menționat că materialele expuse și depozitate nu vor putea fi poluante sau puternic inflamabile și radiante. Beneficiarul dorește să expună obiecte ceramice și finisaje ceramice, de serie și unicat, acesta fiind specificul firmei. În celelalte corpuri de clădiri, vor putea fi expuse și depozitate materiale ca: autovehicole (showroom), mobilier (interior sau urban), echipamente electrocasnice și IT (electronice și electrocasnice), centre regionale de curierat, materiale de finisaj interior și exterior. Timpul de depozitare a acestor materiale este scurt, ele fiind stocate în vederea vânzării.

3.6.3.Regimul de aliniere și amplasare al clădirilor:

În cadrul studiului, pentru această parcelă a fost stabilită limita maximă de amplasare a construcțiilor. Clădirile vor fi amplasate individual pe lot, cu respectarea distanțelor prevăzute în Codul Civil și cu posibilitatea de a asigura accesul auto pe toate părțile lotului pentru eventuale intervenții. Se vor respecta distanțele minime legale impuse de anumite zone de protecție. Clădirile vor fi retrase deasemenea și față de spatele lotului la minim 1,0 m. Nu se vor putea executa construcții pe limita de proprietate a lotului.

Construcțiile vor fi amplasate în așa fel încât să beneficieze de lumină naturală, cu respectarea normelor în vigoare.



3.6.4. Regimul de înălțime:

Regimul de înălțime a construcțiilor propuse este condiționat de rațiuni funcționale, de încadrare urbanistică în zonă sau de marcarea unor puncte de interes din zonă.

Se vor respecta prevederile pentru zone comercial-urbane, cu spații de expunere, birouri și depozitare ușoară și nepoluantă în limita max. P+3E pentru obiectivul de la frontul stradal și P+1E pentru zona de servicii, birouri și depozitare din spate.

3.6.5. Frontul stradal:

În cazul zonei studiate, frontul stradal al lotului este de 30 m, determinând dimensiunea, forma și suprafața lotului.

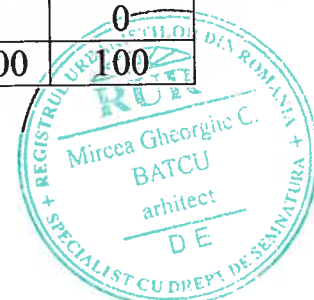
3.6.6. Bilanțul teritorial și indici maximi admisibili

Zona Studiată:

		EXISTENT		PROBUS	
		S (mp)	%	S (mp)	%
1	ZONA SERV.-BIROURI-DEP.	2.242	2,08	7.586	7,04
2	ZONA DOTARI	2.658	2,46	2.658	2,46
3	ZONA CAROSABIL-STRAZI	4.591	4,26	4.904	4,55
4	ZONA PLATFORME	3.858	3,58	8.203	7,61
5	ZONA TROTUARE	0	0	98	0,09
6	ZONA SPATI VERZI NEAME.	1.421	1,32	1.317	1,22
7	ZONA SPATI VERZI AMEN.	0	0	3.231	2,99
8	ZONA TEREN AGRICOL	93.034	86,30	79.808	74,04
	TOTAL	107.804	100	107.804	100

Incintă Propuneri

		EXISTENT		PROBUS	
		S (mp)	%	S (mp)	%
1	ZONA SERVICII-BIROURI-DEP	0	0	5.326	40,97
2	ZONA DOTARI	0	0	0	0
3	ZONA CAROSABIL-STRAZI	0	0	0	0
4	ZONA PLATFORME	0	0	4.345	33,42
5	ZONA TROTUARE	0	0	98	0,75
6	ZONA SPATI VERZI NEAMEN.	0	0	0	0
7	ZONA SPATI VERZI AMEN.	0	0	3.231	24,86
8	ZONA TEREN AGRICOL	13.000	100	0	0
	TOTAL	13.000	100	13.000	100



Se consideră POT max. = 41 %, C.U.T. = 1,8. Aceste sunt prevăzute în HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism (republicat în 2002).

3.7. Dezvoltarea echipării edilitare:

În zonă se pot extinde rețele urbane de utilități (apă și energie electrică) ale localității Arad.

Se recomandă cooperarea investitorilor pentru realizarea lucrărilor de echipare a terenului (alimentarea cu apă-canal și alimentarea cu energie electrică).

Este obligatorie sistematizarea rețelelor pe culoarele stabilite pentru utilități.

3.7.1. Alimentarea cu apă:

Se propune alimentarea cu apă a zonei prin racordarea la rețeaua de distribuție de apă potabilă aflată în curs de proiectare, operatorul de servicii fiind Compania de Apă Arad, amplasată de partea de vis a vis a DN 79. Branșamentul de apă va asigura necesarul de apă potabilă consumul personalului angajat. Necesarul de apă nepotabilă va fi asigurat de puț forat propus în etapa I.

Subtraversarea DN79 se va face prin foraj orizontal. Subtraversarea se va face cu o conductă de apă dimensionată pentru o rețea publică de apă care să asigure necesarul de apă pentru imobilele situate pe partea stângă a DN 79 (partea cu zona studiată).

Pentru clădirile din zona studiată care vor avea destinațiile de: spațiu comercial, birouri, depozit, și anume:

Nr. crt.	Clădire	Înălțime	Suprafață	Volum	Categorია de pericol de incendiu	Gradul de rezistență la foc	Categorია de importanță a clădirii
		m	mp	mc			
1.	A	8,00	1.800	14.400	C „normală”	III	C
2.	B	5,00	1.260	6.300	C „normală”	III	C
3.	C	5,00	1.260	6.300	C „normală”	III	C
4.	D	5,00	1.540	7.700	C „normală”	III	C



conform NP 086-2005 sunt necesari hidranți de incendiu interiori (art. 4.1.) și hidranți de incendiu exteriori (6.1.).

Conform SR 1343-1:2006, pentru suprafața teritoriului întreprinderilor (zona industrială) mai mică de 150 ha, debitul de incendiu este: $q_{ie} = 5$ l/s, iar numărul de incendii simultane este 1.

Pentru zona studiată debitul de incendiu care se va lua în calcul este pentru Hala A, pentru care conform NP 086-2005 este necesar un debit de stingere a incendiului din exterior de: $q_{ie} = 15$ l/s, iar debitul de stingere a incendiului din interior de $q_{ii} = 2,5$ l/s cu funcționarea a două jeturi simultane.

La simultaneitatea zonei de locuințe cu zona industrială se ia în considerare debitul de incendiu cel mai mare, respectiv cel pentru hala A, care vor funcționa astfel primele 10 minute hidranții interiori, iar apoi 3 ore hidranții exteriori.

Se propune realizarea unei rezerve de apă pentru stingerea incendiului având un volum util de 180 mc (volum construit de 200 mc), rezervorul de apă va fi folosit și pentru acumularea apei pluviale. Rezervorul va avea o stație de pompare pentru a se asigura debitul și presiunea necesare în caz de incendiu.

În cazul perioadelor de secetă alimentarea cu apă a rezervorului se va face din puțul forat.

Stația de pompare va asigura debitul și presiunea pentru apa de incendiu interior și exterior.

3.7.2. Canalizarea menajeră/pluvială:

Evacuarea apelor uzate menajere se va face la rețeaua de canalizare menajeră aflată în curs de proiectare, la rețeaua amplasată paralel cu DN 79 pe partea stângă.

Evacuarea apelor pluviale de pe acoperișul clădirii se va face cu ajutorul jgheburilor și burlanelor în zona verde. De pe platformele auto apa pluvială se va scurge gravitațional într-o rigolă din dale de beton acoperită, de unde într-un rezervor având o capacitate de 200 mc. Rezervorul va fi folosit și pentru asigurarea rezervei de incendiu.

3.7.3. Alimentarea cu energie electrică:

Pentru noile obiective prevăzute a se construi în zona studiată – hale depozitare, birouri și servicii – se estimează un consum de cca. 400 kVA. Pentru alimentarea noilor consumatori se propune amplasarea în zona supusă reglementărilor a unui post de transformare 20/0.4kV în anvelopă. Postul de transformare se va alimenta cu energie electrică din linia electrică de medie



tensiune care traversează zona studiată, paralelă cu DN79, prin cablu subteran, de la cel mai apropiat stâlp al liniei aeriene.

Se propune ca întreaga distribuție a energiei electrice în zona studiată să se facă prin linii electrice subterane de joasă tensiune, atât pentru clădiri cât și pentru iluminatul incintei.

Din postul de transformare se propune a se executa o linie electrică subterană de joasă tensiune, care va alimenta firidele de bransament ale fiecărei clădiri. Iluminatul incintei se va alimenta din postul de transformare prin cabluri electrice montate subteran.

Pentru realizarea efectivă a acestor lucrări, atât în ceea ce privește soluția de alimentare cu energie electrică, cât și gestionarea instalațiilor electrice propuse, investitorul se va adresa direct, sau prin intermediul proiectantului de specialitate, către operatorul de distribuție a energiei electrice SC Electrica Distribuție SA, Sucursala Arad pentru a obține aprobările și avizele necesare.

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

3.7.4. Rețele de telecomunicații

Pentru racordarea imobilelor la serviciile de telefonie și cablu TV/Internet este necesară instalarea unei rețele de capacitate corespunzătoare care să facă legătura cu rețelele de distribuție existente. Rețelele de telecomunicații și cablu TV se vor poza subteran până la punctele de racord ale fiecărei clădiri.

Condiții și restricții impuse de avizator:

- terenul unde vor fi pozate instalațiile de telecomunicații va rămâne în domeniul public

- înainte de începerea lucrărilor beneficiarul va solicita reprezentanților Romtelecom predarea amplasamentului, pentru identificarea exactă a instalațiilor telefonice în teren

- pozarea cablului telefonic pe toată lungimea care urmează a fi acoperită de căi de acces și drumuri se face cu câte un tub de rezervă din PVC, cu documentație de execuție și autorizare.

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



3.7.5. Instalația de încălzire:

Branșamentul de gaz va subtraversa DN 79 printr-un foraj orizontal. Conducta de gaz din incintă se va monta îngropat în pământ și va alimenta cele patru clădiri pentru fiecare montându-se un post de reglare-măsurare.

3.8. Protecția mediului:

Prin prezenta documentatie P.U.Z., din analiza impactului posibil prin realizarea investitiei, rezultă că sunt create și asigurate toate măsurile legale privind diminuarea impactului asupra mediului datorita acestei investitii.

Protecția apelor

Prelevarea apei din surse centralizate are un impact nesemnificativ asupra condițiilor hidrologice și hidrogeologice ale amplasamentului proiectului.

Toatele apele uzate din clădiri sunt preluate de rețeaua de canalizare interioară și dirijate către rezervorul vidanjabil propus.

Indicatorii de calitate ai apelor uzate evacuate în rețeaua de canalizare orășenească vor respecta limitele prevăzute de Normativul NTPA 002/2002, aprobat prin HG 188/2002, modificată prin HG 325/2005.

Activitatea obiectivului în condiții normale de funcționare nu va genera un impact negativ asupra calitatii apelor de suprafață și subterane.

Protecția aerului

Sursele de impurificare a atmosferei specifice funcționării obiectivului sunt:

- Surse staționare dirijate – emisiile de poluanți antrenati de gazele de ardere de la centrala termică. Principalii poluanți specifici arderii gazului metan sunt monoxidul de carbon (CO) și oxizii de azot (NOx).

Datorită specificului centralei termice (instalații rezidențiale), impactul produs asupra aerului este foarte redus.

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

Obiectivul analizat nu generează surse de zgomot sau vibrații.

Protecția împotriva radiațiilor

Obiectivul analizat nu generează surse de radiații.



Protecția solului și subsolului.

Prin realizarea proiectului activitățile care pot fi considerate ca surse de impurificare a solului se împart în două categorii: surse specifice perioadei de execuție și surse specifice perioadei de exploatare.

În perioada de execuție a investiției nu există surse industriale de impurificare a solului cu poluanți. Acestea pot apărea doar accidental, de exemplu prin pierderea de carburanți de la utilajele folosite pentru realizarea lucrărilor de construcție. Aceste pierderi sunt nesemnificative cantitativ și pot fi înlăturate fără a avea efecte nedorite asupra solului.

În perioada de funcționare sursele posibile de poluare ale solului pot fi:

- depozitarea necontrolată a deșeurilor de tip menajer.

Protecția ecosistemelor terestre și acvatice.

Nu este cazul

Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public.

Nu este cazul

Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament.

Obiectivul este generator de deșuri menajere.

Deșeurile menajere și urbane sunt conform regulamentului de salubritate - HCLM 76/2001 - în recipiente (pubele sau recipiente) și transportate cu utilaje specializate la rampa municipală de gunoieră (rampa ecologică ce corespunde în totalitate normelor UE) amplasată lângă CET, exploatată de societatea A.S.A. Servicii Ecologice.

MASURI DE PROTECȚIA MEDIULUI CONSTRUIT ȘI NATURAL

În concordanță cu H.G. 1076/2004 privind procedura de realizare a evaluării de mediu pentru planuri urbanistice și Criteriilor din Anexa 1, considerăm că prezenta investiție se încadrează în prevederile art. 5(3) ale H.G. ea:

- neavând un impact semnificativ asupra mediului;
- planul determină utilizarea unor suprafețe mici la nivel local, în condiții stabilite de caracterul zonei ce a cunoscut în ultimii 2-3 ani o „urbanizare” rapidă (utilități, drumuri etc.).

Menționăm:



- deșeurile menajere și vegetale se adună zilnic în pubele și containere ce sa transportă la rampa orășenească ecologică (A.S.A);
- curățirea, măturatul, igienizarea zonei revine beneficiarului.

Conform Anexei 1 din Hotararea de Guvern 1076 din 8 iulie 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe, criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potentiale asupra mediului sunt:

A. CARACTERISTICILE PLANURILOR SI PROGRAMELOR CU PRIVIRE IN SPECIAL LA:

a) Gradul in care planul creeaza un cadru pentru proiecte si alte activitati viitoare fie in ceea ce priveste amplasamentul, natura, marimea si conditiile de functionare, fie in privinta alocarii resurselor.

Planul P.U.Z.creează în totalitate cadrul pentru ca activitățile viitoare preconizate (servicii, birouri și depozitare) să fie în concordanță cu prevederile legale priviind amplasamentul, natura și amploarea investiției, condițiile concrete de funcționare și să nu prezinte nici un efect semnificativ, potențial negativ asupra mediului.

b) Gradul in care P.U.Z. influenteaza alte planuri si programe, inclusiv pe cele in care se integreaza sau care deriva din ele.

Planul de utilizare a terenului de 13.000 mp este în concordanță cu:

- P.U.G.Municipiul Arad care prevede extinderea zonei de servicii în nordul orașului, dealungul DN 79, zona cu 4 benzi.

c) Relevanta planului pentru integrarea consideratiilor de mediu, mai ales din perspectiva dezvoltarii durabile.

In vederea respectarii principiilor dezvoltarii durabile, in P.U.Z. s-a avut in vedere optimizarea densitatii ocupării terenului cu corelarea de funcțiuni complementare și mentinerea, intretinerea si dezvoltarea spatiilor verzi.

P.U.Z. este aliniat și în concordanță cu principiile dezvoltării durabile, asigurând, din prima fază până la atingerea capacității finale, respectarea normelor și considerațiilor de mediu, asigurând pe durata normată de exploatare toate utilitățile necesare bunei funcționări și eliminării riscului de poluare.

d) Probleme de mediu relevante pentru plan sau program.



Obiectivul analizat nu generează sau cuprinde probleme relevante de mediu, activitatea preconizată fiind nepoluantă.

e) Relevanța P.U.Z. pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu

Ca principale acte normative privind protecția mediului ce trebuie respectate, precizăm:

- Se vor respecta condițiile de calitate a aerului, conform STAS 12574/87;
- Deșeurile rezultate vor fi ridicate de către o unitate de salubritate autorizată; cele reciclabile (hârtie, carton, sticlă etc.) vor fi colectate separat, pe tipuri și vor fi predate unităților specializate pentru valorificare, conform O.U. 16/2001 privind gestiunea deșeurilor reciclabile, precum și cele al O.U. 78/2000 privind regimul deșeurilor;
- Se vor respecta prevederile O.U. 756/97 cu privire la factorul de mediu sol;
- Nivelul de zgomot exterior se va menține în limitele STAS 10009/88 (max 50 Db) STAS 6156/1986;
- Emisiile de poluanți în aer nu vor depăși valorile impuse de O.462/93 și O.MAPM 1103/2003;
- Apele uzate vor respecta condițiile de colectare din NTPA 002/2002;
- Se vor respecta prevederile H.G. 856/2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei privind deșeurile; H.G.349/2002 privind gestiunea ambalajelor pentru asigurarea condițiilor impuse de Legea 426/2001;
- Se vor respecta normele de salubritate aprobate de autoritățile administrației publice locale sau județene.

B. CARACTERISTICILE EFECTELOR ALE ZONEI POSIBIL A FI AFECTATE CU PRIVIRE ÎN SPECIAL LA :

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor

Probabilitatea de a afecta mediul este nulă – ca durată sau frecvență – ca atare nu se pune problema reversibilității efectelor

b) natura cumulative a efectelor

Nu se pune problema cumulării efectelor, toate materialele utilizate sunt inerte, neutre, netoxice, în general create și agrementate special pentru medii în care stau permanent oamenii



c) natura transfrontaliera a efectelor – nu este cazul.

d) riscul pentru sanatatea umana

În condițiile accidentale sau în condiții normale natura activității nu afectează sănătatea oamenilor sau starea mediului înconjurător

e) marimea și spațialitatea efectelor

Efectele sunt practic nule, neafectând practic nici măcar lucrătorii din clădirile propuse. Subliniem faptul că toate spațiile sunt încălzite, ventilate și se asigură toate normele P.S.I. necesare, clădirile sunt incombustibile, materialele depozitate sunt incombustibile sau greu combustibile, se asigură dotare P.S.I., hidranți exteriori (propuși).

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat de :

Caracteristicile naturale speciale sau de patrimoniu cultural - nu există zone ecologice de interes, desemnate în vecinătatea amplasamentului.

Depășirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului – nu se depășesc valorile limita.

Folosirea terenului în mod intensiv

Prin prevederile prezentei documentații, modul de ocupare a terenului, amplasarea și configurația planimetrică și volumetrică a construcției propuse, amenajările aferente sunt în concordanță cu C.U. și prevederile Regulamentului General de Urbanism.

3.9. Obiective de utilitate publică:

Ca obiective de utilitate publică nu va fi trecută nici o suprafață în proprietatea statului, întreaga suprafață de teren rămânând proprietate privată.

Din totalul zonei studiate în cadrul PUZ

- 100% este proprietate privată, constituită prin acțiunea de vânzare-cumpărare (atribuirea inițială la legea 18/1991)

Lucrările propuse a se realiza sunt: cale de acces comună cu încă doi proprietari (printre care și cei de la Compania de Autostrăzi și Drumuri Naționale), drum de incintă interior, echiparea tehnico-edilitară, lucrări de protecția mediului.



3.10. Protecția împotriva incendiilor:

Date generale despre construcții:

Construcțiile au regim de P+3E la frontul stradal și P+1E pentru cele din spate, cu o înălțime la coamă de circa 12 m și se vor executa într-o zonă care în prezent nu este populată, dar este amenajată cu carosabil pentru trafic greu.

Structura de rezistență este mixtă, formată structură metalică și pereți tip sandwich sau din zidărie BCA de 30 cm grosime și sâmburi din beton armat, care se descarcă la teren prin fundații izolate sau continue de beton sau prin grinzi de fundare la blocuri de fundații izolate.

Planșeele sunt din beton armat se descarcă pe pereți și stâlpi prin centuri, respectiv grinzi din beton armat.

Acoperișul este format din șarpantă metalică și învelitoare din tablă.

Accesele directe din exterior în clădire sunt multiple și au deschiderea de min 1,0 m și amplasate la căile de comunicare exterioare și carosabil.

Performanțele la foc ale clădirilor:

Gradul de rezistență la foc este gradul II, având materiale din structura portantă și din structura ce delimitează căile de acces (scări, holuri de trecere), practic incombustibile C1 și rezistente la foc 90 min.

Distanța între clădiri este cea legală, ceea ce face ca fiecare clădire sau grup de două, lipite, să fie considerată un compartiment de incendiu.

Scările de acces au lățimea de min.90 cm, suficient pentru trecerea unui flux de utilizatori în caz de incendiu.

Limitarea propagării focului la clădirile vecine se face prin distanțe mai mari de 6,0 m între clădiri sau compartimente de foc, definite ca mai sus, iar la etajele superioare propagarea focului este limitată de înălțimea parapetilor de la ferestre, 0,90 m și prin planșeele de beton armat.

3.11. Cadrul legal:

- legea nr.50/1991 privind Autorizarea Executării Construcțiilor
- legea nr.18/1991 privind Fondul Funciar
- legea nr.54/1998 privind Circulația Furidică a Terenurilor
- legea nr.33/1994 privind Exproprierea pentru cauza de utilitate publica
- legea nr.7/1996 privind Cadastrul Imobiliar și Publicații Imobiliare
- legea nr.5/2000 privind Zonele Protejate
- legea nr.10/1995 privind Calitatea în Construcții
- legea nr.137/1995 privind Protecția Mediului
- legea nr.82/1998 privind Regimul Juridic al Drumurilor
- legea 107/1996 privind Apele



- HGR 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism
- Codul Civil
- OMS 536/1997 privind Igiena și Modul de viață al populației
- O Comun 214/RT/16 NN martie 1999 Ape, Păduri, Protecția Mediului, MLPAT

4.CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

- prevederile prezentului PUZ vor fi preluate și integrate în viitorul PUG Arad
- ca priorități în zonă ce trebuie rezolvate sunt echipări edilitare și drumul de acces la standarde normale pentru categoria prevăzută
- necesitatea păstrării în zonă a unui nivel de ocupare a terenului relativ redus pentru a nu aglomera zona cu construcții și a păstra un caracter plăcut pentru zone de servicii, peisager, cu zone plantate abundent și construcții relativ puține
- în zonă se poate realiza o dezvoltare importantă de construcții pentru servicii;

Pe terenul luat în studiu, proprietarul dorește să reglementeze zona pentru construcția de hale pentru servicii, birouri și depozitare. Clădirile vor avea un regim de P+3E la frontul stradal și P+1E pentru celelalte. Obiectivele vor cuprinde funcțiuni specifice zonei (showroom, birouri, depozitare platforme betonate și spații de parcare proprii).

Întocmit
Arh. Batcu Mircea



Proiectul este unicat și conceput de SC L&C TOTAL PROIECT SRL și intră sub incidența dreptului de autor. Nu poate fi folosit decât pentru scopul pentru care a fost elaborat.

**REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM
PLAN URBANISTIC ZONAL
Zonă servicii, birouri și depozitare**

BENEFICIAR: S.C.MAX HOUSE S.R.L.

CAPITOLUL 1 – DISPOZIȚII GENERALE

Art.1. Rolul RLU

Regulamentul local de urbanism s-a elaborat concomitent cu P.U.Z.-ul , pentru zona studiată.

Regulamentul local de urbanism explică și detaliază conținutul P.U.Z. , sub formă de prescripții și recomandări în vederea urmăririi și aplicării lor.

Art.2. Baza Legală

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu Legea 50/1991 republicată cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor și H.G.R. nr. 525/1996 republicată (cu modificări ulterioare) pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.

Art.3. Domeniul de aplicare

Regulamentul local de urbanism anexat se aplică zonei studiate în cadrul PUZ-ului, determinând permisiuni și constrângeri urbanistice, arhitecturale și edilitare pentru noua zonă de servicii, birouri și depozitare propusă.

Tipul interzis de ocupare și utilizare a terenului :

- construcții rezidențiale de locuit, individuale, colective sau de orice fel;
- construcții care adăpostesc orice activități poluante, nocive sau imorale
- construcții industriale de producție
- construcțiile pentru echipare cu instalații tehnologice, altele decât cele prevazute a deservi zona cu utilități
- construcțiile nespecifice echipării edilitare în interiorul perimetrelor de producție ale rețelelor, forajelor de apă potabilă sau gospodăriei de apă
- depozite de deșeuri
- construcții de orice fel în zonele de protecție ale rețelelor magistrale de apă și energie electrică



CAPITOLUL 2 – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

Amplasarea construcțiilor se va face cu aplicarea tuturor normativelor în vigoare privind protecția factorilor de mediu. Vor fi interzise în zonă activitățile economice, neeconomice sau de orice natură susceptibile a polua aerul, apa sau solul.

Construcțiile care prin natura funcțiilor pe care le adăpostesc sunt provocatoare de zgomot, se vor lua măsuri de a se integra în nivelele de zgomot admise de legislația sanitară și de mediu în vigoare pentru zonele de servicii, birouri și depozitare (ex. de poluanți sonori – showroom-uri, restaurante, echipamente de aer condiționat, etc.). În ipoteza că una din funcțiunile admise în zonă este susceptibilă de zgomote, se vor cere studii și avize specifice care să demonstreze că s-au luat măsuri de protecție la zgomot prin proiectare.

Ținând cont că zona nouă de servicii, birouri și depozitare se află inclusă într-o zonă nouă cu același specific și funcțiuni (zona de Nord a Aradului), se va ține cont de această direcție de dezvoltare a orașului prevăzut în P.U.G.Arad

Art.5. Reguli cu privire la siguranță construcțiilor și la apărarea interesului public

Construcțiile propuse în zonă vor respecta toate prevederile legale privind siguranța în exploatare și P.S.I., acestea fiind compartimente de incendiu individuale.

Regimul de înălțime al construcțiilor propuse este condiționat de rațiuni funcționale, de încadrarea urbanistică în zonă sau de marcarea unor puncte de interes în zonă.

Se vor respecta prevederile pentru zona servicii (comercială), birouri și depozitare în limita maximă a P+3E pentru primul corp de clădire și P+1E pentru celelalte 3.

În situația în care, din rațiuni funcționale se solicită edificarea unor construcții cu un regim mai mare de înălțime, cu marcarea unor puncte de interes, această posibilitate se va studia în cadrul unui P.U.D. Dacă acest studiu va demonstra că edificiul prin înălțimea lui nu aduce prejudicii aspectului arhitectural și urbanistic al zonei, construcția va putea fi autorizată pe baza respectivului P.U D. aprobat.

Autorizația de construire poate fi refuzată dacă o construcție prin situare, arhitectură, dimensiuni și aspect exterior este în măsură să aducă prejudicii caracterului și intereselor vecinătăților, peisajelor urbane.

Culorile dominante pentru fațade vor fi: culori cu tentă comercială, plăcute, nesaturate și în număr cât mai redus pe același corp de clădire.

Construcțiile vor avea acoperiș tip șarpantă sau învelitori terasă.

Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.

Învelitoarele vor fi realizate din panouri termoizolante sau tablă cutată.

Construcțiile vor fi realizate pe structură metalică sau mixtă metal-zidărie.

Materialele pentru finisaj exterior vor fi de bună calitate, cu rezistență mare în timp și specifice cadrului arhitectural de tip comercial. Este interzisă utilizarea lor improprie.



Materialele de construcție destinate a fi acoperite nu pot fi lăsate aparente în exteriorul clădirii sau în împrejurimi. Excepție o fac zidăriile de piatră aparentă sau cărămidă aparentă special executată în acest sens.

Mobilierul urban, reclamele, semnele se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează. Volumul și poziția acestora nu va stânjeni traficul auto sau pietonal.

Art.6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Construcțiile trebuie să fie amplasate:

- la 48 m față de frontul stradal, indicat în planșa "Plan de situație, Reglementări Urbanistice – zonificări pl. 03", datorită liniilor de curent aeriene locale, valabil pentru primul corp de clădire.
- Celelalte corpuri de clădire, fiind amplasate dealungul lotului, vor ține cont de zona de amplasare a construcțiilor, marcată în "Plan de situație, Reglementări Urbanistice – zonificări pl. 03".
- excepțiile de la regulile mai sus menționate se aplică în situația cabinelor de poartă, a posturilor de transformare și a S.R.M.S. , care pot fi amplasate pe limite de proprietate laterale.

Distanța minimă de la o construcție până la cel mai apropiat punct al limitei laterale se va face cu respectarea codului civil. Distanța minimă de la o construcție până la limita posterioară a parcelei este egală cu jumătate din înălțimea construcției, dar nu mai puțin de 10,0 m, cu respectarea zonei de implantare a construcțiilor indicate în documentul grafic. Se va ține cont de prevederile codului civil, a normelor de însorire și a R.G.U.

Amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă se va face ținând cont de profilul funcțional al clădirilor, în așa fel încât să nu fie umbrite spațiile construcțiilor învecinate care pretind iluminare naturală.

Distanța clădirilor față de proprietățile învecinate va fi de minim 1,9 m în cazul executării golurilor către vecini pentru clădirile cu P+1E sau 3,0 pentru clădirea P+3E.

Nu se admit calcane spre vecini.

La amplasarea construcțiilor în interiorul parcelelor în care există rețele edilitare ce deserveșc zona, se interzice edificarea construcțiilor în zona rețelelor, cu respectarea zonei de protecție a acestora și a dreptului de servitute impus.

Fosele septice vidanjabile, respectiv tancurilor septice, acceptate în prima etapă de dezvoltare a zonei, se vor amplasa în așa fel încât să aibe asigurat un acces auto și să se respecte normativele sanitare în vigoare. Distanța minimă a acestor construcții față de clădirile cu funcțiuni de servicii, birouri și depozitare va fi de 10,0 m.

Toate construcțiile vor fi amplasate cu respectarea normelor legale referitoare la distanțe aflate în vigoare la data realizării lor, impuse de anumite funcțiuni pe care le adăpostesc, chiar dacă respectivele acte normative nu sunt menționate în prezentul regulament.

În situația unor reparcelări, frontul stradal al parcelei va rămâne nemodificat, parcelarea putându-se face în adâncimea lotului, cu trecere de servitute.

Spațiile pentru funcțiuni care pretind iluminat natural, vor fi orientate în așa fel încât să beneficieze de lumina naturală, cu respectarea normativelor în vigoare.



Se recomandă ca toate clădirile unde se desfășoară o activitate zilnică să aibă asigurată iluminare naturală.

Staționare vehiculelor corespunzătoare utilizării construcțiilor trebuie să fie asigurată în interiorul parcelei.

Autorizația de construire poate fi refuzată în situația imposibilității rezolvării staționării autovehiculelor necesare pentru funcțiunea respectivă.

Suprafețele de staționare necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 republicată și a normativelor în vigoare.

Este interzisă transformarea spațiilor verzi de aliniament în spații pentru garaje și parcaje.

Art.7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii Accese carosabile

Execuția străzilor și a lucrărilor de sistematizare se va face după caz în etape de investiție, pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalații respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde.

Orice construcție trebuie să fie accesibilă dintr-un drum public sau privat având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor și protecției civile.

Se va asigura prin intermediul drumurilor private sau publice accesul la orice lot aflat în imediata vecinătate a zonei care până la realizarea investițiilor din zonă va putea fi accesat prin intermediul drumurilor de exploatare.

Accesul la clădiri va fi situat și dimensionat în funcție de funcțiune în așa fel încât să permită autovehiculelor să intre și să iasă fără manevre.

Pentru drumurile care se termină în fundături este necesară amenajare acestora în așa fel încât să permită îintoarcerea autovehiculelor ce asigură securitatea zonei.

Accese pietonale

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale.

Art.8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Lucrările de echipare cu rețele tehnico-edilitare în zonele cu condiționarea construcțiilor se vor face cu avizul deținătorilor de utilități.

Toate rețelele stradale: alimentare cu energie electrică, apă, canalizare, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza îngropat.

Nu vor fi date în funcțiune construcțiile realizate până când nu vor fi racordate la rețelele edilitare: alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică.

Este obligatorie bransarea la rețeaua de alimentare cu apă și canal a tuturor construcțiilor ce prin specificul lor o necesită.

Canalizare ape uzate și evacuare ape pluviale:

ape uzate – bransarea construcțiilor la rețeaua de ape uzate ce se va realiza în zonă este obligatorie. Se vor respecta normativale privind protecția mediului.

ape pluviale – orice amenajare realizată pe un teren, trebuie rezolvată în așa fel încât să nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale la rigolele stradale prevăzute în proiect.



Electrice

Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau zonei înconjurătoare. Alimentarea cu energie electrică se va face aerian până la limita de proprietate iar de acolo subteran.

Gaze

Centralele și punctele termice vor fi înglobate în clădire, concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al zonei înconjurătoare. Alimentarea acestora se va face de la rețeaua urbană de gaze naturale.

Rețelele de alimentare cu gaze și racordul la acestea se va realiza subteran.

Firidele de branșare vor fi amplasate în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor și împrejuririlor.

Art.9. Reguli cu privire la forma și dimensiunea terenurilor pentru construcții

Terenul este construibil dacă prezintă următoarele caracteristici:

- Suprafața minimă: 1.000 mp
- Lățimea frontului parcelei la stradă: 30 m
- Să fie accesibil dintr-un drum public
- Să aibă caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor și protecției civile.

În situația unor reparcelări, frontul stradal al parcelei va fi tot de 30 m.

Art.10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejuriri

Se interzice betonarea sau asfaltarea integrală a spațiilor neconstruite aferente clădirilor.

Aleile și parcajele personale sunt de preferat a se realiza din beton sau înlocuitori.

Amenajarea spațiilor publice, realizarea construcțiilor și a mobilierului urban se va realiza numai pe bază de documentații de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire, eliberate conform Legii nr. 50/1991 republicată.

Arborii existenți vor fi păstrați la maximum. Construcțiile trebuie să fie amplasate în așa fel încât să respecte plantațiile existente.

Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a trata terenul neconstruit și neamenajat cu spații verzi și de a planta minimum un arbore la fiecare 100 mp de teren neconstruit. Se va trata ca **spațiu verde cel puțin 20% din suprafața totală a terenului.**

Se vor amenaja plantații de protecție, în special de-a lungul căilor publice, acestea fiind dimensionate în funcție de vântul dominant, de vecinătăți și de caracterul zonei înconjurătoare.

Împrejuririle vor avea un caracter arhitectural și trebuie să participe la ameliorarea aspectului exterior atât prin alegerea materialelor de construcție și esențelor vegetale, cât și prin calitatea execuției.

Spre frontul stradal și la limitele de vecinătate până la frontul casei în interior se vor realiza împrejuriri transparente din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă ornamentală. Înălțimea împrejuririlor va fi de maximum 1,80 m cu soclu plin de 0,30-0,80 m și vor putea fi dublate de un gard viu.



Sunt de preferat împrejuririle cu plantații sau în a căror componență intră și plante.

Se interzice utilizare sârmei ghimpate, a cioburilor de sticlă, sau alte asemenea materiale la împrejuriri.

CAPITOLUL 3 . ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Art.11. Unități și subunități funcționale

PUZ-ul de față nu este împărțit în unități funcționale, zona studiată fiind mică. Astfel, zona funcțională este compusă din zona de servicii, birouri și depozitare, platformele betonate și spațiile verzi. Acestea sunt dispuse intercalat, spațiul verde fiind dispus în procent mai mare la frontul stradal.

CAPITOLUL 4 . PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Profil funcțional admis :

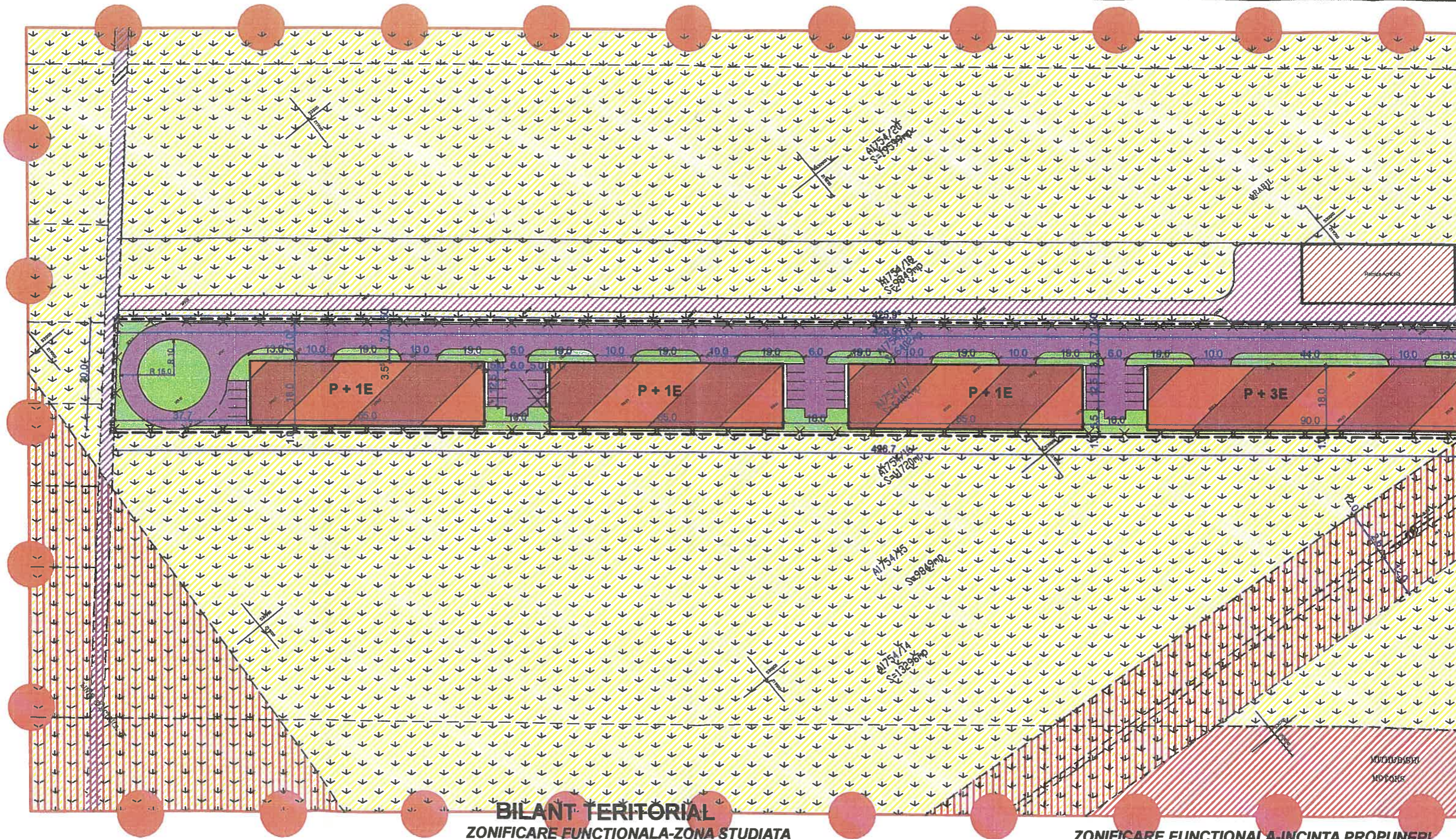
- Zonă servicii, birouri și depozitare (afereantă activităților locale)
- circulații auto, pietonale, parcaje, parking
- spații verzi, plantații de protecție
- construcții specifice echipării tehnico-edilitare necesare deservirii zonei (ex. Gospodăria de apă, P.T. și S.R.M.S.)

CAPITOLUL 5 . UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Zona studiată în acest PUZ, se va include într-un UTR nou, actualmente zona fiind în extravilan, propunerea de față făcându-se pe un trup izolat.

Întocmit:
Arh. Batcu Mircea





BILANT TERITORIAL
ZONIFICARE FUNCTIONALA-ZONA STUDIATA

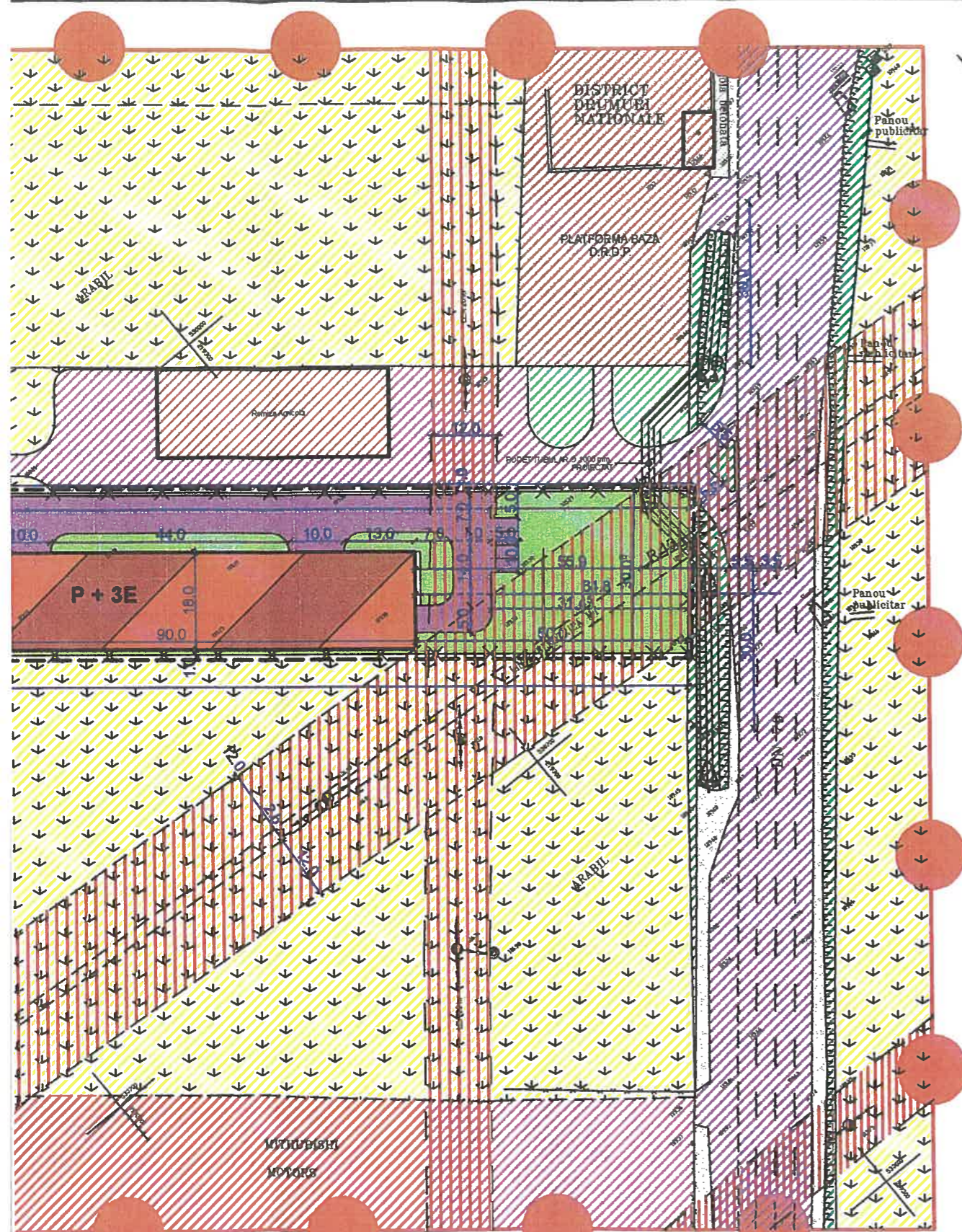
		EXISTENT		PROPUS	
		MP	%	MP	%
1	ZONA SERVICII-BIROURI-DEP.	2.242	2,08	7.586	7,04
2	ZONA DOTARI	2.658	2,46	2.658	2,46
3	ZONA CAROSABIL-STRAZI	4.591	4,26	4.904	4,55
4	ZONA PLATFORME BETONATE	3.858	3,58	8.203	7,61
5	ZONA TROTUARE	0	0	98	0,09

ZONIFICARE FUNCTIONALA-INCINTA PROPUNERI

		EXISTENT	
		MP	%
1	ZONA SERVICII-BIROURI-DEP.	0	0
2	ZONA DOTARI	0	0
3	ZONA CAROSABIL-STRAZI	0	0
4	ZONA PLATFORME BETONATE	0	0
5	ZONA TROTUARE	0	0

TABEL SUPRAFETE

Supraf.din mas.1754/17=6402 mp
 Supraf.din C.F.nr .74030 Nedefinitiva-Arad=6500 mp
 Supraf.din mas.1754/18=6402 mp
 Supraf.din C.F.nr .74203 Nedefinitiva-Arad=6500 mp



PLAN DE SITUATIE
Scara 1:5000

LEGENDA:

- LIMITE**
- LIMITA ZONA STUDIATA
 - LIMITA INTRAVILAN PROPUIS
 - LIMITA INCINTA PROPUNERI
- ZONIFICARE**
- ZONA SERVICII-BIROURI-DEPOZITARE
 - ZONA IMPLANTARE CONSTRUCTII
 - TERENURI AGRICOLE IN EXTRAVILAN
 - ZONA SPATII VERZI AMENAJATE
 - ZONA SPATII VERZI NEAMENAJATE
 - ZONA DRUMURI
 - ZONA TROTUARE
 - ZONA PLATFORME CU SERVITUTE
 - PERDEA PROTECTIE LINIE AERIANA 20 KV

CONDITONALA-INCINTA PROPUNERI

	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
II-BIROURI-DEP.	0	0	5.326	40,97
	0	0	0	0
ABIL-STRAZI	0	0	0	0
ORME BETONATE	0	0	4.345	33,42
ARE	0	0	98	0,75

ZONA MIXTA SERVICII-BIROURI-DEPOZITARE - P+3E (P+1E)

	EXISTENT	PROPUS
POT	0	47,02 %
CUT	0	1,8



S.C.L&C TOTAL PROIECT S.R.L.	Beneficiar	S.C.MAX HOUSE S.R.L.	PROIECT NR.2/2008
str.ZIMBRULUI nr.54 J02/674/2005 C.U.I.RO17446955			