

Nr.334/24.11.2015

HOTĂRÂREA Nr. _____
din _____

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ)
și a Regulamentului Local de Urbanism aferent (RLU)
„Zonă logistică, industrie nepoluantă, comerț/servicii, amenajare acces din DJ 682”,
Intravilan Municipiul Arad, Zona Industrială Sud –DJ 682 Arad-Zădăreni, stânga,
beneficiar S.C. INTERNAȚIONAL ALEXANDER S.R.L.

Consiliul Local al Municipiului Arad,

Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Expunerea de motive nr. ad. 65914 din 24.11.2015;
- raportul informării și consultării publicului nr. ad. 65914/A2/18.11.2015 în conformitate cu prevederile Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- raportul de specialitate nr. ad. 65914/A2/18.11.2015 al Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente;
- avizul tehnic al Arhitectului Șef nr. 19/19.11.2015;
- rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;
- prevederile art.25 alin.(1), art.56 alin(1) și alin.(6) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.2 alin (2) din Legea nr. 50/1991 republicată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ G.M. 010 - 2000;
- îndeplinirea procedurilor prevăzute de Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;

În temeiul drepturilor conferite prin art. 36 alin.(1) alin.(5) lit. „c” și art.45 alin.(2) lit. „e” din Legea nr. 215/ 2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, adoptă prezenta

H O T Ă R Ă R E

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent: „Zonă logistică, industrie nepoluantă, comerț/servicii, amenajare acces din DJ 682”, Intravilan Municipiul Arad, Zona Industrială Sud –DJ 682 Arad-Zădăreni, stânga, conform documentației anexate care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize;

- beneficiar: S.C. INTERNATIONAL ALEXANDER S.R.L.

- elaborator: S.C. LINIA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Doru Chișbora, proiect nr. 02/2015;

Suprafața aferentă lotului reglementat: 224.744 mp, pășune în intravilan este înscris în CF nr. 305259 – Arad

Art 2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

a. funcțiunea principală: zonă logistică, industrie nepoluantă, servicii/comerț

b. indicatori urbanistici: POT max 60%; CUT max 1,20; Regim înălțime maxim S+P+2E; H max la cornișă=18,00 m,

c. procentul minim de spații verzi min 20%.

d. acces carosabil în incintă din DJ 682 Arad-Zădăreni prin sensul giratoriu propus

e. referitor la realizarea lucrării publice: sens giratoriu și acces carosabil la DJ 682

e.1. Se mandatează SC INTERNAȚIONAL ALEXANDER S.R.L. pentru a asigura în numele și pentru Municipiul Arad executarea lucrărilor publice pe cheltuiala sa exclusivă, în baza documentațiilor tehnico-economice, proiectelor de specialitate, autorizațiilor, avizelor prevăzute de legislația în vigoare.

e.2. Anterior depunerii cererii de emitere a autorizației de construire se va supune aprobării Consiliului Local al Municipiului Arad documentația tehnico-economică pentru realizarea lucrărilor publice.

e.3. Recepția lucrărilor se realizează cu respectarea prevederilor legale privind recepția lucrărilor publice.

e.4. Lucrarea publică se transmite cu titlu gratuit, liberă de sarcini, în proprietatea publică a Municipiului Arad.

Art.3. Prezentul Plan urbanistic zonal este valabil 3 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art.4. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarul S.C. S.C. INTERNAȚIONAL ALEXANDER S.R.L. și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

EXPUNERE DE MOTIVE

referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU)
„Zonă logistică, industrie nepoluantă, comerț/servicii, amenajare acces din DJ 682”,
Intravilan Municipiul Arad, Zona Industrială Sud –DJ 682 Arad-Zădăreni, stânga

- beneficiar: S.C. INTERNATIONAL ALEXANDER S.R.L.
- elaborator: S.C. LINIA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Doru Chișbora, proiect nr. 02/2015;
Suprafața aferentă lotului reglementat: 224.744 mp, pășune în intravilan este înscris în CF nr. 305259 – Arad

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 65914/21.10.2015 de către S.C. INTERNAȚIONAL ALEXANDER S.R.L. prin reprezentant arh. Doru Chișbora.
- raportul de specialitate nr. ad. 65914/A2/18.11.2015, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal;
- raportul informării și consultării publicului nr. ad. 65914/A2/18.11.2015, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef;
- avizul tehnic nr. 19/19.11.2015 al Arhitectului –Șef ;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin certificatul de urbanism nr.1534 din 20 august 2015, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

Consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planului Urbanistic Zonal, cu următoarele condiții de construire:

zonă cu funcțiuni mixte – depozitare, industrie nepoluantă, comerț/servicii

POT max 60%; CUT max 1,20

Regim înălțime maxim S+P+2E; H max la cornișă=18,00 m

Procentul minim de spații verzi min 20%

acces carosabil în incintă din DJ 682 Arad-Zădăreni prin sens giratoriu propus

Lucrările de extindere a rețelelor edilitare, amenajarea drumurilor se vor realiza de către investitori, pe cheltuiala acestora.

PRIMAR
Ing. Gheorghe Falcă

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentaţiei de urbanism P.U.Z.

„Zonă logistică, industrie nepoluantă, comerţ/servicii, amenajare acces din DJ 682”,
Intravilan Municipiul Arad, Zona Industrială Sud –DJ 682 Arad-Zădăreni, stânga

- beneficiar: S.C. INTERNATIONAL ALEXANDER S.R.L.
- elaborator: S.C. LINIA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Doru Chişbora, proiect nr. 02/2015;

Încadrarea în localitate, situaţia existentă

Zona cu propuneri care face obiectul prezentei documentatii este amplasată în partea de sud a municipiului Arad, în perimetrul Zonei Industriale Sud Zădăreni, adiacentă şi accesibilă dinspre DJ 682 Arad-Zădăreni, km 98+565 stânga.

Conform P.U.G. aprobat zona face parte din intravilanul municipiului Arad – UTR 46.

În zona a fost aprobat prin H.C.L.M. Arad nr.59/2005 PUZ Zona Industrială Sud – Calea Zădăreni cu următoarele reglementări: POT max:40% în incinte şi 35% pe zonă

CUT max:1,2 în incinte şi 1,05 pe zonă

Regim maxim de înălţime P+2E

Situaţia juridică a terenului

Terenul aferent lotului reglementat prin P.U.Z. în suprafaţă de 224.744 mp, păşune în intravilan este înscris în: CF nr. 305259 – Arad.

Terenul este în proprietate privată - persoană juridică SC INTERNAŢIONAL ALEXANDER, cu întabulare drept de ipotecă RAIFFEISEN BANK prin CENTRUL REGIONAL CORPORATIST TIMIŞ.

Descrierea soluţiei propuse

Prezenta documentaţie este întocmită în conformitate cu Ghidul privind metodologia de elaborare şi conţinutul-cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ GM 010-2000 şi are obiect stabilirea condiţiilor de construire a unei zone logistice, industrie nepoluantă, comerţ/servicii, realizare acces din DJ 682 şi utilităţi.

Indicatori urbanistici propuşi:

POT max 60%; CUT max 1,20;

Regim maxim de înălţime S+P+2E; H max la cornişă=18,00 m,

Procentul minim de spaţii verzi este min 20%.

Retrageri ale construcţiilor faţă de limitele de proprietate:

-aliniamentul construcţiilor faţă de DJ 682 va fi de min. 45,00 m de la limita carosabilului;

-faţă de aliniamentele stradale propuse – min. 9,00 m;

-min. 6,00 m faţă de limitele laterale şi posterioare ale loturilor, dar nu mai puţin de H/2 din înălţimea maximă a construcţiilor.

Zona de protecţie pentru canalul de desecare din zona limitrofă va fi de min. 3,00 m,

zona de protecţie pentru LEA 110 kv, va avea lăţimea de min 37,00 m, Zonei de protecţie

pentru CF Arad – Periam, va fi de 100 m din axul CF.

Circulaţia:

Deservirea rutieră a obiectivului se propune a se asigura din DJ 682 Arad-Zădăreni prin intermediul unui sens giratoriu în care debusează drumul colector propus la limita vestică a proprietăţii. La drumul colector propus se poate racorda şi breteaua paralelă cu DJ 682, propusă prin documentaţii de urbanism aprobate anterior. Paralel cu linia CF, la cca 250m nord de aceasta, se propune o stradă colectoare de categoria 3, care să lege drumuri propuse prin documentaţii de urbanism aprobate în zonă cu drumul colector nou propus, astfel încât traficul în zonă să se desfăşoare fluent. În interiorul incintelor se vor amenaja platforme de parcare

distincte pentru vehicule mari și autoturisme, dimensionate conform HG 525/1996 cu completările și modificările ulterioare (1 loc parcare la 100 mp suprafață desfășurată construită) iar carosabilele de incintă vor fi racordate prin intersecții în T la cele două drumuri colectoare propuse.

Utilități:

Se prevede extinderea pe cheltuiala beneficiarilor a rețelelor de utilități existente în zona:

- apa potabilă: prin racord la rețeaua publică existentă în zona DJ 682, partea stângă
- canalizarea menajeră, pluvială: prin racord la rețelele publice existente în zona DJ 682, în dreptul amplasamentului
- energie electrică: prin LES racordată prin PT la LEA 20KV existentă în zona Black Max SRL, la cca 340 m est de incinta reglementată
- gaze naturale: racordare la rețea presiune joasă din zona Black Max SRL, cca 340 m est de incinta reglementată.

Extinderea utilităților, accesul carosabil la drumul județean, amenajarea drumurile colectoare și de incintă, se vor face pe cheltuiala beneficiarilor.

Documentația conține următoarele avize și acorduri:

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz
1	S.C. Enel Distribuție Banat S.A.- Sucursala Arad	148422431/08.09.2015
2	Inspectoratul pentru Situații de Urgență”Vasile Goldiș” al Județului Arad – protecție civilă	723/15/SU-AR/25.08.2015
3	Inspectoratul pentru Situații de Urgență”Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	526/15/SU-AR/25.08.2015
4	Direcția de Sănătate Publică a jud. Arad	374/15.06.2015
5	Agencia pentru Protecția Mediului Arad	13010/08.10.2015
6	O.C.P.I. Arad	PV 997/20.08.2015
7	E-on Gaz	481/19.06.2015
8	S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.	188/22.06.2015
9	S.C. Compania de Apă Arad S.A.	14219/14.07.2015
10	P.M.Arad – Comisia de sistematizarea circulației	Nr.ad.54662/22.09.2015
11	IPJ Arad – Serviciul Rutier	250313/30.09.2015
12	TRANSGAZ SA	1838/9071/12.10.2015
13	C.N.C.F. – C.F.R. S.A.	172-ALG/04.11.2015
14	A.N.I.F.	20/20.06.2015
15	C.J. Arad – Dir. Tehnică – Serviciul Administrare Drumuri și Poduri	12220/01.09.2015
16	TRANSELECTRICA S.A.	70/09.07.2015
17	Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale -Direcția Agricolă Județeană Arad	15141/23.06.2015

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 22.10.2015 și a completării documentației conform adresei înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. ad.53349/A2/18.09.2015, s-a emis Avizul tehnic nr. 19/19.11.2015.

Având în vedere cele de mai sus, susținem aprobarea P.U.Z.

Arhitect Șef
arh. Radu Drăgan

Șef serviciu
ing. Melania Cojocăreanu

Consilier
ing. Laurențiu Florescu

AVIZ TEHNIC
Nr. 19 din 19.11.2015

Având în vedere:

- cererea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 65914/21.10.2015 de către S.C. INTERNATIONAL ALEXANDER S.R.L. în vederea emiterii avizului tehnic pentru documentația de urbanism: „Zonă logistică, industrie nepoluantă, comerț/servicii, amenajare acces din DJ 682”, Intravilan Municipiul Arad, Zona Industrială Sud –DJ 682 Arad-Zădăreni, stânga
- analizarea documentației în ședința Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism întrunită la data de 22.10.2015;
- completarea documentației conform adresei înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. ad. 53349/A2/18.09.2015;
- prevederile Legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul,

SE AVIZEAZĂ

Documentația de urbanism cu următoarele date generale:

- denumire documentație: PUZ - Zonă logistică, industrie nepoluantă, comerț/servicii, amenajare acces din DJ 682
 - inițiator: S.C. ALEXANDER INTERNATIONAL S.R.L.
 - amplasament: Intravilan Municipiul Arad, Zona Industrială Sud –DJ 682 Arad-Zădăreni, stânga
 - suprafața aferentă lotului reglementat: 224.744 mp, conform extrasului CF nr. 305259 – Arad
 - proiect nr. 02/2015, elaborator: S.C. LINIA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Doru Chișbora
- Condiții de construire: funcțiunea principală – zonă logistică, industrie nepoluantă, servicii/comerț POT max 60%; CUT max 1,20; Regim înălțime maxim S+P+2E; H max la cornișă=18,00 m, acces carosabil din DJ 682 prin sens giratoriu propus, procentul minim de spații verzi 20%,
- Elaboratorul (proiectantul) și beneficiarul documentației PUZ și RLU răspund pentru:
- exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor,
 - respectarea în integralitate a legislației în vigoare cu incidență asupra documentației PUZ și RLU prezentată spre avizare.

ARHITECT ȘEF
arh.Radu Drăgan

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

În conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, s-a întocmit prezentul raport privind documentația:

Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent – Zonă logistică, industrie nepoluantă, comerț/servicii, amenajare acces din DJ 682

Beneficiar– **SC INTERNAȚIONAL ALEXANDER SRL**

Amplasament – Intravilan Municipiul Arad, Zona Industrială Sud –DJ 682 Arad-Zădăreni, stânga

Proiectant: S.C. LINIA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Doru Chișbora, proiect nr. 02/2015

Responsabilitatea privind informarea și consultarea publicului : Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef

A. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate pentru a informa și consulta publicul

1.Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbata propunerea solicitantului:

La etapa 1 - intenția de elaborare a documentației P.U.Z

Prin adresa nr.17620/24.03.2015, înregistrată la Primăria Municipiului Arad , beneficiarul inițial, d-na Demian Maria solicită emiterea avizului de oportunitate și demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind intenția de elaborare P.U.Z.

- întocmire anunț privind intenția de elaborare P.U.Z. și postat pe site-ul

www.primariaarad.ro în data de 30.03.2015

- anunțul de intenție a fost afișat în data de 30.03.2015 pe panou amplasat pe parcela studiată, la dosar fiind depuse fotografiile care demonstrează amplasarea panoului în locația stabilită.

Publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de 08.04.2015 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

Nu au fost depuse reclamații sau sesizări cu privire la intenția de elaborare P.U.Z

La etapa 2 – de elaborare a propunerilor PUZ și RLU aferent

- prin adresa nr.27785 din 05.05.2015, înregistrată la Primăria Municipiului Arad , noul beneficiar SC INTERNAȚIONAL SRL solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind consultarea propunerilor P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare și postarea acestuia pe site-ul www.primariaarad.ro și afișare la sediu în data de 15.05.2015

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 15.05.2015 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal și în zona studiată, la dosar fiind depuse fotografiile care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de 29.05.2015 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

2. Conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale

Au fost identificate părțile potențial interesate, care pot fi afectate de prevederile documentației de urbanism.

La data de 14.05.2015 au fost trimise scrisori de notificare către aceștia, privind posibilitatea consultării documentației PUZ la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, pentru a putea sesiza probleme legate de propunerea din plan.

3. Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise

- au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii parcelelor învecinate: SC WEXA INTERNAȚIONAL SRL, dl.Păiușan Lucian, d-na Demian Maria. Având în vedere că în imediata vecinătate a zonei reglementate prin PUZ sunt terenuri în proprietatea Municipiului Arad, a fost înaintată spre știință o copie după propunerile preliminare PUZ, Direcției Patrimoniu.

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente nu a fost consultată de nici o persoană.

B. Rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare :

I. Prin adresa înregistrată cu nr.44661/14.07.2015 d-na Nagy Elisabeta prin mandatar Prisăcariu Daniel, somează să se înceteze orice demersuri și proiecte de urbanism pe terenul înscris în CF 342740 Arad, nr.cad.6179, nr.top.313.2439/3 , inclusiv să fie oprite orice proceduri privind discutarea/avizarea/aprobarea proiectului PUZ - Zonă logistică, industrie nepoluantă, comerț/servicii, amenajare acces din DJ 682. Precizează că a formulat o cerere de chemare în judecată împotriva Comisiei locale de fond funciar, Comisiei județene de fond funciar și OCPI Arad pentru punerea posesie și reconstituirea dreptului de proprietate privată asupra unor parcele de teren, printre care și parcela înscrisă în CF 342740 Arad.

Conform mențiunilor din Cartea Funciară, această parcelă este teren agricol în proprietatea privată a municipiului Arad, sens în care se află de drept la dispoziția Comisiei locale de fond funciar pentru a fi utilizat în procedurile de reconstituire a dreptului de proprietate, conform legilor de fond funciar în vigoare.

Procedura de elaborare PUZ nu poate continua până când nu se va clarifica regimul juridic al terenului, respectiv până nu există o soluție definitivă asupra cererii de fond funciar.

II. Prin adresa înregistrată cu nr.46371/22.07.2015 elaboratorul documentației SC PRO ARHITECTURA SRL, solicită sistarea temporară a procedurii privind această documentație de urbanism, datorită schimbării soluției de trafic propusă inițial, în urma aducerii la cunoștința beneficiarului a modificării situației juridice (litigiu privind reconstituirea dreptului de proprietate) a imobilului înscis în extras CF 342740 Arad, amplasat în incinta propusă spre reglementare urbanistică prin PUZ aflat în faza de elaborare/avizare.

III. Prin adresa nr.ad. 44661/28.07.2015 a Primăriei Municipiului Arad se comunică d-nei Nagy Elisabeta următoarele:

- Beneficiarul documentației de urbanism aflată în procedură de elaborare a luat la cunoștință despre existența unui litigiu privind imobilul înscis în CF nr.342740 nr.cad.6179, nr.top.313.2439/3, situat în incinta propusă pentru reglementarea PUZ.
- Prin adresa înregistrată la Primăria municipiului Arad nr.46371/22.07.2015, elaboratorul documentației de urbanism solicită sistarea temporară a procedurii de informare a populației, având în vedere reconsiderarea soluției de circulație propusă inițial.În acest sens, suprafața de teren pe care se vor face propuneri de reglementare urbanistică nu va cuprinde imobilul aflat în litigiu.
- Noua soluție revizuită se va supune informării și consultării populației, înainte de parcurgerea circuitului legal de avizare.

IV. Prin adresa nr.53349/20.08.2015 înregistrată la Primăria Municipiului Arad , beneficiarul SC INTERNAȚIONAL SRL solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind propunerile P.U.Z. și R.L.U ca urmare a revizuirii soluției inițiale, care prevedea reglementarea a două loturi de teren (conform extraselor CF 305259 și CF 342740).

Datorită litigiului pentru punerea în posesie și reconstituirea dreptului de proprietate privată asupra parcelei înscrisă în extras CF 342740 Arad, proiectul inițial, având ca obiect de reglementare urbanistică cele două incinte menționate, a fost întrerupt.

Prezentul proiect are ca obiect exclusiv incinta proprietate privata a SC INTERNATIONAL ALEXANDER SRL , înscrisă în CF 305259 Arad.

- întocmire anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare pentru soluția revizuită și postarea acestuia pe site-ul www.primariaarad.ro și afișare la sediu în data de 31.08.2015

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 31.08.2015 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal și în zona studiată, la dosar fiind depuse fotografiile care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de 14.09.2015 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

Au fost identificate părțile potențial interesate, care pot fi afectate de prevederile documentației de urbanism.

La data de 25.08.2015 au fost trimise scrisori de notificare către aceștia, privind posibilitatea consultării documentației PUZ la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, pentru a putea sesiza probleme legate de propunerea din plan.

Au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii parcelelor învecinate: SC WEXA INTERNAȚIONAL SRL, dl.Păiușan Lucian, d-na Demian Maria.

Având în vedere că în imediata vecinătate a zonei reglementate prin PUZ sunt terenuri în proprietatea Municipiului Arad, a fost înaintată spre știință o copie după propunerile preliminare PUZ, Direcției Patrimoniu.

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente nu a fost consultată de nici o persoană. Nu au fost înregistrate sesizări.

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuire planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat prin HCLM Arad nr. 95/28.04.2011 și va fi adus la cunoștință Consiliului Local al Municipiului Arad în scopul fundamentării deciziei de aprobare/neaprobare a documentației.

Arhitect Șef,
arh. Radu Drăgan

Șef Serviciu,
ing. Melania Cojocăreanu

Consilier,
Angelica Giura

S.C. LINIA S.R.L.

Romania, 310.091 – ARAD – strada. Blanduziei, nr.8
Nr.Reg Com. J/02/1551/1993 Capital social 200LEI
CUI R5416969; Cont RO 26 BTRL 0020 1202 1772 39XX
Tel/Fax: 0257-283.700, E-mail: chisbora@clicknet.ro

FOAIE DE CAPĂT

Proiect nr.:	02 / 2015
Faza:	P.U.Z.
Denumire proiect:	ZONĂ LOGISTICĂ, INDUSTRIE NEPOLUANTĂ, COMERȚ /SERVICII, AMENAJARE ACCES DIN DJ 682
Conținut volum:	Documentație Aprobare C.L. Arad
Amplasament:	Intravilan Mun. Arad, DJ 682 stânga

Beneficiar:	S.C. INTERNATIONAL ALEXANDER S.R.L.
C.U.I.	RO 15101062
Adresa:	Mun. Arad, Str. Memorandului nr. 10

S.C. LINIA S.R.L.

Romania, 310.091 – ARAD – strada. Blanduziei, nr.8
Nr.Reg Com. J/02/1551/1993 Capital social 200LEI
CUI R5416969; Cont RO 26 BTRL 0020 1202 1772 39XX
Tel/Fax: 0257-283.700, E-mail: chisbora@clicknet.ro

FIȘĂ DE RESPONSABILITĂȚI

A. ÎNSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI:

Șef proiect: arh. Doru CHIȘBORA

B. COLECTIV DE ELABORARE:

Urbanism: arh. Doru CHIȘBORA R.U.R – B D E G5
Arhitectură: arh. Florin VÎRVESCU
Drumuri: ing. Ioan ASLĂU

Întocmit: arh. Doru CHIȘBORA

S.C. LINIA S.R.L.

Romania, 310.091 – ARAD – strada. Blanduziei, nr.8
Nr.Reg Com. J/02/1551/1993 Capital social 200LEI
CUI R5416969; Cont RO 26 BTRL 0020 1202 1772 39XX
Tel/Fax: 0257-283.700, E-mail: chisbora@clicknet.ro

BORDEROU VOLUM

1. I. PIESE SCRISE

- 1. FOAIE DE CAPĂT**
- 2. BORDEROU**
- 3. CERTIFICAT DE URBANISM NR.1534 din 20.08.2015**
- 4. EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ Nr. 305259 - Arad**
- 5. AVIZE ȘI ACORDURI**

- 6. MEMORIU GENERAL :**
 - 1. INTRODUCERE**
 - 1.1. Date de recunoaștere a documentației**
 - 1.2. Obiectul lucrării**
 - 1.3. Surse documentare**

 - 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**
 - 2.1. Evoluția zonei**
 - 2.2. Încadrarea în localitate**
 - 2.3. Elemente ale cadrului natural**
 - 2.4. Circulația**
 - 2.5. Ocuparea terenurilor**
 - 2.6. Echiparea edilitară**
 - 2.7. Probleme de mediu**
 - 2.8. Opțiuni ale populației**

 - 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**
 - 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**
 - 3.2. Prevederi ale PUG**
 - 3.3. Valorificarea cadrului natural**
 - 3.4. Modernizarea circulației**
 - 3.5. Zonificarea funcțională –reglementări,bilanț teritorial, indici urbanistici**
 - 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare**
 - 3.7. Protecția mediului**
 - 3.8. Obiective de utilitate publică**

- 7. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE**

- 8. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ-ului**

II. PIESE DESENATE

1. Ridicare topografică	- 01	sc. 1 : 1.000
2. Situația existentă	- 01 A	sc. 1 : 1.000
3. Reglementări urbanistice	- 02 A	sc. 1 : 1.000
4. Reglementări echipare edilitară	- 03 A	sc. 1 : 1.000
5. Proprietatea asupra terenurilor	- 04 A	sc. 1 : 1.000
6. Reglementări urbanistice - mobilare	- 05 A	sc. 1 : 1.000

Întocmit,

arh. Doru CHIȘBORA

S.C. LINIA S.R.L.

Romania, 310.091 – ARAD – strada. Blanduziei, nr.8
Nr.Reg Com. J/02/1551/1993 Capital social 200LEI
CUI R5416969; Cont RO 26 BTRL 0020 1202 1772 39XX
Tel/Fax: 0257-283.700, E-mail: chisbora@clicknet.ro

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumire proiect: **ZONĂ LOGISTICĂ, INDUSTRIE NEPOLUANTĂ, COMERȚ /SERVICII, AMENAJARE ACCES DIN DJ 682**
- Număr proiect: 02 / 2015
- Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal - **P.U.Z.**
- Beneficiar: **S.C. INTERNATIONAL ALEXANDER S.R.L.**
- Proiectant: **S.C. LINIA S.R.L.**

1.2. Obiectul studiului

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda beneficiarului S.C. International Alexander S.R.L.

Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 1534 din 20.08.2015 eliberat de Primăria Mun. Arad, pentru terenul situat în intravilanul Mun. Arad, amplasament DJ 682 Arad – Zădăreni, km 98+565 stânga, având o suprafață de **224.744 mp**, conform Extrasului C.F. nr. 305259 (nr. Cad 305259) Arad, astfel:

Nr. crt.	Extras C.F.	Nr. CAD	Nr. Topo	Categoria de folosință	Proprietar	Suprafața
1.	305259 Arad	305259	313.2439/4	Pășune	S.C. International Alexander S.R.L.	224.744 mp

Zona studiată, în suprafață de **334.800 mp**, este cuprinsă între străzi colectoare existente (conform P.U.Z.-uri aprobate în zonă) și străzi colectoare propuse, care descarcă traficul din zonă în DJ 682, conform Aviz de Oportunitate nr. 17/29.07.2015 obținut.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) construcții noi:

- hale de depozitare, industrie nepoluantă, comerț/servicii, cu regim de înălțime maxim S+P+2E
 - împrejmuire terenuri
- b) străzi de categoria 3 și stradă colectoare racordată la DJ 682;
 - c) racorduri la rețelele tehnico – edilitare și rețele de incintă;
 - d) sistematizarea verticală a terenului;
 - e) platforme carosabile și racordul la drumurile colectoare propuse;
 - f) trotuare de incintă;
 - g) 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 și în P.U.Z. Zona Industrială Arad Sud, aprobat prin HCLM Arad nr. 59/2005.

Conform Regulamentului PUZ Zona Industrială Sud Zădăreni, prevederile de zonificare sunt următoarele pentru UTR 46 și 47 – Zona Z1, subzona S1a industrie, prestări servicii, depozitare, tronson stradă:

- Se vor autoriza construcții pentru industrie, prestări servicii, depozitare, tronson stradă;
- P.O.T. maxim admis = 40,00 % în incinte și 35% pe zonă
- C.U.T. maxim admis = 1,20 în incinte și 1,05 pe zonă
- Regim de înălțime P ÷ P+2, cu înălțimea maximă la cornișă 21,00 m
- Restricții:
 - respectarea funcțiunilor propuse
 - interzicerea prevederilor de funcțiuni incompatibile
 - respectarea zonelor de protecție față de LEA și căi carosabile
 - minim 30 % zone verzi pe întreaga suprafață a P.U.Z. aprobat

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.

Anterior elaborării prezentei documentații a fost emis Avizul de Oportunitate nr. 10/20.04.2015 și Certificatul de Urbanism nr. 711 din 28.04.2015 eliberat de Primăria Mun. Arad, în vederea elaborării PUZ și RLU pentru o incintă formată din 2 parcele de teren, conform Extraselor C.F. nr. 305259 (nr. Cad 305259, proprietar S.C. International Alexander S.R.L.) și 342740 Arad (nr. Cad 6179, proprietar Mun. Arad). Datorită unui litigiu pentru punerea în posesie și reconstituirea dreptului de proprietate privată asupra parcelei înscrisă în Extrasul CF nr. 342740 Arad, proiectul PUZ "ZONĂ LOGISTICĂ, INDUSTRIE NEPOLUANTĂ, COMERȚ /SERVICII, AMENAJARE ACCES DIN DJ 682" inițial, având ca obiect de reglementare urbanistică cele 2 incinte menționate, a fost întrerupt. Prezentul proiect are ca obiect exclusiv incinta proprietate privată a S.C. International Alexander S.R.L., înscrisă în CF nr. 305259 Arad.

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 pe partea stângă a DJ 682, la cca. 300 m vest față de sensul giratoriu al incintei BlackMax și constă dintr-o suprafață de **224.744 mp** de teren cu folosință pășune în intravilan.

Aspectul arhitectural-urbanistic al zonei este caracteristic dezvoltării peri-urbane industriale și de depozitare, cu clădiri de tip hală, realizate în ultimii 5-10 ani, într-o stare tehnică foarte bună, din materiale durabile (structură de rezistență metalică sau beton armat prefabricat). Regimul de înălțime pentru acest tip de construcții este Parter înalt/P+1E. În estul zonei studiate, înspre cartierul Aradul Nou, există hale de depozitare și producție ale Blackmax, Mara Com Mixt S.A., Cefin, iar la 700 m est se află traseul de centură al Aradului, în regim de autostradă. La cca. 500 m est este situat sensul giratoriu pentru accesul pe autostradă.

2.2. Încadrarea în localitate

Zona studiată este amplasată în sudul Mun. Arad, în perimetrul "Zonei Industriale Arad Sud" și este accesibilă dinspre DJ 682 Arad – Zădăreni, pe partea stângă a acestuia (km 98+565).

1 Terenul studiat, în suprafață de **224.744 mp**, constă dintr-o parcelă virană limitrofă, în intravilanul Mun. Arad.

2 Parcela studiată are formă trapezoidală, cu frontul stradal de 68,65 m și adâncimea de 488 m. Zona studiată are frontul la DJ 682 de 162,30 m.

3 Vecinătățile zonei studiate sunt:

4- nord: drumul județean DJ 682

5- sud: calea ferată Arad – Periam (CF 2432)

6- est: pășune în intravilan, canal de desecare Cn 2453/2, zonă depozitare, comerț/servicii reglementată prin PUZ aprobat

7- vest: pășune în intravilan și linie electrică aeriană de medie tensiune (110 kV)

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul studiat este acoperit în prezent de vegetație ierboasă spontană, nefiind cultivat în ultimii ani. La ora actuală, amplasamentul este un teren agricol cu o vegetație pitică. Nu există vegetație valoroasă în zonă. Zona studiată este străbătută parțial pe direcția nord – est de canalul de desecare Cn 2453/2.

Terenul nu prezintă particularități din punct de vedere al reliefului, rețele hidrografice, condiții geotehnice, riscuri naturale. Din punct de vedere peisagistic, terenul este relativ plan, cu o cădere de înălțime în zona sud-estică, de cca. 1,50 m, cu CTN = 112,50 NMN.

Zona studiată nu face parte dintr-o arie naturală protejată declarată. Râul Mureș are cursul la 1.300 m nord-vest față de zona studiată.

2.3.1. Date ale studiului geotehnic

Din punct de vedere **geomorfologic**, amplasamentul studiat se află în Câmpia Banatului, aspectul terenului fiind relativ plan orizontal, având stabilitatea generală asigurată.

Din punct de vedere **hidrogeologic**, zona se situează pe terasa râului Mureș (800 m nord-vest).

Seismicitatea: conform Codului de proiectare seismică P100-1/2006, condițiile locale de teren studiat sunt caracterizate prin valorile perioadei de colț $T_c = 0,7$ sec, a coeficientului de protecție antiseismică $\gamma = 1,0$ și valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare $a_g = 0,16$ g, pentru cutremure având interval mediu de recurență IMR = 100 ani.

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

Rezultatele încercărilor de teren și laborator:

În vederea determinării stratificației terenului și a proprietăților geomecanice ale pământurilor, în amplasament s-au executat 13 foraje geotehnice și hidrogeologice preliminare, cu adâncimea de 2,00m și de 8,00m, măsurată față de cota terenului natural, precum și 20 de penetrări dinamice cu con de tip greu (PDG) de 2,00m respectiv 8,00m adâncime.

Stratificația este constituită din:

- sol vegetal în grosime de 0,30 m (de la 0,00 la - 0,20 m);
- argilă prăfoasă cafenie, plastic vârtoasă cu resturi vegetale (de la -0,20 la -0,80m);
- argilă prăfoasă cafenie, prăfoasă cu concrețiuni carbonatice alterate (de la -0,80 la -3,40m);
- argilă prăfoasă cafeniu-gălbui, plastic vârtoasă, cu concrețiuni carbonatice (de la -3,40 la -5,40m);
- argilă prăfoasă cafenie, plastic vârtoasă cu concrețiuni carbonatice (de la -5,40 m la -6,40 m);
- argilă cafenie, plastic vârtoasă cu concrețiuni carbonatice (de la -6,40); strat neepuizat.

Apa subterană:

Nivelul superior al apei freactice a fost interceptat la adâncimi de 7,00 – 7,60 m.

Variația nivelului apei subterane este legată de cantitățile de precipitații căzute în zonă, precum și de variația nivelului râului Mureș. Nivelul hidrostatic maxim absolut poate fi indicat doar în urma unor studii hidrogeologice complexe, realizate pe baza observațiilor asupra fluctuațiilor nivelului apei subterane, de-a lungul unei perioade îndelungate de timp. Apreciem că nivelul superior maxim al acviferului freatic nu va depăși adâncimea de - 3,00 m față de CTN.

Recomandări:

Terenul de fundare este constituit din argilă prăfoasă / argilă cafenie, plastic vârtoasă cu concrețiuni carbonatice.

Ca material pentru terasamente, aceste pământuri sunt de tip PUCM, pițin active spre active, astfel se recomandă stabilizarea terenului de fundare cu var, ciment sau lianți speciali.

Lucrările de teren au pus în evidență, în zona activă a viitoarei construcții, prezența unor pământuri cu o compresibilitate medie.

În calculul terenului de fundare, pentru amenajarea proiectată, presiunea convențională de bază P_{conv} , conform STAS 3300/2-85 pentru lățimea tălpii fundației $B=1,00$ m și adâncimea de fundare față de nivelul terenului sistematizat $D_f = 2,00$ m, este $P_{conv} = 250$ kPa.

2.4. Circulația

Zona luată în studiu este traversată pe direcția est – vest de drumul județean **DJ 682** Arad – Zădăreni.

Aceasta aparține domeniului public, aflat în administrarea Municipiului Arad și este de categoria 2, cu două benzi de circulație pe sens. Prospectul său este, conform categoriei în care se încadrează, de 14,60 m. Drumul este modernizat cu îmbrăcăminte asfaltică.

La cca. 340 m vest față de zona studiată, DJ 682 se îngustează la o bandă de circulație pe sens. La 300 m est față de zona studiată se află un sens giratoriu pentru accesul la Zona Industrială Sud și accesul la cartierul Aradul Nou, iar la 500 m est se află sensul giratoriu pentru accesul la centura în regim de autostradă a Aradului.

2.5. Ocuparea terenurilor

Incinta studiată are folosința "pășune în intravilan", conform Extrasului C.F. Proprietarul terenului înscris în C.F. nr. 305259 Arad este S.C. International Alexander S.R.L. CF-ul este grevat de sarcini în favoarea Băncii Raiffisen, prin Centrul Regional Corporatist Timiș – interdicție de înstrăinare, grevare, închiriere, dezmembrae, alipire, etc.

Din punct de vedere al categoriei de folosință, terenurile din zona studiată sunt în grupa „pășuni în intravilan”, categoria „ape stătătoare” și categoria „drumuri”, conform metodologiei privind executarea lucrărilor de introducere a cadastrului imobiliar în localități, aprobată de M.L.P.A.T. cu Ordinul nr. 90/N/02 iunie 1997 și O.N.C.G.C. nr. 911-CP/02 iunie 1997. Parcela cu nr. top. 313.2439/1, adiacentă DJ682, pe care se propune realizarea accesului la parcela studiată precum și a drumului colector, se află în proprietatea Municipiului Arad, conform Extrasului de C.F. Nr. 342778 Arad.

Nu există conflicte între funcțiunile existente și propuse în zonă, însă este prioritară asigurarea acceselor carosabile coerente dinspre loturile din zonă înspre DJ 682, în concordanță cu PUZ-ul "Zona Industrială Arad Sud".

Zona studiată nu este construită. Zona este deservită de rețele edilitare de apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică, gaze naturale și telecomunicații. Zona nu este expusă riscurilor naturale, terenul are stabilitatea asigurată. Zona nu este inundabilă.

În incinta studiată nu există fond construit – conform Extras C.F. Amplasamentul înscris în C.F. nr. 305259 Arad este grevat de sarcini în favoarea Băncii Raiffisen. Terenul este proprietatea privată a unei persoane juridice (S.C. International Alexander S.R.L., conform Extrasului C.F. nr. 305259 Arad).

Disfuncționalitățile remarcate în zonă sunt legate în principal de absența reglementărilor urbanistice pentru parcele rezultate în urma unor dezmembrări efectuate recent. Ca disfuncționalități de importanță secundară menționăm existența pe parcela cu nr. CAD 6179 a unei linii electrice aeriene de medie tensiune (110 kV) și existența la sud a unei căi ferate secundare, cu interdicții de construire aferente.

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

2.6 Echipare edilitară

2.6.1. Alimentarea cu apă

În zona studiată există o rețea publică de apă potabilă PE 125mm, de-a lungul DJ 682, pe partea stângă a drumului. Conducta este amplasată la cca. 6,20 m sud față de marginea carosabilului DJ 682.

2.6.2. Canalizare menajeră

În zona studiată există o rețea publică de canalizare menajeră PVC Ø315mm, de-a lungul DJ 682, pe partea dreaptă a drumului, la cca. 4,40 nord față de DJ 682.

2.6.3. Canalizare pluvială

În zonă există rețele edilitare de canalizare pluvială PVC Ø315mm, la 80 cm dreapta/stânga față de carosabilul DJ 682. De asemenea, zona studiată este străbătută de canalul de desecare Cn 2453/2, în care pot fi deversate ape pluviale convențional curate.

2.6.4. Alimentarea cu gaze naturale

În zona sensului giratoriu din vecinătatea BlackMax S.R.L., la cca. 200 m est, există o rețea de gaze naturale presiune joasă, pe zona verde cuprinsă între DJ 682 și fronturile stradale ale parcelelor.

2.6.5. Alimentarea cu energie electrică

Incinta studiată poate fi racordată la rețeaua electrică de medie tensiune 20 kV existentă în zonă, din vecinătatea BlackMax S.R.L., la cca. 200 m est.

2.7. 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 vreunui curs de apă. Stabilitatea terenului este asigurată, conform studiului geotehnic întocmit pentru terenul propriu-zis.

Terenul dispune de posibilitatea racordării la rețelele publice de apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică, telecomunicații și gaze naturale.

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 mediului sunt legate de existența canalului de desecare Cn 2453/2, cu zona de protecție corespunzătoare.

2.8. Opțiuni ale populației

Populația din municipiu este de acord cu reglementarea zonei industriale a orașului și cu dezvoltarea continuă în Zona Industrială Arad Sud. Din punct de vedere al administrației locale, investiția propusă se încadrează în planul de dezvoltare urbanistică a zonei.

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

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

3.2. Prevederi ale PUG

Conform Regulamentului **PUZ Zona Industrială Sud Zădăreni**, prevederile de zonificare sunt următoarele pentru **UTR 46 și 47** – Zona Z1, subzona S1a industrie, prestări servicii, depozitare, tronson stradă:

- Se vor autoriza construcții pentru industrie, prestări servicii, depozitare, tronson stradă;
- P.O.T. maxim admis = 40,00 % în incinte și 35% pe zonă
- C.U.T. maxim admis = 1,20 în incinte și 1,05 pe zonă
- Regim de înălțime P, P+2, cu înălțimea maximă la cornișă 21,00 m
- Restricții:
 - respectarea funcțiunilor propuse
 - interzicerea prevederilor de funcțiuni incompatibile
 - respectarea zonelor de protecție față de LEA și căi carosabile
 - minim 30 % zone verzi pe întreaga suprafață a P.U.Z. aprobat

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona nu are un cadru natural valoros și nici forme de relief care să poată fi valorificate. Terenul va fi sistematizat pentru egalizarea cotei lui naturale. Terenul din zona studiată este viran.

3.3.1. Condițiile studiului geomorfologic

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

În calculul terenului de fundare, pentru amenajarea proiectată, presiunea convențională de bază P_{conv} , conform STAS 3300/2-85 pentru lățimea tălpii fundației $B=1,00$ m și adâncimea de fundare față de nivelul terenului sistematizat $D_f=2,00$ m, este $P_{conv} = 250$ kPa.

În timpul execuției forajelor, apa subterană nu s-a întâlnit până la adâncimea de 7,0 - 7,60 m. Se estimează un nivel maxim ascensional de până la - 3,00 m.

3.4. Modernizarea circulației

Deservirea rutieră a obiectivului proiectat urmează a se asigura din drumul județean DJ 682 Arad – Zădăreni la **km 99+580** stânga.

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

Accesul rutier la incinta studiată se va realiza prin intermediul unui sens giratoriu cu raza 25,50 m, în care debușează drumul colector propus la limita vestică de proprietate, de lățime minim 7,00 m. Se va racorda la drumul colector propus și breteaua colectoră paralelă cu DJ 682, propusă prin documentații de urbanism aprobate anterior.

Paralel cu linia CF, la cca. 250 m nord de aceasta, se propune o stradă colectoră de categoria 3, cu lățimea carosabilului de 7,00m, care să lege drumuri propuse prin documentații de urbanism aprobate anterior cu drumul

colector nou propus, arstfel încât traficul auto în zonă să se desfășoare fluent.

În interiorul incintelor se vor amenaja platforme de parcare distincte pentru vehicule mari și autoturisme, iar carosabilele de incintă vor fi racordate prin intersecții în "T" la cele două drumuri colectoare propuse, cu raze de girație de min. 9,00 m.

Apele meteorice de pe partea carosabilă (lărgiri) se vor dirija ca și până în prezent spre canalizarea pluvială din zonă.

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 accesului rutier, precum și al semnalizării rutiere (indicatoare și marcaje) necesare pentru amenajarea accesului rutier la obiectiv va fi suportat de către beneficiarii din zonă care beneficiază de aceste amenajări, iar execuția lucrărilor se va face de către o unitate specializată în lucrări de drumuri.

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

Se propune realizarea unei zone destinată logisticii, industriei nepoluante, comerț/servicii, conform planșei Reglementări Urbanistice anexată, cu regim de înălțime maxim S+P+2E și a amenajărilor aferente – tronsoane stradă, parcaje, carosabile de incintă, platforme aprovizionare.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) construcții noi:
 - hale de depozitare, industrie nepoluantă, comerț/servicii, cu regim de înălțime maxim S+P+2E
 - împrejmuire terenuri
- b) străzi de categoria 3 și stradă colectoare racordată la DJ 682;
- c) racorduri la rețelele tehnico – edilitare și rețele de incintă;
- d) sistematizarea verticală a terenului;
- e) platforme carosabile și racordul la drumurile colectoare propuse;
- f) trotuare de incintă;
- g) amenajare zone verzi;

Zona studiată are 334.800 mp, iar propunerile din **incintă** se grupează pe o suprafață de **224.744 mp**. Intervențiile din afara incintei se referă la racordul tronsonului de stradă propus la drumul public DJ 682, nefiind nevoie de intervenții masive sau dotări.

Datorită caracteristicilor și destinației unice a parcelei studiate, nu va fi subzonificată incinta.

Principalele funcțiuni propuse sunt: **activități logistice, industrie nepoluantă, comerț și servicii**. Terenul aferent va fi parcelat în vederea realizării unor tranzacții imobiliare și utilizarea sa optimă.

Construcții propuse:

Hale S+P+2E

Sc = 134.800mp

Sd = 260.000mp

Subsolul halelor are destinație tehnică.

Parterul și etajele/mezaninul halelor propuse va fi amenajat în vederea depozitării de produse, producției nepoluante, comerțului sau serviciilor, cu birourile administrative, vestiare, etc. necesare. În jurul construcțiilor propuse se vor realiza alei pietonale și zone verzi. În incintă, prin specificul activităților propuse, vor fi amenajate platforme de parcare autotrenuri și autoturisme, platforme de aprovizionare. Zona liberă din jurul clădirilor, având o pondere de minim 20,00 % din suprafața terenului, va fi amenajată ca zonă verde.

Sc total = 134.800 mp

Sd total = 170.000

S total teren = 224.744 mp

BILANȚ TERITORIAL ÎN ZONA STUDIATĂ 334.800 mp

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Zonă logistică, producție nepoluantă, servicii / comerț	4.000	1,19	138.800	41,46
02.	Carosabile, parcaje, pietonale	8.540	2,55	46366	13,84
03.	Canale de desecare	9.300	2,78	9.300	2,78
04.	Zone verzi și de protecție carosabil	10.366	3,10	100.440	30,00
05.	CFR	8.300	2,48	8.300	2,48
06.	Pășuni în intravilan	294294	87,90	31.594	9,44
TOTAL GENERAL		334.800	100	334.800	100

INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN ZONA STUDIATĂ		EXISTENT	PROPUS
01.	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	35,00 %	35,00 %
02.	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	1,20	1,20

BILANȚ TERITORIAL INCINTĂ CU PROPUNERI 224.744 mp

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Hale logistică, producție nepoluantă, servicii / comerț (în incinta 224.744 mp 40%)	-	-	134.800	60,00
02.	Carosabile, parcaje, pietonale	-	-	39.044	17,36
	- drumuri de incintă, platforme parcare - carosabil tramă stradală	-	-	5.900	2,62
03.	Zone verzi amenajate	-	-	45.000	20,02
04.	Pășuni în intravilan	224.744	100	-	-
TOTAL GENERAL		224.744	100	244.744	100

INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN ZONA REGLEMENTATĂ		EXISTENT	PROPUS
01.	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	40,00 %	60,00 %
02.	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	1,20	1,20

REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT		EXISTENT	PROPUS
01.	Amplasare	Intravilanul Mun. Arad	
02.	Proprietate	Teren proprietate privată a persoanelor juridice, conf. Extras C.F. nr. 305259 Arad (Nr. cad 305259)	

3.5.1. Sistemizarea verticală

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între +110,70 NMN și +115,00 NMN. Cota ± 0,00 este prevăzută variabil de la +113,00 - +113,95 NMN, iar CTS la fel, variabil + 112,80 - +113,80.

3.5.2. Criterii compoziționale și funcționale

Sunt propuse construcții tip hală, dispuse paralel cu limitele de proprietate a incintelor.

3.5.3. Regimul de aliniere

Aliniamentul halelor propuse este la minim 9,00 m la frontul stradal și față de limitele de proprietate înspre drumuri colectoare ale incintelor rezultate în urma parcelării și la minim 6,00 m față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, dar nu la o distanță mai mică decât H/2 hală.

Aliniamentul construcțiilor propuse înspre DJ 682, va fi de minim 45 m de la limita carosabilului.
Se vor considera front stradal laturile adiacente drumurilor colectoare propuse.

3.5.4. Regimul de înălțime

Regimul de înălțime maxim propus pentru construcțiile tip hală este **S+P+2E**, cu înălțimea maximă de **18,00m**.

3.5.5. Modul de utilizare al terenului

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

- P.O.T. 35,00 %
- C.U.T. 1,05

În incinta 224.744 mp

- P.O.T. 60,00 %
- C.U.T. 1,20

3.5.6. Plantații

Se vor amenaja spații verzi înierbate, sau cu plantații de arbori de înălțime mică / medie pentru umbrire, într-un procent de minim 20,00% în incinte și minim 30,00% în ansamblul zonei studiate (incinte + tramă stradală).

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. Alimentarea cu apă potabilă

În zona studiată există o rețea publică de apă potabilă PE 125mm, de-a lungul DJ 682, pe partea stângă a drumului. Conducta este amplasată la cca. 6,20 m sud față de marginea carosabilului DJ 682.

Alimentarea cu apă a clădirilor propuse se va realiza printr-o rețea din polietilenă de înaltă densitate PEHD, Pn6, racordată la rețeaua de apă existentă în zonă, montată de-a lungul străzilor de categoria 3 propuse, pe zona verde.

Toate conductele exterioare de apă se vor monta îngropat la o adâncime de 1m sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

Instalațiile exterioare de apă cuprind alimentarea rezervoarelor de apă pentru incendiu, a punctelor de consum din clădiri, conducta inelară care alimentează cu apă instalațiile de stins incendiu (hidranți interiori, hidranți exteriori, sprinklere) pe fiecare parcelă (unde este necesar).

Va fi prevăzută o **rețea inelară de hidranți exteriori**, dispusă de-a lungul străzilor de categoria 3 propuse, pe zona verde de protecție carosabil, la care se vor racorda hidranții exteriori ai incintelor, hidranții interiori și sprinklerele, acolo unde este cazul. Debitul de stingere a rețelelor de hidranți și sprinklere vor fi asigurate de la rezerva proprie de apă și de la rețeaua de apă existentă în zonă cu ajutorul unor grupuri de pompare pentru stingerea incendiilor pe fiecare incintă rezultată. Asigurarea rezervei de apă se va face de la rețeaua de apă existentă în zonă.

Clădirile cu risc mare de incendiu vor fi dotate cu rețele de hidranți interiori și sprinklere, sistem de semnalizare și detectare automată în caz de incendiu și dispozitive de evacuare a fumului și gazelor fierbinți. De asemenea, va fi prevăzută în acest caz iluminat de siguranță pentru evacuare.

3.6.2. Canalizare menajeră

Apele colectate în rețeaua exterioară de canalizare menajeră, amplasată îngropat pe zonele verzi propuse de-a lungul străzilor colectoare, se vor direcționa către rețeaua publică de canalizare menajeră existentă de-a lungul DJ 682.

Instalația de canalizare menajeră asigură colectarea și evacuarea apelor uzate menajere provenite de la obiectele sanitare și de la spălatul pardoselilor în halele propuse.

Apele uzate accidental de pe pardoseli se vor colecta cu ajutorul sifoanelor de pardoseală din inox.

Apele uzate menajere colectate de la obiectele sanitare sunt evacuate gravitațional prin curgere liberă la rețeaua de canalizare care se va executa în fiecare incintă.

3.6.3. Canalizare pluvială

Apele meteorice ce provin din ploi sau din topirea zăpezilor de pe acoperișul clădirilor vor fi colectate cu ajutorul jgheburilor și evacuate în rețeaua de canalizare exterioară prin burlane. Burlanele vor fi prevăzute cu piese speciale pentru curățire.

Apele pluviale de pe suprafața parcajelor și de pe drumuri vor fi colectate cu ajutorul gurilor de scurgere și direcționate într-un separator de hidrocarburi.

Toate apele pluviale se vor deversa în rețeaua publică de canalizare pluvială existentă de-a lungul DJ 682 sau în canalele de desecare cele mai apropiate de amplasament (Cn 2453/2).

3.6.4. Alimentare cu gaze naturale și alimentarea cu energie termică

Alimentarea consumatorilor cu gaze naturale necesare pentru încălzirea halelor propuse se va realiza din conducta de presiune medie existentă în zona sensului giratoriu din vecinătatea BlackMax S.R.L., la cca. 340 m est, prin extinderea acesteia.

Se va prevedea câte un bransament și un post de reglare-măsurare pentru fiecare incintă existentă în zona studiată. Consumatorii de gaze naturale prevăzuți sunt arzătoarele cazanelor din centralele termice.

3.6.5. Alimentare cu energie electrică

Pentru noile obiective se estimează un necesar de putere electrică simultan absorbită de cca. 6,5 MW ($P_i=5,2$ MW). Incintele din zona studiată vor fi racordate la rețeaua electrică de medie tensiune 20 kV existentă în zonă, prin intermediul unui post de transformare în anvelopă.

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, încălzire, pompare apă-canal etc.), alimentarea sistemelor de siguranță (antiincendiu, antiefracție, control acces, supraveghere, etc.). Clădirile vor fi dotate cu instalații de protecție: instalații de împământare generală, echipotențializare și de protecție contra loviturilor de trăsnet.

3.6.7. Gospodărie comunală

Se vor amenaja 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.

La nivelul fiecărei incinte rezultată după parcelări ulterioare vor fi amenajate parcaje autoturisme angajați/clienti, parcaje autotrenuri și platforme de aprovizionare, conform cu specificul activității desfășurate în fiecare incintă.

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 orășenesc 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 – DJ 682 - dar se încadrează în limitele legal admise.

3.7.2. Prevenirea producerii de riscuri naturale

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

3.7.3. Apele uzate

Apele uzate din clădirile propuse în incinte se colectează în rețeaua de canalizare menajeră ce deservește întreaga Zonă Industrială Arad Sud și trimise prin intermediul unei stații de pompare publice spre stația de epurare a orașului conform avizului Companiei de apă Arad.

3.7.4. Colectarea deșeurilor

În municipiul Arad colectarea deșeurilor se face centralizat, de firmă specializată, pe întreg teritoriul orașului cu utilaje adecvate. Pentru incintă se vor asigura containere EU de 1,1 mc sau pubele de 120 l; se prevede preselecția 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 incintele din zona studiată sunt propuse plantații decorative și zone verzi înierbate în proporție de minim 20%, cu un total per zonă de 30% (acesta include și zonele verzi propuse de-a lungul drumurilor colectoare).

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 și PUZ Zona Industrială Arad Sud, deoarece va fi continuată extinderea și dezvoltarea economică a zonei, în prezent destinată industriei nepoluate, depozitării și serviciilor.

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. Obiective de utilitate publică

Zona studiată adăpostește un număr redus de dotări de interes public – drumul județean DJ 682 Arad – Zădăreni, LEA 110 kV. Nu sunt propuse 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.

3.8.1. Tipuri de proprietate teren

În zona studiată există terenuri proprietate publică de interes județean (DJ 682) și local (Cn 2453/2), terenuri proprietate privată a persoanelor juridice de interes local și terenuri proprietate privată a Mun. Arad, de interes județean. Nu există terenuri proprietate privată/publică de interes național.

Celelalte tipuri de teren - proprietatea publică și privată de interes local, terenurile proprietate privată a

persoanelor fizice și juridice sunt specificate pe planșă.

Amenajarea drumurilor colectoare din zona studiată și a rețelelor edilitare se va realiza etapizat, din fonduri private, în funcție de evoluția dezvoltării zonei studiate.

3.8.2. Circulația terenurilor

În vecinătatea amplasamentului, pe domeniul public, există rețele edilitare la care se va face racord. Statutul juridic al acestora se va reglementa la faza D.T.A.C., în conformitate cu legislația în vigoare și cu soluția tehnică adoptată.

Pentru pacelări ulterioare ale incintei studiate, se va obține acordul Raiffeisen Bank.

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, UTR nr. 46-47 și ale P.U.Z. Zona Industrială Arad Sud. Prevederile actualului P.U.Z. preiau în totalitate caracteristicile din PUG - zonă industrie, prestări servicii, depozitare, tronson stradă.

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

- realizarea tronsoanelor străzilor colectoare, rețele edilitare și accese carosabile la incinte;
- funcțiune logistică, industrie nepoluată, parcaje, comerț / servicii

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 premise în acest sens. La aceasta contribuie în special poziția zonei față de actualul traseu al centurii în regim de autostradă a Aradului, situată la cca. 800 m est 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 tronsoanelor de străzi colectoare și a extinderilor de rețele tehnico-edilitare.

Intocmit :

.....

Arh. Florin VIRVESCU

Sef proiect

.....

arh.. Doru CHIȘBORA

RUR ; B, D, E, G5

S.C. LINIA S.R.L.

Romania, 310.091 – ARAD – strada. Blanduziei, nr.8
Nr.Reg Com. J/02/1551/1993 Capital social 200LEI
CUI R5416969; Cont RO 26 BTRL 0020 1202 1772 39XX
Tel/Fax: 0257-283.700, E-mail: chisbora@clicknet.ro

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM UTR 46 „ ZONĂ LOGISTICĂ, INDUSTRIE NEPOLUANTĂ, COMERȚ /SERVICII, AMENAJARE ACCES DIN DJ 682”

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 insoteste, expliciteaza si reglementează modul de aplicare a prevederilor Planului Urbanistic General referitoare la amplasarea si amenajarea construcțiilor in zona studiata, in concordanta cu Regulamentul General de Urbanism.

Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale si 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 si 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.
- HCLM Arad nr. 59/2005, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal Calea Zadareni – Arad

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 - necesare a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

3. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru incinta studiată și propuneri pentru zona studiată, care face parte din intravilanul Municipiului Arad - UTR 46 conform PUG și PUZ aprobat.

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

- o Reglementarea destinației zonei de logistice, industrie nepoluantă, servicii/comerț (hale S+P+2E și platforme parcaje) pentru incinta în suprafață de 224.744 mp (C.F. nr. 305259 Arad)

- o Reglementarea accesului carosabil din DJ 682 Arad - Zădăreni, intervențiile urbanistice în zonă se referă la realizarea accesului carosabil din DJ 682 și a tramei stradale care să asigure un trafic auto fluent, dar și la realizarea racordurilor și bransamentelor la rețelele edilitare existente în zona.

Incinta studiată are suprafața de **224.744** mp conform Extrase CF nr. 305259 Arad. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la mobilarea zonei de depozitare S+P+I și a tramei stradale.

Astfel, prin PUZ nu se propune schimbarea destinației zonei aferente terenurilor care fac obiectul investiției propuse.

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 va respecta trama stradală propusă, precum și intrările și ieșirile carosabile, cu sensurile de circulație impuse.

La zona destinată depozitării se vor amenaja platforme necesare.

Se vor lua măsuri de siguranță pentru construcțiile edilitare.

Se va respecta o zonă de protecție de lățime 3,00 m măsurată de la marginea canalului de desecare, de parte și de alta a acestuia.

Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de amplasament obținute conform Certificatului de Urbanism nr. 1534 din 20.08.2015, eliberat de Primăria Mun. Arad.

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.

3.1. Orientarea față de punctele cardinale:

Amplasarea construcțiilor cu destinație de depozitare trebuie făcută astfel încât să se evite orientarea spre nord a birourilor administrative.

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, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

- Utilizări permise

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

- Utilizări 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 impiedică sau împiedică asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor. Este permisă amplasarea în afara zonei de siguranță a drumurilor a panourilor independente de reclamă publicitară.

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

Nu este cazul

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

Investiția este în afara zonei cadastrale CFR, în afara zonei de siguranță, parțial pe zona de protecție a căii ferate. Terenul aferent investiției este în afara zonei cadastrale CFR, parțial pe zona de siguranță și pe yina de protecție a căii ferate/

Se va respecta cu strictețe zona cadastrală CFR. Se interzice încălcarea (ocuparea) terenului din zona cadastrală CFR.

Se vor respecta condițiile impuse prin ACORDUL DE PRINCIPU nr. 172-ALG-2015, emis de Compania Națională de Căi Ferate CFR S.A., Sucursala Regională de Căi Ferate Timișoara.

3.5 Amplasarea față de aeroporturi

Nu e cazul.

3.6 Amplasarea față de fâșia de protecție a frontierei de stat

Nu este cazul.

3.7 Amplasarea față de aliniament

Clădirile vor fi amplasate la min. 9,00 m față de limita estică a parcelei (înspre trama stradală propusă). Acesta va fi considerat aliniamentul stradal al clădirilor.

Aliniamentul construcției propuse înspre DJ 682, va fi de minim 45 m de la limita carosabilului.

3.8 Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

- aliniamentul halelor va fi de minim 9,00 m la frontul stradal și față de limitele de proprietate înspre drumuri colectoare ale incintelor rezultate în urma parcelării și la minim 6,00 m față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor ;
- 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 si 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.

- accesul rutier la incinta studiată se va realiza prin intrmediul unui sens giratoriu cu raza 25,50 m, în care debușează drumul colector propus la limita vestică de proprietate, de lățime minim 7,00 m. Se va racorda la drumul colector propus și breteaua colectoare paralelă cu DJ 682, propusă prin documentații de urbanism aprobate anterior.;
- se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor;
- 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 si a amenajărilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinației construcției. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încat sa permită circulația persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Proprietary terenului înscris in Extrasul C.F. nr. 305259 Arad (nr. CAD 305259), dar și proprietarii terenurilor destinate tramei stradale, vor da drept de servitute proprietarilor învecinați dreapta - stânga, pentru reglementarea juridică a accesului la parcela proprie.

• 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 consiliile locale.

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

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

Este permisă parcelarea ulterioară a terenului, cu respectarea prevederilor prezenului P.U.Z.

Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime maxim propus este S+P+2E, respectiv 18,00m (conform prevederi PUZ Zona Industrială Arad Sud).

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 pastişe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice zonei.

Procentul de ocupare a terenului

Procentul maxim de ocupare a terenului este de maxim 60% din suprafața totală a incintei, respectiv 35% din suprafața zonei studiate.

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

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

Construcțiile pentru depozitare vor asigura în interiorul parcelei locuri de parcare pentru clienți, și anume câte un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată construită.

Numărul de parcaje autotrenuri pentru aprovizionare va fi stabilit de către beneficiar, în funcție de necesarul specific activității desfășurate.

Spații verzi și plantate

Procentul de zone verzi conform P.U.Z. „Zona Industrială Arad Sud”, aprobat prin HCLM Arad nr. 59/2005, este prevăzut minim 30% din suprafața totală a zonei studiate prin PUZ, respectiv minim 20% din suprafața încintă. Prin prezenul P.U.Z. se menține acest procent.

Este obligatorie amenajarea spațiilor verzi aferente circulațiilor carosabile.

Împrejurimi:

Împrejurimile spre frontul străzilor și pe limitele de proprietate se vor realiza din gard transparent de înălțime max. 2,20 m.

Este interzisă împrejmuirea terenului aferent tramei stradale propuse în incinta înscrisă în CF Nr. 305259 Arad.

III. Zonificarea funcțională

Unitatea principală are destinația industrie, prestări servicii, depozitare și tronson stradă, în regim de înălțime S+P+2E - S1A conform PUZ "Zona Industrială Sud Zădăreni" aprobat.

Subunități:

- Sd - Depozitare, servicii, comerț industrie nepoluantă S+P+2E
- Si - Depozitare, servicii, comerț - zonă nereglementată
- Cel - Căi de comunicație carosabilă - tronson stradă prospect 5,50 m
- Cc2 - Căi de comunicație carosabilă - tronson stradă prospect 7 m
- Cn—Canal de descare cu zonă de protecție 3 m
- SP - zone verzi amenajate
- SPcc - zone verzi de protecție carosabil
- P - Platforme parcaje/depozitare
- Pre - zonă protecție LEA 110 kV, lățime 37 m

Trama stradală cuprinde accesul din DJ 682, prin interm unui sens giratoriu pe domeniul public, și străzi interioare cu prospectul stradal de 7,00 - 7,50 m ce deservesc parcelele din zona studiată (pe domeniul privat)

1. Obiective și modalități de operare

Soluția urbanistică a P.U.Z. 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 incină este depozitare și tramă stradală.

2.2. Utilizări permise Construire

hale comerț, servicii.

2.3. Utilizări permise cu condiții

Realizarea de hale industrie nepoluantă.

2.4. Utilizări interzise

Este interzisă desfășurarea activităților industriale poluantă sau altor tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros neadecvat.

Este interzisă amplasarea funcțiunii de depozitare deșeuri.

2.5. Interdicții temporare

Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică impune ca dezmembrările și parcelările să nu se facă fără rezervarea suprafețelor de teren necesare.

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

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

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

Bilanț teritorial în zona studiată:

Pentru **incinta studiată** (C.F. 305259 Arad) prin P.U.Z. se recomandă o funcțiune de zonă depozitare, comerț/servicii cu:

- P.O.T. maxim 60%
- C.U.T. maxim 1,20
- Regim maxim de înălțime S+P+2E Spațiu verde minim 20%

Pentru **zona studiată** se vor menține indicatorii **PUZ** aprobat:

- P.O.T. maxim 35%
- C.U.T. maxim 1,20
- Regim maxim de înălțime S+P+2E
- Spațiu verde minim 30%

REGLEMENTĂRI ZONĂ DEPOZITARE, COMERȚ/SERVICII:

Funcțiuni permise:

- funcțiune dominantă: depoziare
- funcțiuni permise: servicii industrie nepoluantă, și comerț

Funcțiuni interzise:

- construcții pentru activități de depozitare poluantă, producție industrială sau agrozootehnică poluante

Regim de înălțime:

- se vor autoriza construcții cu un regim de înălțime maxim de S+P+2E, cu înălțimea maximă la cornișă 18,00 m

Regim de aliniere:

- aliniamentul stradal va fi la min. 9,00 m
- pe laturile laterale, retragerea minimă obligatorie este de 6,00 m față de limitele de proprietate, ar u mai puțin de H/2

Parcarea autovehiculelor

- nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorii parcelei. Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă

Plantații

- plantații de protecție caroasabil

Indicatori de utilizare a terenului:

- P.O.T. = 60%
- C.U.T. = 1,20

V. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

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.

Intocmit :

Sef proiect

.....
Arh. Florin VIRVESCU

.....
arh.. Doru CHIȘBORA
RUR ; B, D, E, G



BILANT TERITORIAL IN MONITA STUDIATA

TEREN ABERENT	EXISTENT	PROPOS
HAJ	%	%
1 HALA LOGISTICA, INDUSTRIE POPULANTA, SERVICII COMERT IN ZONA INDUSTRIALA	14,800	60,0
2 CAROSIILE, SIROUZE, PETITIVILE, DIMARI MONIT, PATRIBUNE ENPACALE, CAROSIILE, TRIVA STUDIATA	5,900	2,32
3 ZONE VERZI, AMENAJATE	4,500	20,0
4 PASIUNE IN TRIVALE	28,174	100%
TOTAL GENERAL	29,774	100%

MONITA STUDIATA - 28,174 mp	E	P
P.O.T.	40,0%	60,0%
C.U.T.	1,28	1,28
ZONA STUDIATA	E	P
P.O.T.	50,0%	50,0%
C.U.T.	1,08	1,08

S.C. LUMINA S.R.L.

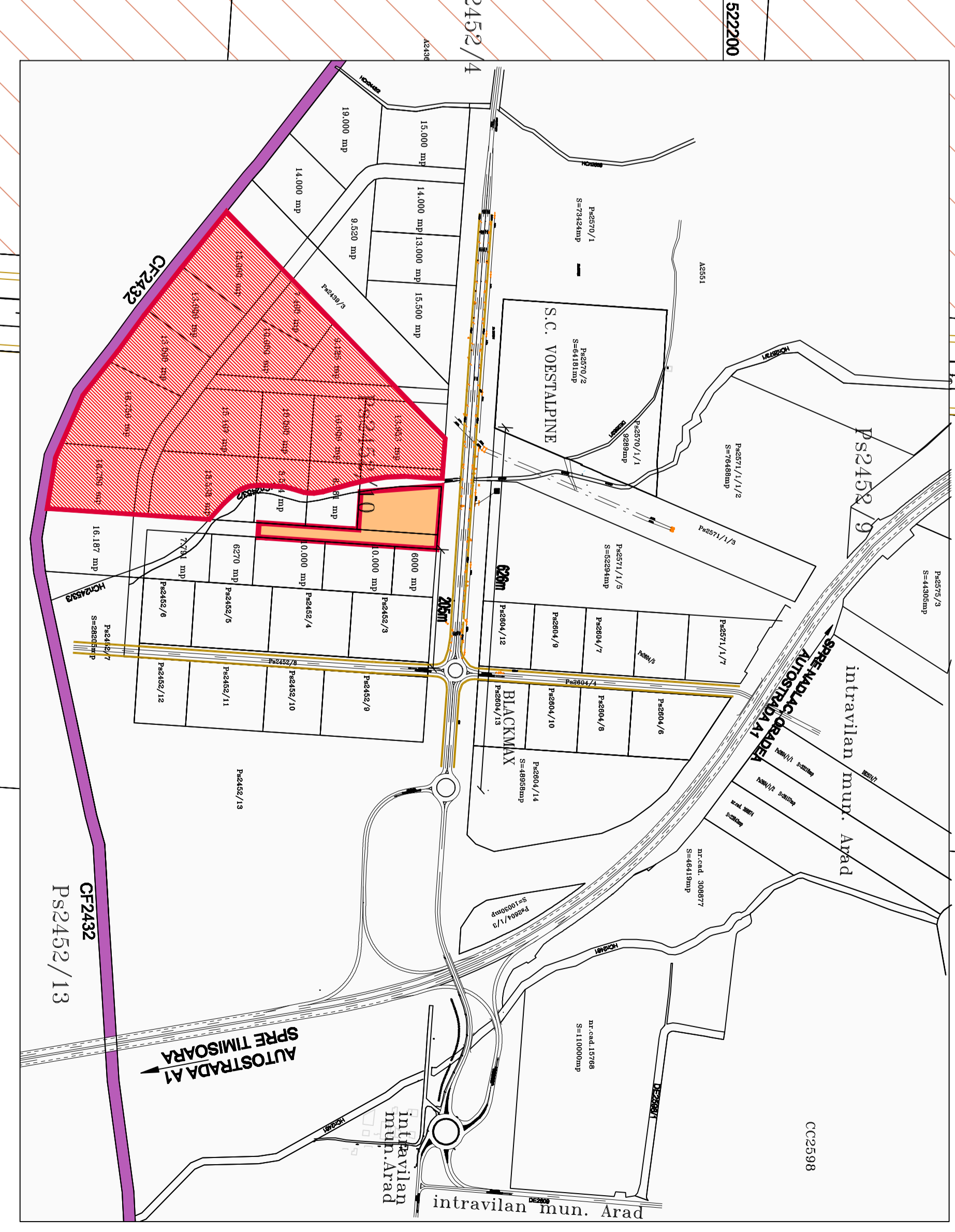
PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
S.C. INTERNATIONAL ALCOHOLS S.A.L.	S.C. INTERNATIONAL ALCOHOLS S.A.L.	S.C. INTERNATIONAL ALCOHOLS S.A.L.
PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT

LEGENDA:

- LUMINA PROIECTANT S - 28,174 mp
- LUMINA ZONA STUDIATA S - 28,174 mp
- ZONE VERZI
- HALA S-11 INDUSTRIE POPULANTA, DEPOSITIVILE, COMERTIBUNE
- PASIUNE IN TRIVALE
- CAROSIILE, SIROUZE, PETITIVILE, DIMARI MONIT, PATRIBUNE ENPACALE, CAROSIILE, TRIVA STUDIATA
- ALTE PETITIVILE
- ZONE VERZI SI ROZE PROTECTIE CAROSIILE
- ZONE VERZI SI ROZE PROTECTIE LINEA CFR
- ZONE VERZI SI ROZE PROTECTIE LINEA RUC
- LUMINA PROIECTANT S PROPUSA

P.U.Z. Zona logistica, industrie nepoluanta comert / servicii, amenajare acces din DJ 682 Mun. Arad, DJ 682 Arad - Zadarieni

5 REGULAMENTARI URBANISTICE - MOBILARE



INCADRARE IN ZONA, SC. 1:15.000

Parcel (CAD:8179)
CAI DE COMUNICATII

No. Pnt.	Outline points coord.		Lengths sides L _(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
PRS1	522376.735	213848.230	85.388
PRS2	522371.662	213833.467	245.829
PRS3	522193.891	213763.675	296.909
PRS4	521984.848	213552.829	71.943
PRS5	522038.634	213505.050	481.752

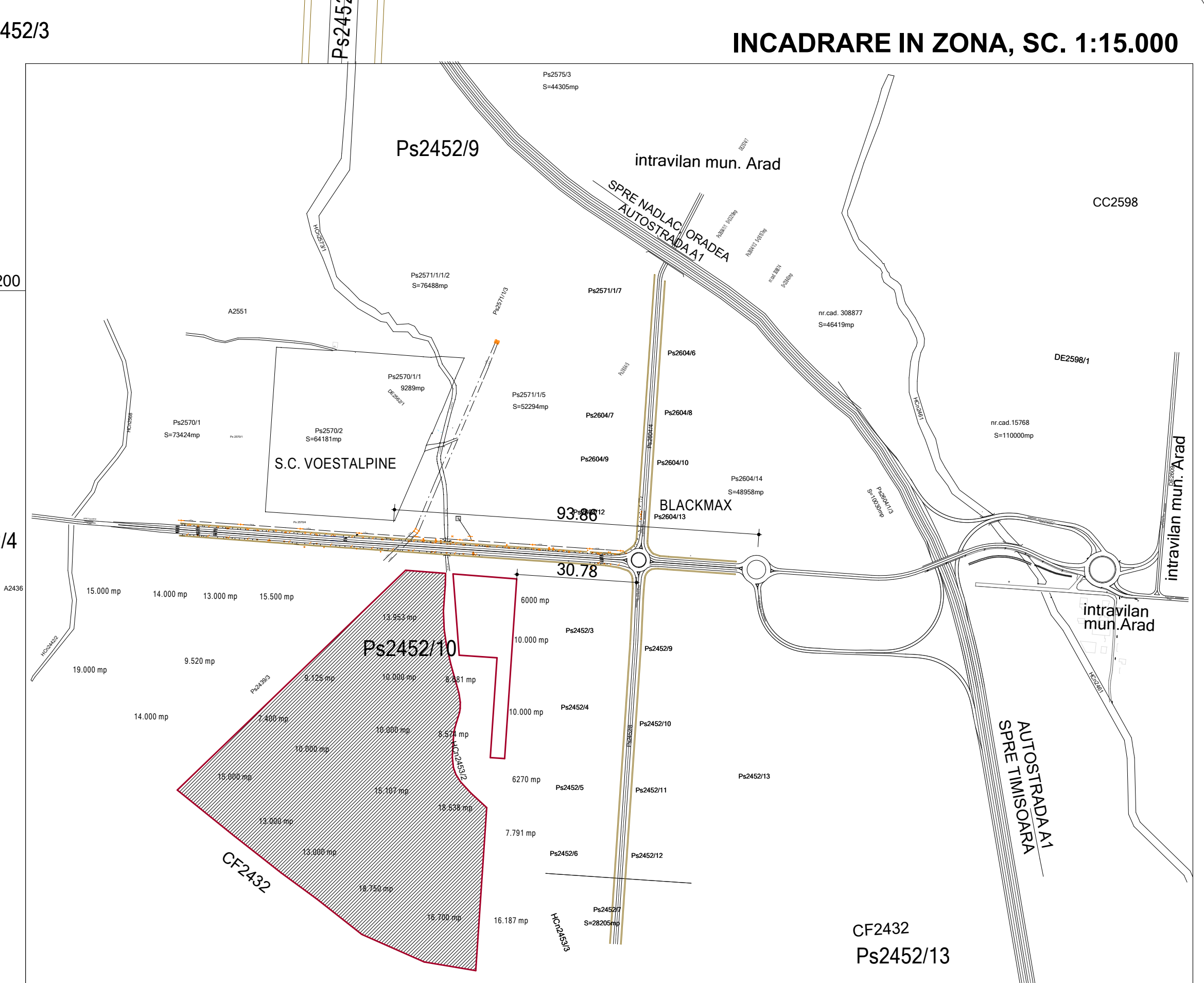
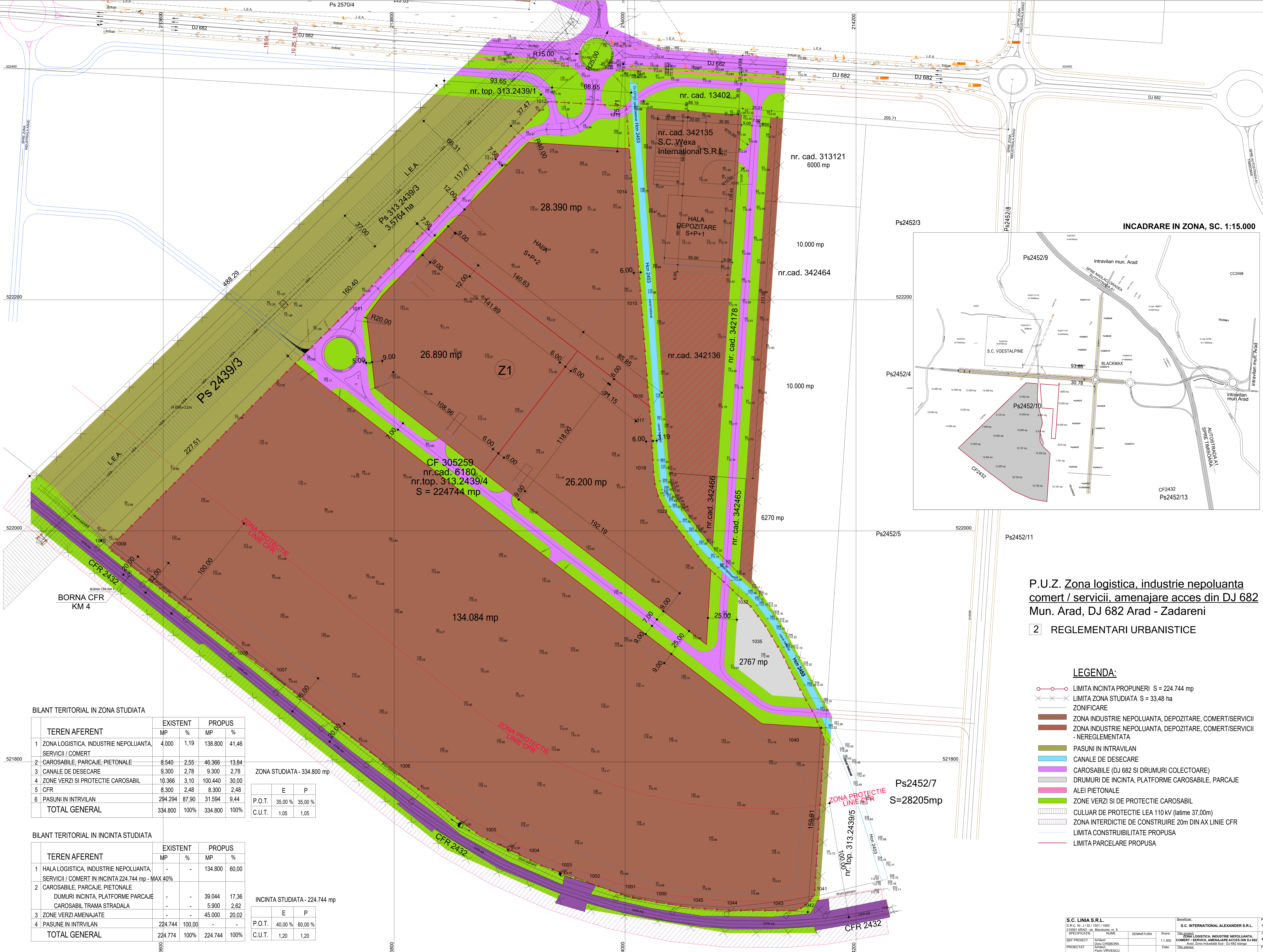
A(CAD:8179)=35751.36mp P=1181.820m

Parcel (CAD:305259)
PASUNE IN INTRAVILAN

No. Pnt.	Outline points coord.		Lengths sides L _(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
PRS2	522371.662	213833.467	67.032
PRS6	522367.680	214000.381	75.618
PRS7	522292.323	214006.662	87.272
PRS8	522205.285	214013.045	92.302
PRS9	522113.242	214019.949	19.934
PRS10	522083.390	214021.756	35.795
PRS11	522067.691	214024.374	7.491
PRS12	522050.208	214024.713	10.347
PRS13	522039.895	214025.546	10.356
PRS14	522030.036	214026.722	16.917
PRS15	522014.823	214036.121	15.048
PRS16	522002.767	214045.127	24.706
PRS17	521982.404	214059.223	15.886
PRS18	521970.416	214069.646	10.627
PRS19	521963.071	214077.326	16.659
PRS20	521951.579	214089.367	17.347
PRS21	521939.918	214102.230	8.124
PRS22	521934.823	214108.558	20.614
PRS23	521918.432	214121.059	27.364
PRS24	521894.691	214134.666	38.356
PRS25	521890.786	214162.605	23.293
PRS26	521840.558	214164.155	21.819
PRS27	521820.349	214172.381	136.118
PRS28	521864.484	214164.068	12.931
PRS29	521874.918	214155.388	8.630
PRS30	521871.104	214147.647	19.486
PRS31	521871.217	214128.161	41.075
PRS32	521871.444	214087.067	29.902
PRS33	521873.707	214057.271	32.206
PRS34	521878.705	214025.453	28.221
PRS35	521884.843	213997.908	24.617
PRS36	521893.147	213974.734	51.097
PRS37	521710.615	213926.716	57.634
PRS38	521735.866	213674.686	89.944
PRS39	521790.007	213802.862	135.622
PRS40	521873.829	213696.245	34.682
PRS41	521894.695	213668.667	142.295
PRS42	521981.946	213556.261	4.494
PRS4	521984.848	213552.829	296.909
PRS3	522193.891	213763.675	245.829

A(CAD:305259)=224594.92mp P=2054.763m

NOTA: INVENTARUL DE COORDONATE NU ESTE CEL FINAL, SUNT CATEVA NECONCORDANTE INTRE PLANUL PARCELAR DE LA PRIMARIE SI GEOMETRIA IMOBILULUI DE PE CF, AM SOLICITAT PLANUL PARCELAR VECHI DE LA CADASTRU PE CARE IL PRIMESC MAINE. PENTRU DOCUMENTATIE PUZ SE SOLICITA AVIZ DE INCEPEREA MASURATORILOR CARE STA LA BAZA INTOCMIRII PLANULUI DE SITUATIE SUPORT A DOCUMENTATIEI DE PUZ.



P.U.Z. Zona logistica, industrie nepoluanta comert / servicii, amenajare acces din DJ 682 Mun. Arad, DJ 682 Arad - Zadareni

2 REGLEMENTARI URBANISTICE

LEGENDA:

- LIMITA INCINTA PROPUNERI S = 224.744 mp
- LIMITA ZONA STUDIATA S = 33,48 ha ZONIFICARE
- ZONA INDUSTRIE NEPOLUANTA, DEPOZITARE, COMERT/SERVICII
- ZONA INDUSTRIE NEPOLUANTA, DEPOZITARE, COMERT/SERVICII - NEREGLEMENTATA
- PASUNI IN INTRAVILAN
- CANALE DE DESECARE
- CAROSABILE (DJ 682 SI DRUMURI COLECTOARE)
- DRUMURI DE INCINTA, PLATFORME CAROSABILE, PARCAJE
- ALEI PIETONALE
- ZONE VERZI SI DE PROTECTIE CAROSABIL
- CULUAR DE PROTECTIE LEA 110 kV (latime 37,00m)
- ZONA INTERDICTIE DE CONSTRUIRE 20m DIN AX LINE CFR
- LIMITA CONSTRUIBILITATE PROPUSA
- LIMITA PARCELARE PROPUSA

BILANT TERITORIAL IN ZONA STUDIATA

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
1 ZONA LOGISTICA, INDUSTRIE NEPOLUANTA, SERVICII / COMERT	4.000	1,19	138.800	41,46
2 CAROSABILE, PARCAJE, PIETONALE	8.540	2,55	46.366	13,84
3 CANALE DE DESECARE	9.300	2,78	9.300	2,78
4 ZONE VERZI SI PROTECTIE CAROSABIL	10.366	3,10	100.440	30,00
5 CFR	8.300	2,48	8.300	2,48
6 PASUNI IN INTRAVILAN	294.294	87,90	31.594	9,44
TOTAL GENERAL	334.800	100%	334.800	100%

ZONA STUDIATA - 334.800 mp

	E	P
P.O.T.	35,00 %	35,00 %
C.U.T.	1,05	1,05

BILANT TERITORIAL IN INCINTA STUDIATA

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
1 HALA LOGISTICA, INDUSTRIE NEPOLUANTA, SERVICII / COMERT IN INCINTA 224.744 mp - MAX 40%	-	-	134.800	60,00
2 CAROSABILE, PARCAJE, PIETONALE	-	-	39.044	17,36
3 ZONE VERZI AMENAJATE	-	-	45.000	20,02
4 PASUNE IN INTRAVILAN	224.744	100,00	-	-
TOTAL GENERAL	224.774	100%	224.744	100%

INCINTA STUDIATA - 224.744 mp

	E	P
P.O.T.	40,00 %	60,00 %
C.U.T.	1,20	1,20

