

**„D & D DESIGN PROIECT” S.R.L.**

C.U.I. 15766864

J02 / 1214 / 2003

Str. Nicolae Grigorescu Nr. 7

- ARAD -

E-mail: d\_d\_designproiect@yahoo.com

Tel. : +40/722-91.25.82

Fax. : +40/372-879.253

**Pr. Nr. 20 / 2017**

**Denumire Proiect :**

**PUZ – Plan Urbanistic Zonal**

“Construire spații depozitare, logistică, prestări servicii”

Calea Bodrogului Nr. 24/B - Arad

C.F. Nr. 348869 - Arad Cad. 348869

**Beneficiar :**

Cordoș Floare

Str. Hector Nr. 10 - Arad

Spînu Marian - Nicu și soția Spînu Saveta

Str. Mioriței Nr. 31 Bl. 166 Ap. 9 - Arad

**BENEFICIAR :**

**Cordoș Floare**

Str. Hector Nr. 10 – Arad –

**Spînu Marian - Nicu și soția Spînu Saveta**

Str. Mioriței Nr. 31 Bl. 166 Ap. 9 – Arad –

**„D & D DESIGN PROIECT” S.R.L.**

C.U.I. 15766864

J02 / 1214 / 2003

Str. Nicolae Grigorescu Nr. 7

- ARAD -

E-mail: d\_d\_designproiect@yahoo.com

Tel. : +40/722-91.25.82

Fax. : +40/372-879.253

**Pr. Nr. 20 / 2017****Denumire Proiect :****PUZ – Plan Urbanistic Zonal**

“Construire spații depozitare, logistică, prestări servicii”

Calea Bodrogului Nr. 24/B - Arad

C.F. Nr. 348869 - Arad Cad. 348869

**Beneficiar :**

Cordoș Floare

Str. Hector Nr. 10 - Arad

Spînu Marian - Nicu și soția Spînu Saveta

Str. Mioriței Nr. 31 Bl. 166 Ap. 9 - Arad

Denumirea lucrării	PLAN URBANISTIC ZONAL „Construire spații depozitare, logistică, prestări servicii” Calea Bodrogului Nr. 24/B - Arad - c.f. nr. 348869 - cad. 348869
Amplasament	Calea Bodrogului Nr. 24/B - Arad - c.f. nr. 348869 - cad. 348869
Beneficiar	Cordoș Floare - Str. Hector Nr. 10 - Arad Spînu Marian - Nicu și soția Spînu Saveta - Str. Mioriței Nr. 31 Bl. 166 Ap. 9 - Arad
Proiectant general	„D & D DESIGN PROIECT” S.R.L. – Arad
Proiectanți de specialitate	<ul style="list-style-type: none"><li>• „CADASTRU &amp; TOPO” S.R.L. – Arad</li><li>• „ATELIER A” S.R.L. – Arad</li><li>• „PATH’S ROU” S.R.L. – Timișoara</li><li>• „NORAS PROIECT” S.R.L. – Arad</li><li>• P.F.A. „FROGACS GYORGY” – Olari</li><li>• P.F.A. „BEGOV FRANCISC” - Arad</li></ul>
Număr contract	20 / 2017
Faza	P.U.Z. – PLAN URBANISTIC ZONAL
Volumul	PIESE SCRISE SI DESENATE – PLAN URBANISTIC ZONAL

Director „D & D DESIGN PROIECT” S.R.L. - Arad	arh. Dinulescu Marian
--	-----------------------

Notă: Toate drepturile de autor privind prezenta documentație aparțin în exclusivitate „D & D DESIGN PROIECT” S.R.L. – ARAD. Nici un fragment al acestei documentații nu va putea fi reprodus s-au refolosit la alte documentații similare, sub nici o formă de reproducere, fără acordul autorului.

Arad, iul. 2018

**„D & D DESIGN PROIECT” S.R.L.**  
C.U.I. 15766864  
J02 / 1214 / 2003  
Str. Nicolae Grigorescu Nr. 7  
- ARAD -  
E-mail: d\_d\_designproiect@yahoo.com  
Tel. : +40/722-91.25.82  
Fax. : +40/372-879.253

**Pr. Nr. 20 / 2017**  
**Denumire Proiect :**  
**PUZ – Plan Urbanistic Zonal**  
“Construire spații depozitare, logistică, prestări servicii”  
Calea Bodrogului Nr. 24/B - Arad  
C.F. Nr. 348869 - Arad Cad. 348869  
**Beneficiar :**  
Cordoș Floare  
Str. Hector Nr. 10 - Arad  
Spînu Marian - Nicu și soția Spînu Saveta  
Str. Mioriței Nr. 31 Bl. 166 Ap. 9 - Arad

## **COLECTIV TEHNIC DE COORDONARE GENERALA A PROIECTULUI.**

SEF PROIECT : Arh. Dinulescu Marian

### **ARHITECTURA.**

Coordonator de specialitate : Arh. Nagy-Vizitiu Alexandru

„D & D DESIGN PROIECT” S.R.L. Arad : Arh. Dinulescu Marian  
Arh. Solon Liliana

### **INSTALATII.**

#### **INSTALATII APA, CANALIZARE MENAJERA, CANALIZARE PLUVIALA:**

P.F.A. „FORGACS GYORGY” Olari : Ing. Forgacs Gyorgy

#### **INSTALATII ELECTRICE**

„NORAS PROIECT” S.R.L. Arad : Ing. Sandru Florin

INSTALATII GAZE

P.F.A. „BEGOV FRANCISC” Arad

: Ing. Begov Francisc

DRUMURI, SISTEMATIZARE VERTICALA SI AMENAJARI  
EXTERIOARE

„PATH’S ROUT” S.R.L. Timișoara

: Ing. Tamaș Sergiu

RIDICARE TOPOGRAFICA.

„CADASTRU & TOPO” S.R.L. Arad

: Avram C.C.

STUDIU GEOTEHNIC.

„ATELIER A ” S.R.L. Arad

: ing. Mechenici Adriana



**„D & D DESIGN PROIECT” S.R.L.**

C.U.I. 15766864

J02 / 1214 / 2003

Str. Nicolae Grigorescu Nr. 7

- ARAD -

E-mail: d\_d\_designproiect@yahoo.com

Tel. : +40/722-91.25.82

Fax. : +40/372-879.253

**Pr. Nr. 20 / 2017**

**Denumire Proiect :**

**PUZ – Plan Urbanistic Zonal**

“Construire spații depozitare, logistică, prestări servicii”

Calea Bodrogului Nr. 24/B - Arad

C.F. Nr. 348869 - Arad Cad. 348869

**Beneficiar :**

Cordoș Floare

Str. Hector Nr. 10 - Arad

Spînu Marian - Nicu și soția Spînu Saveta

Str. Mioriței Nr. 31 Bl. 166 Ap. 9 - Arad

**BORDEROUL VOLUMULUI**

**A. PIESE SCRISE**

- I. FOAIE DE CAPAT
- II. COLECTIV TEHNIC DE COORDONARE GENERALA A PROIECTULUI
- III. BORDEROUL VOLUMULUI
- IV. MEMORIU DE PREZENTARE
  1. INTRODUCERE
    - 1.1 Date de recunoaștere a documentației
    - 1.2 Obiectul P.U.Z.
    - 1.3 Surse documentare
  2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII
    - 2.1 Evoluția zonei
    - 2.2 Încadrarea în localitate
    - 2.3 Elemente de cadru 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 REZOLVARE URBANISTICA
    - 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare
    - 3.2 Prevederi ale P.U.G.
    - 3.3 Verificarea 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
  4. REGLEMENTĂRI
  5. ANEXE

## **B. PIESE DESENATE**

1. P.U.Z. „Construire spații depozitare, logistică, prestări servicii” – Calea Bodrogului Nr. 24/B - Arad  
- PLAN ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE Sc. % 01/A
2. P.U.Z. „Construire spații depozitare, logistică, prestări servicii” – Calea Bodrogului Nr. 24/B - Arad  
- PLAN ÎNCADRARE ÎN ZONĂ Sc. 1:1.000 02/A
3. P.U.Z. „Construire spații depozitare, logistică, prestări servicii” – Calea Bodrogului Nr. 24/B - Arad  
- SITUAȚIA EXISTENTĂ Sc. 1:1.000 03/A
4. P.U.Z. „Construire spații depozitare, logistică, prestări servicii” – Calea Bodrogului Nr. 24/B - Arad  
- REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE Sc. 1:1.000 04/A
5. P.U.Z. „Construire spații depozitare, logistică, prestări servicii” – Calea Bodrogului Nr. 24/B - Arad  
- REGLEMENTĂRI EDILITARE Sc. 1:1.000 05/A
6. P.U.Z. „Construire spații depozitare, logistică, prestări servicii” – Calea Bodrogului Nr. 24/B - Arad  
- PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR Sc. 1:1.000 06/A
7. P.U.Z. „Construire spații depozitare, logistică, prestări servicii” – Calea Bodrogului Nr. 24/B - Arad  
- PROPUNERE VOLUMETRICĂ Sc. % 07/A
8. P.U.Z. „Construire spații depozitare, logistică, prestări servicii” – Calea Bodrogului Nr. 24/B - Arad  
- PROPUNERE VOLUMETRICĂ Sc. % 08/A
9. P.U.Z. „Construire spații depozitare, logistică, prestări servicii” – Calea Bodrogului Nr. 24/B - Arad  
- PROPUNERE VOLUMETRICĂ Sc. % 09/A
10. P.U.Z. „Construire spații depozitare, logistică, prestări servicii” – Calea Bodrogului Nr. 24/B - Arad  
- PROPUNERE VOLUMETRICĂ Sc. % 10/A
11. P.U.Z. „Construire spații depozitare, logistică, prestări servicii” – Calea Bodrogului Nr. 24/B - Arad  
- PROFILE TRANSVERSALE Sc. 1:1.000 11/A

**„D & D DESIGN PROIECT” S.R.L.**

C.U.I. 15766864

J02 / 1214 / 2003

Str. Nicolae Grigorescu Nr. 7

- ARAD -

E-mail: d\_d\_designproiect@yahoo.com

Tel. : +40/722-91.25.82

Fax. : +40/372-879.253

**Pr. Nr. 20 / 2017**

**Denumire Proiect :**

**PUZ – Plan Urbanistic Zonal**

“Construire spații depozitare, logistică, prestări servicii”

Calea Bodrogului Nr. 24/B - Arad

C.F. Nr. 348869 - Arad Cad. 348869

**Beneficiar :**

Cordoș Floare

Str. Hector Nr. 10 - Arad

Spînu Marian - Nicu și soția Spînu Saveta

Str. Mioriței Nr. 31 Bl. 166 Ap. 9 - Arad

- **MEMORIU TEHNIC DE PREZENTARE**

**1. INTRODUCERE**

**1.1. Date de recunoaștere a documentației**

Denumirea lucrării	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b> <b>„Construire spații depozitare, logistică, prestări servicii</b> <b>Calea Bodrogului Nr. 24/B</b> <b>- ARAD -</b> <b>c.f. nr. 348869</b>
Amplasament	Calea Bodrogului Nr. 24/B - ARAD - c.f. nr. 348869
Beneficiar	Cordoș Floare - Str. Hector Nr. 10 - Arad Spînu Marian - Nicu și soția Spînu Saveta - Str. Mioriței Nr. 31 Bl. 166 Ap. 9 - Arad
Proiectant general	„D & D DESIGN PROIECT ” S.R.L. – Arad
Data elaborării	Iulie 2018

**1.2. Obiectul P.U.Z.**

Obiectul Planului Urbanistic Zonal constă în analiza, evaluarea și reanalizarea problemelor funcționale, tehnice și etice din zonă, ținându-se cont de recomandările Planului Urbanistic General al localității și de noua strategie de dezvoltare urbană a administrației locale.

La elaborarea lucrării s-a ținut cont de Legea nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, act fundamental în reglementarea și conținutul documentațiilor de

urbanism și amenajarea teritoriului, pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr.50/1991, precum și de Ordinul nr.176/N/16 august 2000 privind „Ghidul privind Metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal” – Indicativ G.M. – 010 – 2000.

Planul Urbanistic Zonal constituie documentația care stabilește reglementările specifice pentru zona studiată, stabilește obiectivele, acțiunile și măsurile de rezolvare a acestora, pe baza analizei multicriteriale a situației existente.

Prevederile Programului de Dezvoltare, pentru zona studiată sunt stipulate în Planul Urbanistic General al Municipiului Arad, coroborate cu prevederile Regulamentului aferent P.U.G., aprobat cu H.C.L.M. Arad nr. 371/2015 - UTR 67 și sunt reluate în Certificatul de Urbanism nr. 1765 din 30.08.2017 și Avizul de Oportunitate nr. 5 din 12/02/2018, respectiv destinație și folosință actuală: zone verzi, locuire, unități speciale, recreere, turism, spații comerciale.

Zona studiată face parte din teritoriul administrativ al municipiului Arad.

Zona studiată, în conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General aprobat se afla în intravilanul localității reședință de județ. În conformitate cu prevederile Certificatului de Urbanism nr. 1765 din 30.08.2017 emis de Primăria Municipiului Arad, terenul în baza strategiei de dezvoltare a municipiului Arad este, după cum urmează:

- **c.f. nr. 348869** - cad. 348869 (rezultat în urma alipirii următoarelor 2 (două) parcele / C.F. Având aceeași proprietari, respectiv C.F. nr. 334212/nr. cad. 334212, s = 18.200mp și C.F. nr. 334214/nr. cad. 334214, s = 6.900mp) – Arad - s= 25.100,00 mp – intravilan - arabil – Calea Bodrogului Nr. 24/B - Cordoș Floare - 1/2; Spînu Marian - Nicu și șotia Spînu Saveta - 1/2

Elaborarea prezentului Plan Urbanistic Zonal, incumbă o analiză complexă și în perspectivă a problemelor urbanistice ale zonei, având în vedere prevederile temei de proiectare întocmite cu beneficiarul lucrării și planurile de dezvoltare aferente conform punctelor de vedere ale autorității locale.

Planul Urbanistic Zonal propune soluții tehnice privind rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zonă.

Planul Urbanistic Zonal stabilește amplasamentele viitoarelor construcții din zonă, urmărindu-se încadrarea acestora într-o soluție de ansamblu pentru unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezenta documentație de urbanism.

Prin realizarea acestei documentații de urbanism se urmărește:

- Aprofundarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice ale zonei, având în vedere mobilarea în perspectivă (dimensionarea, funcționalitatea, aspectul arhitectural, rezolvarea circulației carosabile și pietonale, circulația juridică a terenurilor, echiparea cu utilități edilitare).
- Schimbarea destinației, respectiv a categoriei de folosință a terenului, din teren agricol în categoria „curți construcții”
- Stabilirea terenurilor din categoria celor aflate în domeniul privat al statului, al altor persoane juridice și fizice, respectiv domeniul public.
- Amenajarea teritoriului din punct de vedere urbanistic, ținând cont de condițiile cadrului natural și antropic existent.
- Rezolvarea unor soluții de accesare a noii unități teritoriale de referință care se dezvoltă în această zonă.

Prezentul proiect s-a întocmit pe baza discuțiilor și a consultărilor care au avut loc între beneficiar și proiectant.

Obiectul lucrării îl constituie elaborarea Planului Urbanistic Zonal – „Construire spații depozitare, logistică, prestări servicii” - Calea Bodrogului Nr. 24/B - ARAD - c.f. nr. 348869.

Lucrările propuse prin proiect se întocmesc la cererea beneficiarului după ce acesta a obținut Certificatul de Urbanism nr. 1765 din 30.08.2017, eliberat de către Primăria Municipiului Arad și a Avizului de Oportunitate Nr. 05 din 12.02.2018, eliberat de către Primăria Municipiului Arad. Certificatul de Urbanism specifică la regimul juridic că amplasamentul este intravilan, teren arabil, proprietate privată.

Proiectul are ca obiect stabilirea condițiilor de realizare a unei investiții „Construire spații depozitare, logistică, prestări servicii” - Calea Bodrogului Nr. 24/B - ARAD - c.f. nr. 348869 - de către proprietari în conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. 1765 din 30.08.2017 eliberat de către Primăria Municipiului Arad și a Avizului de Oportunitate Nr. 05 din 12.02.2018, eliberat de către Primăria Municipiului Arad.

Amplasamentul în suprafață totală 25.100,00 mp, respectiv parcela c.f. nr. 348869 – ARAD este proprietatea beneficiarilor, respectiv :

- Cordoș Floare - 1/2

- Spînu Marian - Nicu și soția Spînu Saveta - 1/2

Planul Urbanistic Zonal - „Construire spații depozitare, logistică, prestări servicii” - Calea Bodrogului Nr. 24/B - ARAD - c.f. nr. 348869 este documentația de urbanism care stabilește obiectivele, acțiunile și măsurile necesare realizării obiectivului de investiție de către beneficiar.

Planul Urbanistic Zonal - „Construire spații depozitare, logistică, prestări servicii” - Calea Bodrogului Nr. 24/B - ARAD - c.f. nr. 348869 stabilește zonificarea funcțională a unităților teritoriale ale zonei și reglementările aferente, precum și bilanțul teritorial și indicii urbanistici. De asemenea, P.U.Z. stabilește reglementările cu privire la zonele protejate din zona proiectului, la infrastructura rutieră, la echiparea edilitară, și la obiectivele de utilitate publică.

Planul Urbanistic Zonal - „Construire spații depozitare, logistică, prestări servicii” - Calea Bodrogului Nr. 24/B - ARAD - c.f. nr. 348869 se află în vecinătatea unei zone industriale existente.

Aceasta activitate are și o utilitate socială prin crearea de noi locuri de muncă.

Documentația se elaborează în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ: GM 010 - 2000.

### **1.3. Surse documentare**

La întocmirea lucrării au fost consultate documentații întocmite anterior P.U.Z.:

- Ridicarea topografică a zonei aferente P.U.Z., întocmită de către S.C. "CADASTRU & TOPO" S.R. L. Arad august / 2017.
- Studiu geotehnic întocmit de către „ATELIER A” S.R.L., proiect nr. 91/2015.
- Certificat de Urbanism Nr. 338 din 26.02.2016, eliberat de Primăria Municipiului Arad
- Aviz de Oportunitate Nr. 20 din 30.08.2017, eliberat de Primăria Municipiului Arad
- Proiect C. Pr. J. Arad nr. 7025/1975 „Schița de sistematizare a municipiului Arad” (1976-1980).
- Proiect C. Pr. J. Arad nr. 13038 „Schița de sistematizare a municipiului Arad” (1980-1985).
- Proiect C. Pr. J. Arad nr. 22033 „Schița de sistematizare a municipiului Arad” – etapa 1.
- Planul Urbanistic General al Municipiului Arad, coroborat cu prevederile Regulamentului aferent P.U.G., aprobat cu H.C.L.M. Arad nr. 371/2015.
- Metodologie privind conținutul cadru al documentațiilor de urbanism – Urban Proiect – iunie 2002.
- Plan cadastral al municipiului Arad.

- Documentații similare de urbanism și amenajarea teritoriului, întocmite de proiectantul general (planuri urbanistice zonale și de detaliu).
- Anuarul statistic al României 1998.
- Legislație, normative specifice din România și Europa în general.
- Neufert – Bauentwurfslehre, 1992.
- Legea 50 / 1991, cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul MLPAT 91 / 1991.
- GM 010 – 2000.
- Legea 350 / 2001, cu modificările și completările ulterioare
- HG 525 / 1996, cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul nr. 2701 / 2011
- Codul Civil

Paralel cu întocmirea acestei documentații se vor solicita avize de la toți deținătorii de gospodării subterane din zonă.

În vederea adoptării soluției optime în derularea planului propus și pentru a evita apariția unor stări conflictuale la nivelul arealului de impact al proiectului, au fost analizate și comparate toate planurile și programele de dezvoltare din zonă cu cea a planului propus.

Astfel au fost urmărite corelațiile și interferențele cu următoarele planuri și programe:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Arad.

Studii și proiecte elaborate anterior P.U.Z.

- Planul Urbanistic General al Municipiului Arad, proiect elaborat de către „PROIECT ARAD” S.A.

- Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **2.1. Evoluția zonei**

Aradul face parte din seria marilor orașe din vestul țării. Este situat la 24°19' longitudine estică de Greenwich și 46°11' latitudine nordică, pe malurile Mureșului. Municipiul Arad este situat în Câmpia Mureșului, subdiviziunea Câmpul Aradului, situat în partea sudică a Câmpiei Mureșului.

Municipiul Arad, reședința județului Arad, reprezintă centrul administrativ și economic polarizator al întregului județ. Prin numărul mare de locuitori, funcțiile economice și influența teritorială, orașul Arad este unul din principalele centre urbane ale țării.

Prin dezvoltarea localității din punct de vedere economic și prin mărirea intravilanului localității se va putea asigura necesarul de spații pentru realizarea de locuințe, spațiu necesar pentru construirea de noi unități economice și spații necesare pentru construirea de complexe comerciale și de prestări servicii.

Date privind evoluția zonei. Zona care face obiectul acestui studiu, este amplasată în intravilanul municipiului Arad, în suprafață totală de 25.100,00 mp se compune din parcela c.f. nr. 348869 – ARAD și este proprietatea beneficiarilor, respectiv:

- Cordoș Floare - 1/2

- Spînu Marian - Nicu și soția Spînu Saveta - 1/2

Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității.

Terenul pe care urmează să se realizeze obiectivul de investiție „Construire spații depozitare, logistică, prestări servicii” - Calea Bodrogului Nr. 24/B - ARAD - c.f. nr. 348869, este în suprafață de 25.100,00 mp, cu categoria de folosință conform C.F. - arabil în intravilan.

## 2.2. Încadrarea în localitate

**Amplasamentul** obiectivelor de investiție propuse prin prezentul P.U.Z. este situat în Municipiul Arad, Calea Bodrogului Nr. 24/B - ARAD - c.f. nr. 348869 și este proprietatea beneficiarilor.

Parcela pe care urmează a se realiza investiția se află în intravilanul municipiului Arad, în partea de vest a acestuia, la frontul străzii Calea Bodrogului, este delimitată după cum urmează:

- la nord – teritoriu drum c.f. nr. 318933 – Zona Liberă Curtici – Arad –  
platforma Arad
- la sud – Calea Bodrogului – Pădurea Ceala
- la est – teren proprietate privată c.f. nr. 334218 - teren arabil și construcții de locuințe de serviciu și construcții cu altă destinație (silvicultură)
- la vest – teren proprietate privată c.f. nr. 334210 - teren arabil

Terenul luat în studiu este în suprafață totală de 25.100,00 mp se compune dintr-o singură parcelă respectiv c.f. nr. 348869 – ARAD și este proprietatea beneficiarilor, respectiv

- Cordoș Floare - 1/2
- Spînu Marian - Nicu și șotia Spînu Saveta - 1/2

Amplasamentul propus nu este străbătut de rețele stradale, fiind teren arabil.

Amplasamentul obiectivului de investiție propus, este situat în Municipiul Arad, în intravilanul acestuia în conformitate cu Planul Urbanistic General al Municipiului Arad, coroborate cu prevederile Regulamentului aferent P.U.G., aprobat cu H.C.L.M. Arad nr. 371/2015 - UTR 67.

Beneficiarul a solicitat și a primit de la Primăria Municipiului Arad Certificatul de Urbanism Nr. 1765 din 30.08.2017 și Avizul de Oportunitate Nr. 05 din 12.02.2018.

Parcela pe care urmează a se realiza investiția se află în intravilanul municipiului Arad, în partea de vest a acestuia, la frontul străzii Calea Bodrogului, este delimitată după cum urmează:

- la nord – teritoriu drum c.f. nr. 318933 – Zona Liberă Curtici – Arad –  
platforma Arad
- la sud – Calea Bodrogului – Pădurea Ceala
- la est – teren proprietate privată c.f. nr. 334218 - teren arabil și construcții de locuințe de serviciu și construcții cu altă destinație (silvicultură)
- la vest – teren proprietate privată c.f. nr. 334210 - teren arabil

Astfel, prin P.U.Z. - „Construire spații depozitare, logistică, prestări servicii” - Calea Bodrogului Nr. 24/B - ARAD - c.f. nr. 348869, proiect nr.20 / 2017, destinația terenului la care face referire studiul de față se va schimba din teren arabil în intravilan, în „curți construcții” în intravilan, cu destinația, conform Regulamentului aferent aceluiași PU.Z., construcții de spații depozitare, logistică, prestări servicii.

## 2.3. Elemente de cadru natural.

Municipiul Arad este situat în Câmpia Mureșului, subdiviziunea Câmpul Aradului, situat în partea sudică a Câmpiei Mureșului.

Relieful are înfățișarea unei suprafețe ușor vălurite cu neregularități relativ dese, însă de mică amplitudine.

1. Cadrul natural – identificarea zonelor expuse la riscuri naturale, definirea riscurilor naturale existente și cauzele producerii dezastrelor :
  - a. cutremure de pământ: conform macrozonării seismice după Codul de Proiectare seismic privind zonarea valorii de vârf a accelerării terenului pentru cutremure, Mr (perioada medie a intervalului de revenire de 100 de ani) după P100 – 1 /2013,

localității Arad îi corespund:  $a_g = 0,20$  și  $T_c = 0,7$  sec și gradul 6 de intensități seismice conform STAS 11100/93.

b. inundații: amplasamentul se află la o distanță relativ mare de râul Mureș, iar în zonă nu există alte cursuri de apă.

c. alunecări de teren: conform studiului geo, întocmit de către „ATELIER A” S.R.L. Proiect nr. 57/2018, nu există riscuri de alunecări de teren, de asemenea nu sunt probleme privind eroziunea apelor curgătoare. De asemenea nu se pune problema declanșării de energii ale versanților prin defrișarea abuzivă a plantațiilor, pe amplasament neexistând asemenea plantații, terenul fiind plat, atât amplasamentul obiectivului P.U.Z. - ului cât și împrejurimile acestuia, amplasamentul având folosință de teren arabil.

## 2. Tipologia fenomenelor de tip natural –

a. cutremure de pământ: conform macrozonării seismice după Codul de Proiectare seismic privind zonarea valorii de vârf a accelerării terenului pentru cutremure,  $M_r$  (perioada medie a intervalului de revenire de 100 de ani) după P100 – 1 /2013, localității Arad îi corespund:  $a_g = 0,20$  și  $T_c = 0,7$  sec. și gradul 6 de intensități seismice conform STAS 11100/93.

b. inundații: amplasamentul se află la o distanță relativ mare de râul Mureș, iar în zonă nu există alte cursuri de apă.

c. alunecări de teren: conform studiului geo, întocmit de către „ATELIER A” S.R.L. Proiect nr. 57/2018, nu există riscuri de alunecări de teren, de asemenea nu sunt probleme privind eroziunea apelor curgătoare. De asemenea nu se pune problema declanșării de energii ale versanților prin defrișarea abuzivă a plantațiilor, pe amplasament neexistând asemenea plantații, terenul fiind plat, atât amplasamentul obiectivului P.U.Z. - ului cât și împrejurimile acestuia, amplasamentul având folosința de teren arabil.

## 3. Efectele fenomenelor de risc natural asupra construcțiilor și echipamentelor edilitare -

a. cutremure de pământ: obiectivele de investiție care se vor proiecta vor respecta normele în vigoare privind cutremurele de pământ existente în zonă, precum și natura terenului conform studiului geotehnic întocmit de către „ATELIER A” S.R.L. Proiect nr. 57/2018.

b. inundații: obiective afectate – clădiri, drumuri, rețele tehnico edilitare: conform proiectului nu sunt pericole de inundații, amplasamentul fiind departe de orice curs de apă.

c. alunecări de teren: amplasamentul fiind plan nu sunt pericole de alunecări de teren care să afecteze obiectivele de investiție propuse a se realiza.

### **Condiții geotehnice**

Stabilirea lucrărilor de prospecțiune și întocmirea Studiului geotehnic - a fost întocmit de către „ATELIER A” S.R.L proiect nr. 57/2018.

Stabilirea lucrărilor de prospecțiune a terenului de fundare a avut la baza indicațiile Normativului NP - 074/2014, privind exigențele și metodele cercetărilor geotehnice ale terenurilor de fundare.

Amplasamentul cercetat se găsește în localitatea Arad, Calea Bodrogului Nr. 24/B - ARAD - c.f. nr. 348869.

Amplasamentul se situează în partea vestică, geomorfologic terenul este plan, fiind situat pe terasa superioară a râului Mureș.

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, situate la cca. 1000 m adâncime stau discordant și transgresiv formațiunile sedimentare ale panonianului și cuaternarului. Cuaternarul are o grosime începând de la suprafața, de cca. 250m și este alcătuit din formațiuni lacustre și fluviatile (pleistocen și holocen) prezentând o stratificație în suprafață de natură încrucișată, tipică formațiunilor din conurile de dejecție. Cuaternarul este constituit din pietrișuri și bolovănișuri în masă de nisipuri cu intercalații de argile și prafuri argiloase.

Amplasamentul se situează în localitatea Arad, iar alternanța de straturi permeabile (prafuri nisipoase și nisipuri cu pietriș și bolovăniș) permite ascensiunea apei subterane în funcție de variațiile regimului precipitațiilor în zonă.

Conform zonării seismice după Normativul P 100-1/2013 amplasamentul se încadrează în zona cu o perioadă de colț  $T_c = 0,7$  sec și un coeficient seismic  $a_g = 0,20$  g și gradul 6 de intensități seismice conform STAS 11100/93.

Adâncimea de îngheț – dezgheț a zonei ( STAS 6054 -77 ) este de 0,80 m.

Pe amplasamentul indicat s-au efectuat două foraje manuale F1-F2:

În forajele F1, F2, umplutura (cca. 0,40m pământ vegetal; restul cu trecere spre un orizont argilos) are grosimea de 0,80m, iar până la adâncimea de -3,20m față de C.T.N. s-a interceptat un complex argilos prăfos cafeniu-gălbui plastic vârtos; până la adâncimea de -3,90m întâlnim un complex argilos prăfos nisipos cafeniu-gălbui plastic consistent iar până la baza forajului (-5,00m față de C.T.N.) s-a întâlnit un complex nisipos cu pietriș și bolovăniș cafeniu-gălbui saturat de îndesare medie.

Apa subterană a fost interceptată la adâncimea de cca. -1,50m față de C.T.N. în forajele efectuate (luna martie 2018).

Variația nivelului apei subterane este legată de cantitățile de precipitații căzute în zonă. Se prevede un regim maxim ascensional al apei subterane până la adâncimea de -1,80 m față de C.T.N.

Stratificația terenului este constituită din umplutură (cca. 0,40m pământ vegetal; restul cu trecere spre un orizont argilos) are grosimea de 0,80m, iar până la adâncimea de -3,20m față de C.T.N. s-a interceptat un complex argilos prăfos cafeniu-gălbui plastic vârtos; până la adâncimea de -3,90m întâlnim un complex argilos prăfos nisipos cafeniu-gălbui plastic consistent iar până la baza forajului (-5,00m față de C.T.N.) s-a întâlnit un complex nisipos cu pietriș și bolovăniș cafeniu-gălbui saturat de îndesare medie.

#### **2.4. Ocuparea terenurilor.**

Zona studiată are un caracter agricol, fiind teren arabil.

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată.

În prezent în zona studiată se regăsesc funcțiuni ca :

- la nord – teritoriu drum c.f. nr. 318933 – Zona Liberă Curtici – Arad –  
platforma Arad
- la sud – Calea Bodrogului – Pădurea Ceala
- la est – teren proprietate privată c.f. nr. 334218 - teren arabil și construcții de  
locuințe de serviciu și construcții cu altă destinație (silvicultură)
- la vest – teren proprietate privată c.f. nr. 334210 - teren arabil

Amplasamentul este în prezent liber de orice construcții. Gradul de ocupare este de 0%.

Pe teren nu sunt amplasate construcții, deci nu se poate discuta de aspecte calitative ale fondului construit.

## **2.5. Circulații – Situația existentă**

Prezenta documentație tratează lucrările de deservire rutieră a viitoarei zone de spații depozitare, logistică, prestări servicii prevăzute prin prezentul Plan Urbanistic Zonal.

Parcela care face obiectul prezentului PUZ are o suprafață totală de 25.100 m<sup>p</sup> (identificat prin CF 348869) cu destinația de teren arabil în intravilanul municipiului Arad. Parcela studiată se învecinează cu:

- la nord – teritoriu drum c.f. nr. 318933 – Zona Liberă Curtici – Arad –  
platforma Arad
- la sud – Calea Bodrogului – Pădurea Ceala
- la est – teren proprietate privată c.f. nr. 334218 - teren arabil și construcții de  
locuințe de serviciu și construcții cu altă destinație  
(silvicultură)
- la vest – teren proprietate privată c.f. nr. 334210 - teren arabil

În prezent accesul la amplasament se face din strada Calea Bodrogului amplasată în partea de sud a parcelei.

Amplasamentul obiectivului de investiție este situat între Calea Bodrogului (DJ 682F) la sud respectiv strada din Zona Liberă Arad la nord. Aceste drumuri au lățimea părții carosabile de 7,00 m și au o îmbrăcămintă asfaltică. Prin aceste două străzi se va asigura legătura rutieră cu orașul Arad respectiv autostrada A1 situată la est de parcela studiată.

### Bilanț teritorial zona studiată

FUNCTIUNI	EXISTENT SUPR.	EXISTENT %
TEREN ARABIL - INTRAVILAN	35.985,00	78,61%
DRUM JUDETEAN 682F	766,00	1,67%
DRUMURI, PARCARI, PLATFORME - EXISTENT	5.037,00	11,01%
DRUMURI, PARCARI, PLATFORME - PROPUSE	---	---
INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE ACCES AUTO	---	---
TROTUARE, ALEI PIETONALE, PISTA BICICLETE - EXISTENT	417,00	0,91%
TROTUARE, ALEI PIETONALE, - PROPUSE	---	---
PLANTATII DE ALINIAMENT	383,00	0,84%
SPATII VERZI AMENAJATE - TALUZ	1.567,00	3,42%
PADUREA CEALA	1.402,00	3,06%
SP. VERZI AMENAJATE IN INCINTA	---	---
SP. VERZI NEAMENAJATE IN INCINTA	---	---
ZONA UNITATI INDUSTRIALE / DEPOZITARE - EXISTENT	220,00	0,48%
SPATII DEPOZITARE, LOGISTICA, PRESTARI SERVICII - PROPUS	---	---
TOTAL ZONA STUDIATA	45.777,00	100,00%

POT EXISTENT = 0,48 %

CUT EXISTENT = 0,014

### Bilanț teritorial incintă

FUNCTIUNI	EXISTENT SUPR.	EXISTENT %
TEREN ARABIL - INTRAVILAN	25.100,00	100,00%
DRUM JUDETEAN 682F	---	---
DRUMURI, PARCARI, PLATFORME - EXISTENT	---	---
DRUMURI, PARCARI, PLATFORME - PROPUSE	---	---
INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE ACCES AUTO	---	---
TROTUARE, ALEI PIETONALE, PISTA BICICLETE - EXISTENT	---	---
TROTUARE, ALEI PIETONALE, - PROPUSE	---	---
PLANTATII DE ALINIAMENT	---	---
SPATII VERZI AMENAJATE - TALUZ	---	---
PADUREA CEALA	---	---
SP. VERZI AMENAJATE IN INCINTA	---	---
SP. VERZI NEAMENAJATE IN INCINTA	---	---
ZONA UNITATI INDUSTRIALE / DEPOZITARE - EXISTENT	---	---
SPATII DEPOZITARE, LOGISTICA, PRESTARI SERVICII - PROPUS	---	---
TOTAL INCINTA	25.100,00	100,00%

POT EXISTENT = 0,00 %

CUT EXISTENT = 0,00

## **2.6. Echiparea edilitară.**

Din punct de vedere al echipării edilitare zona studiată are posibilități de racordare la rețelele edilitare care există în Municipiul Arad.

### **2.6.1. Alimentarea cu apă.**

În prezent terenul pe care se propune obiectivul de investiție se află între Calea Bodrogului și drumul de acces în Zona Liberă, pe Calea Bodrogului există o conductă de distribuție a apei, Dn 150 mm, aceasta având capacitatea de a asigura necesarul de apă pentru obiectivul nou.

### **2.6.2. Canalizarea menajeră.**

În zona propusă, pe drumul de acces în Zona Liberă există un colector stradal de canalizare menajeră acesta descărcându-se în stația de pompare ape uzate a Zonei Libere, care descărca apele uzate în colectorul menajer existent al municipiului Arad.

### **2.6.3. Canalizarea pluvială.**

Apele meteorice de pe suprafața zonei studiate în prezent sunt evacuate în rigolele care sunt de-a lungul drumurilor din zonă.

### **2.6.4. Alimentarea cu energie electrică.**

Zona studiată nu este traversată de rețele electrice.

### **2.6.5. Telecomunicații.**

Zona studiată nu este traversată de rețele de telecomunicații.

### **2.6.6. Alimentarea cu gaze naturale.**

Amplasamentul obiectivului de investiție este situat în intravilanul municipiului Arad, Calea Bodrogului Nr. 24/B – Arad – jud. Arad. c.f. nr. 348869 – Arad, învecinându-se cu:

- la nord – teritoriu drum c.f. nr. 318933 – Zona Liberă Curtici – Arad –  
platforma Arad
- la sud – Calea Bodrogului – Pădurea Ceala
- la est – teren proprietate privată c.f. nr. 334218 - teren arabil și construcții de  
locuințe de serviciu și construcții cu altă destinație  
(silvicultură)
- la vest – teren proprietate privată c.f. nr. 334210 - teren arabil

Pe amplasament urmează a se realiza construirea de spații depozitare, logistică, prestări servicii, respectiv două construcții în suprafață totală de 10.000,00 mp (2 x 5.000,00 mp) și vor avea un regim de înălțime parter, parțial în zona birourilor parter + 1 (un) etaj, respectiv 2 (două) etaje.

Pentru încălzirea spațiilor pe timp de iarnă, beneficiarul solicită utilizarea gazelor naturale.

Folosirea gazelor naturale este avantajoasă din punct de vedere economic, față de alte surse de energie (solid, lichid, electric), cât și sub aspectul unui randament mai ridicat al instalațiilor, cu posibilitatea întreținerii și exploatării acestora.

Exploatarea rațională a combustibilului și cerințele moderne, necesită împlinirea următoarelor funcții mai importante, cum ar fi:

- utilizarea gazelor naturale cu randament ridicat;
- posibilitatea reglării temperaturii;
- supravegherea arderii;
- eliminarea gazelor în exterior;

- exploatare fără dificultăți;

respectiv, considerente de mediu - utilizarea gazelor naturale reduce poluarea mediului ambient la minimum, în comparație cu alte surse.

Din analiza situației existente a rețelelor de gaze din zonă, se constată că există o rețea de gaze naturale presiune medie prin care se alimentează consumatorii din zona liberă Curtici - Arad platforma Arad. Conducta este montată de-a lungul drumului de acces la zona liberă, diametrul fiind de Dn160 mm, țevă SDR11 PE 100.

## **2.7. Probleme de mediu.**

În zona studiată nu sunt probleme de mediu și nu sunt amplasate unități care să polueze zona prin activitățile pe care le desfășoară.

Având în vedere că perimetrul studiat nu a fost inclus în zonele cu valoare peisagistică deosebită, se poate concluziona faptul că impactul asupra peisajului poate fi considerat în limite acceptabile, mai ales că amplasamentul se situează în intravilanul municipiului Arad, unde această activitate nu este considerată una deosebită, ieșită din comun.

Zona studiată nu are fond construit care ar putea polua și influența calitatea factorilor de mediu – sol, aer, apă, vegetație.

Din punct de vedere al relației dintre cadrul natural și cadrul construit, nu sunt disfuncționalități.

În zonă nu există riscuri naturale și antropice, nu sunt pericole de inundații sau alunecări de teren.

Ca urmare, în timpul realizării construcțiilor propuse prin P.U.Z., se impune cu necesitate izolarea zonelor în care se lucrează. În cazul aerului, impactul va fi determinat de emisia gazelor de eșapament și de antrenarea potențială a pulberilor prin acțiunea curenților de aer. Dimensionarea viitoarelor construcții trebuie să țină cont de specificul terenurilor și de regimul pluvial din zonă.

## **2.8. Opțiuni ale populației.**

În vederea întocmirii lucrării au fost consultate documentații de cadastru și de sistematizare întocmite anterior, s-a realizat un plan topografic.

Nu se cunosc opțiuni ale populației în momentul elaborării acestei documentații.

Cerințele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoare a zonei luate în studiu au fost următoarele:

- extinderea funcției de spații depozitare, logistică, prestări servicii cu un regim de înălțime moderat și adaptate la configurația terenului și specificul zonei limitrofe;
- asigurarea necesarului de spații verzi;
- realizarea fluentei circulației carosabile prin propunerea unei trame majore și segregarea circulației auto și pietonale;
- asigurarea utilităților necesare dezvoltării viitoarelor zone rezidențiale într-o variantă de echipare centralizată.

Nu sunt în zonă obiecte sau valori de patrimoniu și nici resurse omologate; nu există suprafețe de teren expuse la riscuri naturale, inundații, alunecări de teren, etc.

Nici în zona studiată, nici în vecinătate nu sunt terenuri sau zone cu destinație specială, poligoane sau unități militare.

Referitor la informarea și consultarea publicului interesat privind anunțarea elaborării prezentului Plan Urbanistic Zonal și a Regulamentului aferent – aceasta a avut loc prin:

- Înregistrarea cererii beneficiarului însoțită de Certificatul de Urbanism emis de către Primăria Municipiului Arad
- Identificarea proprietarilor terenurilor învecinate
- Redactarea anunțului privind elaborarea propunerii PUZ – RLU pentru zonă

- Transmiterea sub semnătură de primire a anunțului către vecinii identificați
- Afișare anunț simultan la:
  - Pe terenul care va fi reglementat prin PUZ – RLU

Opțiunile locuitorilor referitor la aceasta investiție sunt puține, în primul rând datorită neimplicării în viață civică a locuitorilor.

### **3. PROPUNERI DE REZOLVARE URBANISTICĂ**

#### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare.**

Nu s-au întocmit studii de fundamentare nici anterior, nici concomitent cu elaborarea acestui P.U.Z., care să aprofundeze funcțiunile și reglementările urbanistice ale zonei studiate.

Concomitent cu elaborarea acestui P.U.Z. - „Construire spații depozitare, logistică, prestări servicii” - Calea Bodrogului Nr. 24/B - ARAD - c.f. nr. 348869, beneficiarul a depus la Primăria Municipiului Arad documentația necesară care a fost analizată de comisia tehnică a Primăriei Municipiului Arad, iar în urma acestei analize a fost eliberat Certificatul de Urbanism nr. 1765 din 30.08.2017, în scopul întocmirii PUZ.

Premergător elaborării prezentului P.U.Z și ulterior obținerii Certificatului de Urbanism s-a întocmit un Studiu de Oportunitate care a fost aprobat de către Primăria Municipiului Arad cu Avizul de Oportunitate nr. 5 / 12.02.2018.

#### **3.2. Prevederi ale P.U.G.**

Din studierea documentației Plan Urbanistic General al Municipiului Arad, documentație în curs de elaborare, rezultă că amplasamentul propus pentru obiectivul de investiție, precum și alte amplasamente învecinate acestuia sunt cuprinse în unitatea teritorială de referință UTR nr. 67 conform P.U.G. Arad, aprobat cu Hotărârea Consiliului Local Arad Nr. 371/2015, având **P.O.T. maxim = 40% și C.U.T. maxim = 1,00 și un regim de înălțime maxim admis de P, P+1, P+2 (în zona birourilor), Hmax va fi stabilit astfel încât să nu depășească înălțimea maximă ce va fi impusă prin avizele ce se vor obține conform Certificatului de Urbanism nr. 1765 din 30.08.2017, respectiv 10,00m conform Avizului de Principiu Nr. 17604-962 din 25.07.2018, emis de către Autoritatea Aeronautică Civilă Română, dar nu trebuie să depășească distanța măsurată pe orizontală din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.**

Astfel, lucrările propuse prin prezentul Plan Urbanistic Zonal, se vor executa, în conformitate cu prevederile Legii nr.453/2001 pentru modificarea și completarea Legii nr.50/1991 privind „Autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor”, art.20 (2) și a Legii nr.350/2001 – Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

#### **3.3. Valorificarea cadrului natural.**

Amplasamentul pe care urmează a fi realizată noua investiție se află situat în intravilanul municipiului Arad, în partea de vest a acestuia, la frontul străzii Calea Bodrogului.

În zona studiată, actualmente teren arabil în intravilan, nu există spații verzi sau elemente valoroase din punct de vedere al cadrului natural.

Amplasamentul, în suprafață totală de 25.100,00 mp se compune dintr-o singură parcelă, respectiv:

##### **c.f. nr. 348869 – ARAD:**

- Cordoș Floare - 1/2
- Spînu Marian - Nicu și soția Spînu Saveta - 1/2

Amplasamentul se află la frontul străzii Calea Bodrogului și are o deschidere de cca. 92,25 m și o lungime de cca. 273,47 m, având o suprafață totală de  $s = 25.100,00$  mp.

Terenul aferent studiului se află în proprietatea beneficiarilor - Cordoș Floare – Str. Hector Nr. 10 – Arad și - Spînu Marian-Nicu și soția Spînu Saveta - Str. Mioriței nr. 31 Bl. 166 Ap. 9 – Arad – jud. Arad.

Extrasul C.F. nu are înscrieri privitoare la sarcini.

Necesitatea și oportunitatea realizării investiției este determinată de următorii factori :

- Amplasamentul este liber de orice sarcini .
- Amplasamentul se află situat în UTR (unitatea teritorială de referință) nr. 67 conform PUG Municipiul Arad, aprobat cu Hotărârea Consiliului Local Arad nr. 371/2015 și are ca destinație și folosință actuală: zone verzi, locuire unități speciale, recreere, turism, și spații comerciale.

Necesitatea și oportunitatea investiției este determinată de următorii factori :

Pe amplasament urmează a se realiza construirea de spații depozitare, logistică, prestări servicii, respectiv două construcții în suprafață totală de  $10.000,00$  mp ( $2 \times 5.000,00$  mp) și vor avea un regim de înălțime parter, parțial în zona birourilor parter + 1 (un) etaj, respectiv 2 (două) etaje, Hmax va fi stabilit astfel încât să nu depășească înălțimea maximă ce va fi impusă prin avizele ce se vor obține conform Certificatului de Urbanism nr. 1765 din 30.08.2017, respectiv 10,00m conform Avizului de Principiu Nr. 17604-962 din 25.07.2018, emis de către Autoritatea Aeronautică Civilă Română, dar nu trebuie să depășească distanța măsurată pe orizontală din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Terenul pe care urmează a se edifica obiectivul de investiție propus este format din următorul lot și are următoarea categorie de folosință :

- **c.f. nr. 348869** – Arad -  $s = 25.100$  mp – arabil în intravilan –

Calea Bodrogului Nr. 24/B - Cordoș Floare cota  $\frac{1}{2}$

- Spînu Marian-Nicu și soția Spînu Saveta – cota  $\frac{1}{2}$ .

Funcțiunea propusă pentru parcela sus menționată este de cea de spații depozitare, logistică și prestări servicii.

Se propune realizarea acestor spații având în vedere următoarele :

- existența în vecinătate a Zonei Industriale „Zona Liberă Curtici – Arad (platforma Arad)” și posibilitatea unei cooperări între investiția nouă și aceasta unitate.
- existența în imediata apropiere (cca. 500 m) a Aeroportului Arad și posibila cooperare a spațiilor noi propuse cu componența Cargo a Aeroportului Arad
- existența în imediata apropiere (cca. 500 m) a nodului de circulație pentru accesul pe autostrada A1 – Nădlac – Arad – Timișoara –București .

**Indicatorii urbanistici propuși : POT max. - 40,00 % ; CUT max. - 1,00**

**Regim de înălțime maxim admis de P, P+1, P+2 (în zona birourilor), Hmax va fi stabilit astfel încât să nu depășească înălțimea maximă ce va fi impusă prin avizele ce se vor obține conform Certificatului de Urbanism nr. 1765 din 30.08.2017, respectiv 10,00m conform Avizului de Principiu Nr. 17604-962 din 25.07.2018, emis de către Autoritatea Aeronautică Civilă Română, dar nu trebuie să depășească distanța măsurată pe orizontală din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.**

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

- cca. 50,00 m față de aliniamentul stradal existent (Calea Bodrogului),
- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil - servitutea de vedere - obligația de a păstra o distanță de minimum 2,00 metri între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate.

### 3.4. Modernizarea circulației.

Amplasamentul obiectivului de investiție este situat între Calea Bodrogului (DJ 682F) la sud, respectiv strada din Zona Liberă Arad la nord. Aceste drumuri au lățimea părții carosabile de 7,00 m și au o îmbrăcăminte asfaltică. Prin aceste două străzi se va asigura legătura rutieră cu orașul Arad respectiv autostrada A1 situată la est de parcela studiată.

Pentru deservirea rutieră a viitoare zonei de spații de depozitare, logistică, prestări servicii se propune amenajarea unei rețele de drumuri amplasate pe direcția nord-sud, respectiv est-vest astfel:

- pe latura de est a parcelei se va amenaja un drum (L=275 m) de 7,00 m lățime care se va racorda la Calea Bodrogului (în sud) respectiv strada existentă (în nord) - (Interdicție temporară de construire acces auto până la reglementarea condițiilor tehnice), cu raze de racordare de 9,00 m; pe o latura a drumului vor fi dispuse parcări longitudinale pentru camioane, iar pe cealaltă platforme tehnologice de deservire a spațiilor de depozitare;
- pe latura de vest a parcelei va fi amenaja un drum de deservire (L=200 m) de 6,00 m lățime.
- pe direcția est-vest se vor amenaja 3 drumuri (L=75 m) cu lățimea de 6,00 m. Adiacent se vor amplasa locuri de parcare dispuse perpendicular cu dimensiunile 5,00 x 2,50 m;
- în partea de nord-vest se va amenaja o buclă pentru întoarcerea autobuzelor, camioanelor, etc.
- interdicție temporară de construire acces auto până la reglementarea condițiilor tehnice.

De asemenea se vor amenaja trotuare pentru accesul pietonal din cele două străzi și pentru circulația pietonală din incintă.

Structura rutieră propusă pentru străzile de deservire va fi alcătuită dintr-o îmbrăcăminte asfaltică așezată pe o fundație din piatră spartă și balast.

Apele pluviale de suprafață vor fi colectate centralizat și se vor evacua în rețeaua de canale existentă în zonă.

Construcțiile vor fi executate după stabilirea obligației efectuării lucrărilor de modernizare a circulației aferente de către investitorii interesați.

### 3.5. Zonificarea funcțională – Reglementări.

#### Bilanț teritorial, indici urbanistici

Prezenta documentație tehnică s-a întocmit în vederea stabilirii condițiilor necesare executării lucrărilor de construcții pentru edificarea P.U.Z. - „Construire spații depozitare, logistică, prestări servicii” - Calea Bodrogului Nr. 24/B - ARAD - c.f. nr. 348869.

Prezenta documentație a avut la baza Certificatul de Urbanism nr. 1765 / 30.08.2017, eliberat de către Primăria Municipiului Arad. Certificatul de Urbanism specifică la regimul juridic ca amplasamentul este intravilan, teren arabil, proprietatea beneficiarilor.

Proiectul are ca obiect stabilirea condițiilor de realizare a unei investiții „Construire spații depozitare, logistică, prestări servicii” de către proprietari în conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. 1765 / 30.08.2017 eliberat de către Primăria Municipiului Arad.

Conform suprafeței totale de 25.100,00 mp se compune dintr-o singură parcelă, respectiv parcela C.F. nr. c.f. nr. 348869 și este proprietatea beneficiarilor respectiv:

- Cordoș Floare cota ½
- Spînu Marian-Nicu și soția Spînu Saveta – cota ½.

Pe amplasament urmează a se realiza construirea de spații depozitare, logistică, prestări servicii, respectiv două construcții în suprafață totală de 10.000,00 mp (2 x 5.000,00 mp) și vor avea un regim de înălțime parter, parțial în zona birourilor parter + 1 (un) etaj, respectiv 2 (două) etaje, Hmax va fi stabilit astfel încât să nu depășească înălțimea maximă



ce va fi impusă prin avizele ce se vor obține conform Certificatului de Urbanism nr. 1765 din 30.08.2017, respectiv 10,00m conform Avizului de Principiu Nr. 17604-962 din 25.07.2018, emis de către Autoritatea Aeronautică Civilă Română, dar nu trebuie să depășească distanța măsurată pe orizontală din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Terenul pe care urmează a se edifica obiectivul de investiție propus este format din următorul lot și are următoarea categorie de folosință :

- **c.f. nr. 348869** – Arad - s = 25.100 mp – arabil în intravilan –  
Calea Bodrogului Nr. 24/B - Cordoș Floare cota ½
- Spînu Marian-Nicu și soția Spînu Saveta – cota ½.

Total limită zonă studiată - 45.777,00 mp  
Total limită aferentă investiției - 25.100,00 mp

Funcțiunea propusă pentru parcela sus menționată este de cea de spații de depozitare, logistică și prestări servicii.

Se propune realizarea acestor spații având în vedere următoarele :

- existența în vecinătate a Zonei Industriale „Zona Liberă Curtici – Arad (platforma Arad)” și posibilitatea unei cooperări între investiția nouă și această unitate.
- existența în imediata apropiere (cca. 500 m) a Aeroportului Arad și posibila cooperare a spațiilor noi propuse cu componenta Cargo a Aeroportului Arad
- existența în imediata apropiere (cca. 500 m) a nodului de circulație pentru accesul pe autostrada A1 – Nădlac – Arad – Timișoara –București .

**Indicatorii urbanistici propuși : POT max. - 40,00 % ; CUT max. - 1,00**

**Regim de înălțime maxim admis de P, P+1, P+2 (în zona birourilor), Hmax va fi stabilit astfel încât să nu depășească înălțimea maximă ce va fi impusă prin avizele ce se vor obține conform Certificatului de Urbanism nr. 1765 din 30.08.2017, respectiv 10,00m conform Avizului de Principiu Nr. 17604-962 din 25.07.2018, emis de către Autoritatea Aeronautică Civilă Română, dar nu trebuie să depășească distanța măsurată pe orizontală din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.**

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

- cca. 50,00 m față de aliniamentul stradal existent (Calea Bodrogului),
- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil - servitutea de vedere - obligația de a păstra o distanță de minimum 2,00 metri între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate.

B. Reglementari urbanistice specifice zonelor de riscuri naturale:

1. Cutremure de pământ

a. - precizarea condițiilor de amplasare și conformarea construcțiilor în raport cu gradul de seismicitate (POT – procentul de ocupare al terenului), distanțe între clădiri, regim de înălțime, sistem tehnic constructiv privind structura de rezistență a clădirilor, sisteme de fundare ale clădirilor, etc .

Proiectul de investiție care face obiectul prezentului P.U.Z. are ca scop realizarea unor spații de depozitare, logistică, prestări servicii și activități conexe.

Se prevede realizarea a 2 hale de depozitare, logistică, prestări servicii cu dimensiunile în plan de cca. 66,00 x 75,00 m, în regim de înălțime parter, parțial parter + 2 nivele (în zona de birouri), însumând o suprafață construită la sol de cca. 9.900,00 mp.

Aceste hale vor fi realizate cu fundații continue pe perimetru și izolate în rest, din beton armat, structura de rezistență va fi realizată din stâlpi și grinzi din metal, închiderile exterioare vor fi realizate în sistem termoizolant – (casete metal, vată minerală termoizolantă, folie p.v.c., tablă), învelitoare – (tablă cutată, folie p.v.c., termoizolație vată minerală, membrană hidroizolantă).

În incintă se vor realiza drumuri, platforme și parări pentru rezolvarea circulației în incintă și a deservirii cu mijloace auto a spațiilor de depozitare în suprafață de cca. 6.700,00 mp, de asemenea în incintă se vor realiza trotuare și alei pietonale pentru accesul pietonal la obiectivele de investiție nou propuse.

Pe amplasamentul de investiție s-a prevăzut o suprafață care să fie rezervată utilităților (puțuri forate, rezervor incendiu, post trafo, stație de epurare, etc.) în suprafață de cca. 800,00 mp.

De asemenea perimetral cât și între obiectivele de investiție s-au prevăzut zone verzi și de protecție în suprafață de cca. 7.800,00 mp.

Astfel, prin elaborarea prezentei lucrări se asigură atractivitatea zonei pentru posibillii investitori.

În spațiul verde de protecție și aliniament se vor planta arbori (salcâmi).

Salcâmul crește spontan pe aproape orice tip de teren. Cu o rezistență bună la ger, iubește lumina, suportă seceta, preferă solurile permeabile, ușoare, fertile, dar nu suportă solurile calcaroase. Salcâmul crește bine pe soluri ușoare, chiar și pe nisipuri nefixate, fiind cultivat pentru fixarea lor. Are capacitatea de a fixa azotul din atmosferă, iar semințele își păstrează mulți ani capacitatea de germinare. Are frunze compuse și flori albe, în ciorchine, puternic mirositoare, iar fructele sunt păstăi aplatizate, brun roșcate. Înflorește primăvara târziu, în luna mai-iunie. Salcâmul trăiește în jur de 100 de ani și face parte din categoria arborilor cu lemn de esență tare, fiind greu, dur și deosebit de rezistent la umezeală.

b. - precizări cu privire la proiectarea și construirea antiseismică -

Proiectarea și construirea antiseismică ale obiectivelor propuse se va face în conformitate cu normele în vigoare precum și cu studiul geotehnic întocmit de către „ATELIER A” S.R.L. Proiect nr. 57/2018.

2. Inundații -

a. - delimitarea zonelor inundabile cu interdicție totală sau temporară de construire până la elaborarea unor documentații, studii de specialitate; inundații: obiective afectate – clădiri, drumuri, rețele tehnico - edilitare: conform proiectului nu sunt pericole de inundații

Prin realizarea noului obiectiv de investiție se vor realiza următorii indici caracteristici :  
 Bilanț teritorial zona studiată

FUNCTIUNI	EXISTENT SUPR.	EXISTENT %	PROPUS SUPR.	PROPUS %
TEREN ARABIL - INTRAVILAN	35.985,00	78,61%	10.885,00	23,78%
DRUM JUDETEAN 682F	766,00	1,67%	766,00	1,67%
DRUMURI, PARCARI, PLATFORME - EXISTENT	5.037,00	11,01%	5.037,00	11,01%
DRUMURI, PARCARI, PLATFORME - PROPUSE	---	---	7.857,00	17,16%
INTERDICTIE TEMPORATA DE CONSTRUIRE ACCES AUTO	---	---	202,00	0,44%
TROTUARE, ALEI PIETONALE, PISTA BICICLETE - EXISTENT	417,00	0,91%	417,00	0,91%
TROTUARE, ALEI PIETONALE, - PROPUSE	---	---	627,00	1,37%
PLANTATII DE ALINIAMENT	383,00	0,84%	383,00	0,84%
SPATII VERZI AMENAJATE - TALUZ	1.567,00	3,42%	1.567,00	3,42%
PADUREA CEALA	1.402,00	3,06%	1.402,00	3,06%
SP. VERZI AMENAJATE IN INCINTA	---	---	1.432,00	3,13%
SP. VERZI NEAMENAJATE IN INCINTA	---	---	5.043,00	11,02%
ZONA UNITATI INDUSTRIALE / DEPOZITARE - EXISTENT	220,00	0,48%	220,00	0,48%
SPATII DEPOZITARE, LOGISTICA, PRESTARI SERVICII - PROPUS	---	---	9.939,00	21,71%
TOTAL ZONA STUDIATA	45.777,00	100,00%	45.777,00	100%

POT EXISTENT = 0,48 %  
 CUT EXISTENT = 0,014

POT PROPUS = 22,19 %  
 CUT PROPUS = 0,30

Bilanț teritorial incintă

FUNCTIUNI	EXISTENT SUPR.	EXISTENT %	PROPUS SUPR.	PROPUS %
TEREN ARABIL - INTRAVILAN	25.100,00	100,00%	---	---
DRUM JUDETEAN 682F	---	---	---	---
DRUMURI, PARCARI, PLATFORME - EXISTENT	---	---	---	---
DRUMURI, PARCARI, PLATFORME - PROPUSE	---	---	7.857,00	31,30%
INTERDICTIE TEMPORATA DE CONSTRUIRE ACCES AUTO	---	---	202,00	0,80%
TROTUARE, ALEI PIETONALE, PISTA BICICLETE - EXISTENT	---	---	---	---
TROTUARE, ALEI PIETONALE, - PROPUSE	---	---	627,00	2,50%
PLANTATII DE ALINIAMENT	---	---	---	---
SPATII VERZI AMENAJATE - TALUZ	---	---	---	---
PADUREA CEALA	---	---	---	---
SP. VERZI AMENAJATE IN INCINTA	---	---	1.432,00	5,70%
SP. VERZI NEAMENAJATE IN INCINTA	---	---	5.043,00	20,10%
ZONA UNITATI INDUSTRIALE / DEPOZITARE - EXISTENT	---	---	---	---
SPATII DEPOZITARE, LOGISTICA, PRESTARI SERVICII - PROPUS	---	---	9.939,00	39,60%
TOTAL INCINTA	25.100,00	100,00%	25.100,00	100,00%

POT EXISTENT = 0,00 %  
 CUT EXISTENT = 0,00

POT PROPUS = 39,60 %  
 CUT PROPUS = 0,52

Indicatorii urbanistici propuși : POT max. - 40,00 % ; CUT max. - 1,00

Regim de înălțime maxim admis de P, P+1, P+2 (în zona birourilor), Hmax va fi stabilit astfel încât să nu depășească înălțimea maximă ce va fi impusă prin avizele ce se vor obține conform Certificatului de Urbanism nr. 1765 din 30.08.2017, respectiv 10,00m conform Avizului de Principiu Nr. 17604-962 din 25.07.2018, emis de către Autoritatea Aeronautică Civilă Română, dar nu trebuie să depășească distanța măsurată pe orizontală din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

### 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare.

#### 3.6.A. Alimentarea cu apă potabilă.

Pe Calea Bodrogului, la sud de amplasament există o conductă de distribuție a apei Dn150 mm, de la care se propune branșarea obiectivului propus.

Pentru asigurarea alimentării cu apă se propune realizarea unui branșament de apă Dn 2", care va alimenta prin instalația de alimentare cu apă de incintă consumatorii de apă rece, echipamentul de preparare a apei calde de consum precum și gospodăria de apă pentru stingerea incendiilor, amplasat în zona nordică a incintei.

Conducta de branșament propusă se va realiza din țevi de polietilena de înaltă densitate PE-HD, Pn6, De 63 mm, pozate subteran sub adâncimea de îngheț a solului, adică la 0,90 – 1,00 m de la cota terenului. De la căminul de apometru amplasat pe branșamentul de apă în domeniul public de pe Calea Bodrogului se va realiza instalația de alimentare cu apă de incintă.

Traseul conductei de distribuție a apei din incinta obiectivului nou propuse se va stabili în general în zonele verzi, respectându-se distanțele prescrise față de celelalte rețele de utilități subterane din zonă.

La propunerile pentru alimentarea cu apă a obiectivului se va ține cont de prescripțiile SR 4163/1, 2, 3, SR EN 1343/1, P 118/2-2013 și de prescripțiile tuturor normativelor și standardelor specifice acestor categorii de utilități edilitare.

Construcțiile vor fi executate după stabilirea obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați.

Astfel se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

Toate materialele folosite la conductele de apă potabilă pentru alimentarea zonei de spații de depozitare, logistică, prestări servicii respectă Ordinul Ministerului Sănătății nr. 275/2012.

#### 3.6.B. Rețea de apă pentru stins incendiu.

Calculul necesarului de apă pentru combaterea incendiului se va face prin respectarea prevederilor cuprinse în SR 1343/1 -06, STAS 1478 și P 118/2 - 2013.

Pe traseul rețelelor nou propuse vor fi prevăzuți hidranți subterani pentru stins incendii la distanțe de maxim 100 m unul față de altul conform Normativ P118/2-2013.

Construcțiile vor fi executate după stabilirea obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați.

Astfel se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

### **3.6.C. Canalizarea apelor uzate menajere.**

În zona propusă există sistem centralizat de canalizare menajeră la care se va putea racorda instalația de canalizare menajeră din incinta obiectivului propus.

Pentru asigurarea posibilității de colectare și evacuare a apei uzate menajere de la obiectiv se propune realizarea colectorului de canal menajer de incintă care va colecta apele uzate de la instalațiile interioare de canalizare menajeră prin intermediul racordurilor de canal menajer.

Colectoarele de canal menajer propuse se vor realiza din tuburi PVC pentru canalizări exterioare  $D = 250$  mm, pozate subteran sub adâncimea de îngheț a solului, cu panta de montaj de  $i = 0,005$ .

În punctele de racordare ale gospodăriilor și unităților, la schimbări de direcție și la distanțe de maxim 50 m pe traseul colectorilor se vor prevedea cămine de vizitare.

La propunerile pentru extinderea colectorilor de canalizare menajeră s-au ținut cont de prescripțiile Sr 1846/1, 2, SR EN 752 – 2008 precum și de prescripțiile tuturor normativelor și standardelor specifice acestor categorii de utilități edilitare.

Construcțiile vor fi executate după stabilirea obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați.

Astfel se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

### **3.6.D. Canalizarea apelor meteorice.**

Pentru colectarea și evacuarea apei meteorice de pe suprafața zonei studiate, se propune realizarea de receptori și de colectoare de canal pluvial, care vor conduce apa la bazine de retenție, de unde apa colectată va fi folosită pentru udarea spațiului verde.

Construcțiile vor fi executate după stabilirea obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați.

Astfel se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

### **3.6.E. Alimentarea cu energie electrică.**

Pentru alimentarea cu energie electrică a noului obiectiv se propune instalarea unui post de transformare 20/0,4 kV în anvelopă de beton, amplasat în zona verde dintre cele două construcții propuse și alimentarea acestuia printr-un racord subteran din linia subterană de medie tensiune existentă în partea de nord a zonei studiate, linia care alimentează unitatea industrială Bos Automotive.

De la postul de transformare se vor alimenta consumatorii de energie electrică din incinta noului obiectiv - clădiri propuse, stație pompe incendiu etc. În incinta noului obiectiv se propune ca întreaga distribuție a energiei electrice să se facă prin linii electrice subterane, atât pentru alimentarea clădirilor cât și a altor consumatori din incintă (stație pompare, iluminat exterior etc.). Iluminatul exterior se va alimenta din postul trafo prin cabluri electrice montate subteran și va fi destinat iluminării căilor de acces auto, peluzelor, aleilor pietonale etc.

Pentru realizarea efectivă a acestor lucrări, atât în ceea ce privește soluțiile de alimentare cu energie electrică, cât și gestionarea instalațiilor electrice propuse, investitorul

se va adresa direct sau prin intermediul proiectantului de specialitate către operatorul local de distribuție a energiei electrice 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, de către societăți care dețin competențe în acest sens, fiind autorizate de către Autoritatea Națională de Reglementare a Energiei Electrice București.

Construcțiile vor fi executate după stabilirea obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați.

Astfel se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

### **3.6.F. Rețele de telecomunicații**

Racordarea clădirilor la serviciile de telecomunicații – telefonie, internet, cablu tv – se va face prin extinderea rețelelor de distribuție existente în zona, prin cabluri pozate subteran și cămine subterane de derivație. 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 deținătorilor de rețele de telecomunicații predarea amplasamentului, pentru identificarea exactă a instalațiilor/rețelelor în teren
- pozarea cablurilor de telecomunicații pe toată lungimea care urmează a fi acoperită de căi de acces și drumuri se face cu câte un tub de rezervă, cu documentație de execuție și autorizare.

Proiectarea și executarea lucrărilor de telecomunicații se va face în conformitate cu prevederile normelor tehnice specifice.

Construcțiile vor fi executate după stabilirea obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați.

Astfel se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

### **3.6.G. Alimentarea cu gaze naturale.**

Funcțiunea propusă pentru parcela sus menționată este de cea de spații depozitare, logistică și prestări servicii.

Pentru alimentarea cu gaze naturale a celor două spații de depozitare, se propune următoarea soluție tehnică:

- un branșament de gaze naturale de presiune medie, tv PE SDR11 Dn63mm;
- un post de reglare, pentru reducerea presiunii de la presiune medie la presiune joasă;
- două posturi de măsurare, câte unul pentru fiecare hală;
- două instalații de utilizare gaze naturale presiune joasă, câte una pentru fiecare hală, din țevă PE SDR11.

La proiectarea și execuția lucrărilor de gaze naturale se vor respecta Normele Tehnice pentru Proiectarea, Executarea și Exploatarea Sistemelor de Alimentare cu Gaze Naturale (NTPEE – 2008).

La elaborarea următoarelor faze de proiectare se va ține cont de etapele racordării la Sistemul de Distribuție Gaze Naturale (SDGN), conform H.G 1043/2004, respectiv se va

obține avizul tehnic și acordul de acces de la furnizorul licențiat de gaze SC DEL GAZ Grid SA.

Construcțiile vor fi executate după stabilirea obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați.

Astfel se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

### **3.7. Protecția mediului.**

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate a problematicii mediului.

Raportul mediu natural – mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă.

Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

Din aceste considerente generale și specifice legislației de mediu, cunoscând în detaliu caracterul activității din zonă, luând în considerare situațiile cu investiții similare; apreciem că investiția este cu risc redus, nesemnificativ asupra mediului.

Conform temei de proiectare, suprafața de teren care face obiectul prezentului P.U.Z, va fi destinată autorizării de construcții de spații depozitare, logistică, prestări servicii

Modernizarea drumurilor existente, precum și realizarea acceselor interioare se face cu prevederea de zone verzi și plantații de aliniament.

Organizarea sistemelor de spații verzi – în incintă se vor amenaja spații verzi și plantate, precum și plantarea de pomi și arbuști în special pe perimetrul incintei și de-a lungul drumurilor și aleilor pietonale.

Tipurile, varietatea și densitatea vegetației noi se va coordona cu ansamblul zonei și respectiv cu indicii de zonă verde specificați și detaliați în regulamentul de urbanism. Accentul se va pune pe crearea unui peisaj adecvat și agreat de viitorii utilizatori la nivelul zonei verzi.

Arborii și arbuștii sunt în majoritate pereni, culorile și tipul de plantație fiind astfel ales încât să creeze o imagine diferit colorată în funcție de anotimp.

Salcâmul crește spontan pe aproape orice tip de teren. Cu o rezistență bună la ger, iubește lumina, suportă seceta, preferă solurile permeabile, ușoare, fertile, dar nu suportă solurile calcaroase. Salcâmul crește bine pe soluri ușoare, chiar și pe nisipuri nefixate, fiind cultivat pentru fixarea lor. Are capacitatea de a fixa azotul din atmosferă, iar semințele își păstrează mulți ani capacitatea de germinare. Are frunze compuse și flori albe, în ciorchine, puternic mirositoare, iar fructele sunt păstăi aplatizate, brun roșcate. Înflorește primăvara târziu, în luna mai-iunie. Salcâmul trăiește în jur de 100 de ani și face parte din categoria arborilor cu lemn de esență tare, fiind greu, dur și deosebit de rezistent la umezeală.

Spații verzi – terenul liber din zona construcțiilor propuse, care nu s-a amenajat ca platforme betonate sau asfaltate, drumuri, parcaje, s-a amenajat ca spațiu verde cu rol de protecție și ambientare. Spațiile verzi reprezintă un procent de cca. 30 % din totalul suprafeței împrejmuite și amenajate aparținătoare investiției.

Prevenirea producerii riscurilor naturale – având în vedere amplasamentul cât și planeitatea acestuia nu sunt premise a se produce riscuri naturale.

Depozitarea controlată a deșeurilor – conform funcțiunii cât și specificului zonei, deșeurile menajere se vor colecta centralizat prin firme specializate, iar deșeurile tehnologice de asemenea prin firme specializate.

Deșeurile rezultate în urma lucrărilor de construire vor fi transportate de către fiecare proprietar, pe cheltuiala proprie, în zonele special amenajate ale municipiului Arad pentru depozitarea acestui fel de deșeuri; nu se vor depozita nici măcar temporar pe terenurile virane din jurul amplasamentului.

Colectarea deșeurilor menajere se va face de către proprietar în pubele amplasate în interiorul lotului, proprietarul fiind obligat să încheie un contract de prestări servicii cu o societate de salubritate, iar pentru colectarea deșeurilor reciclabile se propune amplasarea unei platforme colectare deșeuri reciclabile.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi, etc. - nu este cazul.

Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate – nu este cazul .

Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană – prin realizarea acestei investiții zona va da amplasamentului un nou aspect urbanistic .

Valorificarea potențialului turistic și balnear – nu este cazul .

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor – nu este cazul.

Protecția solului și subsolului – toate spațiile din incintă sunt amenajate ca platforme, drumuri asfaltate, care sunt prevăzute cu sistem de colectare a apelor pluviale în condițiile descrise la capitolele anterioare, prin urmare nu există riscul poluării solului și subsolului.

### **3.8. Obiective de utilitate publică.**

Terenul aferent zonei studiate se compune din următoarele forme de proprietate:

- Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice;
- Terenuri proprietate publică de interes local sau național (drumuri) – domeniu public.

Zona nu adăpostește decât funcțiuni de interes local. Caracteristicile funcțiunilor propuse se vor putea definitiva numai după întocmirea proiectelor de execuție, obținerea avizelor și a autorizațiilor de construire necesare. Ritmul, maniera și amploarea acestor prevederi se mulează evident pe permisibilitățile legale și dublate de posibilitățile financiare ale investitorilor.

Pentru a facilita prevederea și urmărirea realizării obiectivelor de utilitate publică sunt necesare următoarele operațiuni:

Pentru deservirea rutieră a viitoarei zonei de spații de depozitare, logistică, prestări servicii se propune amenajarea unei rețele de drumuri amplasate pe direcția nord-sud, respectiv est-vest astfel:

- pe latura de est a parcelei se va amenaja un drum (L=275 m) de 7,00 m lățime care se va racorda la Calea Bodrogului (în sud) respectiv strada existentă (în nord) - (Interdicție temporară de construire acces auto până la reglementarea condițiilor tehnice), cu raze de racordare de 9,00 m; pe o latura a drumului vor fi dispuse parcări longitudinale pentru camioane, iar pe cealaltă platforme tehnologice de deservire a spațiilor de depozitare;
- pe latura de vest a parcelei va fi amenaja un drum de deservire (L=200 m) de 6,00 m lățime.
- pe direcția est-vest se vor amenaja 3 drumuri (L=75 m) cu lățimea de 6,00 m. Adiacent se vor amplasa locuri de parcare dispuse perpendicular cu dimensiunile 5,00 x 2,50 m;
- în partea de nord-vest se va amenaja o buclă pentru întoarcerea autobuzelor, camioanelor, etc.
- interdicție temporară de construire acces auto până la reglementarea condițiilor tehnice.

De asemenea se vor amenaja trotuare pentru accesul pietonal din cele două străzi și pentru circulația pietonală din incintă.



Structura rutieră propusă pentru străzile de deservire va fi alcătuită dintr-o îmbrăcăminte asfaltică așezată pe o fundație din piatră spartă și balast.

Apele pluviale de suprafață vor fi colectate centralizat și se vor evacua în rețeaua de canale existentă în zonă.

Construcțiile vor fi executate după stabilirea obligației efectuării lucrărilor de modernizare a circulației aferente de către investitorii interesați.

#### **4.CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE**

În urma aprobării prezentului Plan Urbanistic Zonal se va trece la construirea obiectivelor propriu-zise mai sus amintite.

Prin realizarea obiectivelor propuse se caută a se realiza o zonă de spații de depozitare, logistică, prestări servicii, în care omul și activitatea acestuia va îngemăna cu mediul construit cu cel natural.

Beneficiarul, prin acest program, caută să asigure în condițiile legii terenul necesar construirii de spații de depozitare, logistică, prestări servicii, venind astfel în întâmpinarea cetățeanului prin crearea unei alternative viabile asupra condițiilor actuale din zonă.

Realizarea propunerilor preconizate pentru prezentul Plan Urbanistic Zonal se încadrează în categoria lucrărilor de reabilitare și valorificare din punct de vedere ecologic a unui teren viran și subutilizat în momentul de față.

Construcțiile vor fi executate după stabilirea obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați.

Astfel se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

Pe cheltuiala investitorului se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice și de gaze naturale necesare funcționării noii zone de spații de depozitare, logistică, prestări servicii, urmând ca după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități.

Toate aceste lucrări intră în sarcina exclusivă a beneficiarilor

- Cordoș Floare - 1/2

- Spînu Marian - Nicu și șotia Spînu Saveta - 1/2

De asemenea se va avea în vedere înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse prin prezentul proiect în prevederile PUG -ului municipiului Arad.

#### **5. REGLEMENTARI**

Propunerile prezentului P.U.Z. se înscriu în prevederile P.U.G. al Municipiului Arad, precum și în propunerile de utilizare funcțională a prevederilor Regulamentului P.U.G.

Elaborarea prezentului P.U.Z. apreciază că realizarea acestei investiții va duce la dezvoltarea municipiului Arad, atât economic cât și urbanistic, și va elimina o serie de disfuncționalități existente în zonă.

Sef proiect,  
dipl. arh. Dinulescu Marian

Coordonator de specialitate,  
dipl. arh. R.U.R. Nagy-Vizitiu Alexandru

Proiectanți de specialitate,  
dipl. arh. Dinulescu Marian  
dipl. arh. Solon Liliana

Arad, iul. 2018

**„D & D DESIGN PROIECT” S.R.L.**

C.U.I. 15766864

J02 / 1214 / 2003

Str. Nicolae Grigorescu Nr. 7

- ARAD -

E-mail: d\_d\_designproiect@yahoo.com

Tel. : +40/722-91.25.82

Fax. : +40/372-879.253

**Pr. Nr. 20 / 2017**

**Denumire Proiect :**

**PUZ – Plan Urbanistic Zonal**

“Construire spații depozitare, logistică, prestări servicii”

Calea Bodrogului Nr. 24/B - Arad

C.F. Nr. 348869 - Arad Cad. 348869

**Beneficiar :**

Cordoș Floare

Str. Hector Nr. 10 - Arad

Spînu Marian - Nicu și soția Spînu Saveta

Str. Mioriței Nr. 31 Bl. 166 Ap. 9 - Arad

**BENEFICIAR :**

**Cordoș Floare**

Str. Hector Nr. 10 – Arad –

**Spînu Marian - Nicu și soția Spînu Saveta**

Str. Mioriței Nr. 31 Bl. 166 Ap. 9 – Arad –

**„D & D DESIGN PROIECT” S.R.L.**  
C.U.I. 15766864  
J02 / 1214 / 2003  
Str. Nicolae Grigorescu Nr. 7  
- ARAD -  
E-mail: d\_d\_designproiect@yahoo.com  
Tel. : +40/722-91.25.82  
Fax. : +40/372-879.253

**Pr. Nr. 20 / 2017**  
**Denumire Proiect :**  
**PUZ – Plan Urbanistic Zonal**  
“Construire spații depozitare, logistică, prestări servicii”  
Calea Bodrogului Nr. 24/B - Arad  
C.F. Nr. 348869 - Arad Cad. 348869  
**Beneficiar :**  
Cordoș Floare  
Str. Hector Nr. 10 - Arad  
Spînu Marian - Nicu și soția Spînu Saveta  
Str. Mioriței Nr. 31 Bl. 166 Ap. 9 - Arad

Denumirea lucrării	PLAN URBANISTIC ZONAL „Construire spații depozitare, logistică, prestări servicii” Calea Bodrogului Nr. 24/B - Arad - c.f. nr. 348869 - cad. 348869
Amplasament	Calea Bodrogului Nr. 24/B - Arad - c.f. nr. 348869 - cad. 348869
Beneficiar	Cordoș Floare - Str. Hector Nr. 10 - Arad Spînu Marian - Nicu și soția Spînu Saveta - Str. Mioriței Nr. 31 Bl. 166 Ap. 9 - Arad
Proiectant general	„D & D DESIGN PROIECT” S.R.L. – Arad
Proiectanți de specialitate	<ul style="list-style-type: none"><li>• „CADASTRU &amp; TOPO” S.R.L. – Arad</li><li>• „ATELIER A” S.R.L. – Arad</li><li>• „PATH’S ROU” S.R.L. – Timișoara</li><li>• „NORAS PROIECT” S.R.L. – Arad</li><li>• P.F.A. „FROGACS GYORGY” – Olari</li><li>• P.F.A. „BEGOV FRANCISC” - Arad</li></ul>
Număr contract	20 / 2017
Faza	P.U.Z. – PLAN URBANISTIC ZONAL
Volumul	PIESE SCRISE SI DESENATE – PLAN URBANISTIC ZONAL REGULAMENT DE URBANISM

Director „D & D DESIGN PROIECT” S.R.L. - Arad	arh. Dinulescu Marian
--	-----------------------

Notă: Toate drepturile de autor privind prezenta documentație aparțin în exclusivitate „D & D DESIGN PROIECT” S.R.L. – ARAD. Nici un fragment al acestei documentații nu va putea fi reprodus s-au refolosit la alte documentații similare, sub nici o formă de reproducere, fără acordul autorului.

Arad, iul. 2018

**„D & D DESIGN PROIECT” S.R.L.**

C.U.I. 15766864

J02 / 1214 / 2003

Str. Nicolae Grigorescu Nr. 7

- ARAD -

E-mail: d\_d\_designproiect@yahoo.com

Tel. : +40/722-91.25.82

Fax. : +40/372-879.253

**Pr. Nr. 20 / 2017**

**Denumire Proiect :**

**PUZ – Plan Urbanistic Zonal**

“Construire spații depozitare, logistică, prestări servicii”

Calea Bodrogului Nr. 24/B - Arad

C.F. Nr. 348869 - Arad Cad. 348869

**Beneficiar :**

Cordoș Floare

Str. Hector Nr. 10 - Arad

Spînu Marian - Nicu și soția Spînu Saveta

Str. Mioriței Nr. 31 Bl. 166 Ap. 9 - Arad

**COLECTIV TEHNIC DE COORDONARE GENERALA A  
PROIECTULUI.**

SEF PROIECT

: Arh. Dinulescu Marian

**ARHITECTURA.**

Coordonator de specialitate

: Arh. Nagy-Vizitiu Alexandru

„D & D DESIGN PROIECT” S.R.L. Arad

:

Arh. Dinulescu Marian

Arh. Solon Liliana

**INSTALATII.**

**INSTALATII APA, CANALIZARE MENAJERA, CANALIZARE PLUVIALA:**

P.F.A. „FORGACS GYORGY” Olari

: Ing. Forgacs Gyorgy

**INSTALATII ELECTRICE**

„NORAS PROIECT” S.R.L. Arad

: Ing. Sandru Florin

INSTALATII GAZE

P.F.A. „BEGOV FRANCISC” Arad

: Ing. Begov Francisc

DRUMURI, SISTEMATIZARE VERTICALA SI AMENAJARI  
EXTERIOARE

„PATH’S ROUT” S.R.L. Timișoara

: Ing. Tamaș Sergiu

RIDICARE TOPOGRAFICA.

„CADASTRU & TOPO” S.R.L. Arad

: Avram C.C.

STUDIU GEOTEHNIC.

„ATELIER A ” S.R.L. Arad

: ing. Mechenici Adriana

**„D & D DESIGN PROIECT” S.R.L.**

C.U.I. 15766864

J02 / 1214 / 2003

Str. Nicolae Grigorescu Nr. 7

- ARAD -

E-mail: d\_d\_designproiect@yahoo.com

Tel. : +40/722-91.25.82

Fax. : +40/372-879.253

**Pr. Nr. 20 / 2017**

**Denumire Proiect :**

**PUZ – Plan Urbanistic Zonal**

“Construire spații depozitare, logistică, prestări servicii”

Calea Bodrogului Nr. 24/B - Arad

C.F. Nr. 348869 - Arad Cad. 348869

**Beneficiar :**

Cordoș Floare

Str. Hector Nr. 10 - Arad

Spînu Marian - Nicu și soția Spînu Saveta

Str. Mioriței Nr. 31 Bl. 166 Ap. 9 - Arad

**BORDEROUL VOLUMULUI**

**PIESE SCRISE SI PIESE DESENATE**

- FOAIE DE CAPAT
- BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE
- DISPOZITII GENERALE – AFERENTE PLANULUI URBANISTIC ZONAL–  
„Construire spații de depozitare, logistică, prestări servicii”  
Calea Bodrogului Nr. 24/B - Arad  
EXTRAS C.F.NR. 348869 - Arad Cad. 348869
- FISA DE REGULAMENT
- EXTRAS DIN P.U.Z.  
– UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA NR. UTR 67 / a

**„D & D DESIGN PROIECT” S.R.L.**

C.U.I. 15766864

J02 / 1214 / 2003

Str. Nicolae Grigorescu Nr. 7

- ARAD -

E-mail: d\_d\_designproiect@yahoo.com

Tel. : +40/722-91.25.82

Fax. : +40/372-879.253

**Pr. Nr. 20 / 2017**

**Denumire Proiect :**

**PUZ – Plan Urbanistic Zonal**

“Construire spații depozitare, logistică, prestări servicii”

Calea Bodrogului Nr. 24/B - Arad

C.F. Nr. 348869 - Arad Cad. 348869

**Beneficiar :**

Cordoș Floare

Str. Hector Nr. 10 - Arad

Spînu Marian - Nicu și soția Spînu Saveta

Str. Mioriței Nr. 31 Bl. 166 Ap. 9 - Arad

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

**U.T.R. NR: 67 / a**

**1. DISPOZIȚII GENERALE**

**1. Rolul Regulamentului general de urbanism**

Regulile generale de urbanism constituie un ansamblu de principii urbanistice cu un caracter de largă generalitate, prin care se stabilește modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor și a amenajărilor, în acord cu prevederile legale.

Regulamentul general de urbanism se sprijină pe o bază legală formată din:

- Legi și acte normative privind modul de ocupare al terenurilor și de realizarea construcțiilor;
- Norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și siguranței în exploatarea acestora;
- Reguli proprii domeniului urbanismului și a amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile de dezvoltare durabilă;
- Configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor, etc.

Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent Planului Urbanistic Zonal (PUZ) reprezintă piesa de bază în aplicarea PUZ, el detaliind reglementările acestuia. Prescripțiile cuprinse în RLU sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ. RLU și PUZ

aprobate devin acte de autoritate ale administrației publice locale, pentru probleme legate de dezvoltarea urbanistică a zonei.

Regulamentul Local de Urbanism se aplică, în cazul de față, la zona cu o suprafață de 25.100,00 mp, identificata prin c.f. nr. 348869 – Arad, situat în teritoriul intravilan al municipiului Arad, Calea Bodrogului Nr. 24/B.

## **2. Baza legală a elaborării**

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. a fost elaborat având ca bază:

- 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;
- 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.
- Legea nr. 219/2012 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 81/2011 privind trecerea Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară din subordinea Ministerului Administrației și Internelor în subordinea Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului, precum și pentru modificarea unor acte normative;

În cadrul regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism și amenajare a teritoriului aprobate conform legii, în cazul de față:

- PUG – Planul Urbanistic General al Municipiului Arad



Regulamentul Local de Urbanism anexă la Planul Urbanistic Zonal „Construire spații de depozitare, logistică, prestări servicii” - Calea Bodrogului Nr. 24/B - ARAD - c.f. nr. 348869 – Arad se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate al administrației publice locale.

Odată aprobat împreună cu P.U.Z, R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

### **3. Domeniul de aplicare:**

1. Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe categoriile de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan.

Zonificarea funcțională propusă prin PUZ va asigura compatibilitatea dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei și este prezentată în planșa de Reglementări urbanistice. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale.

Această zonificare este în concordanță cu prevederile PUG și a Regulamentului de Urbanism aferent acestuia.

După aprobare, zona figurată în planșa de Reglementări urbanistice a Planului Urbanistic Zonal, va fi marcată pe teren prin borne, potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7 / 1996.

Împărțirea terenului (în zone și subzone) a fost evidențiată în planșa care cuprinde delimitarea UTR-urilor.

Unitățile Teritoriale de Referință (UTR) reprezintă suportul grafic al prescripțiilor din regulament. UTR-urile sunt instrumente operaționale în sprijinul reglementărilor din PUZ, delimitate convențional, pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională; se conturează pe străzi, limite cadastrale, după caz, pe baza funcțiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de interese.

Stabilirea UTR se face în cadrul PUG, preluându-se ca atare și se detaliază pe unități și subunități funcționale în cadrul PUZ. Pentru unitățile și subunitățile cu caracteristici similare se pot formula și aplica același set de prescripții.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie, cu un coeficient de edificabilitate de 70%.

Funcțiunea principală a zonei stabilită prin prezentul PUZ este de spații de depozitare, logistică, prestări servicii.

Condiția de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în anexa 1 la HG 525/1996, cu modificările și completările ulterioare.

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se referă la proiectarea și realizarea construcțiilor ce vor fi amplasate pe suprafața de teren intravilan aparținând teritoriului administrativ al municipiului Arad, 25.100,00 mp, identificată prin c.f. nr. 348869 – Arad, situat în teritoriul intravilan al municipiului Arad, Calea Bodrogului Nr. 24/B - ARAD, beneficiar

- Cordoș Floare - 1/2

- Spînu Marian - Nicu și soția Spînu Saveta - 1/2

2. Se exceptează construcțiile și amenajările cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.

## **II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

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

#### **- Terenuri agricole în extravilan.**

În prezenta U.T.R. nu sunt terenuri agricole în extravilan.

#### **- Terenuri agricole în intravilan.**

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări cuprinse în prezentul regulament, cu respectarea condițiilor impuse de lege.

De asemenea, autorizarea prevăzută la alin (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective: valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico – edilitare, amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico – edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

Zona studiată în prezenta U.T.R. Nr. 67/a, în suprafață de 25.100,00 mp este ca și categorie de folosință – arabil în intravilan. Amplasamentul se află în intravilanul municipiului, în partea de vest a acestuia, la frontul străzii Calea Bodrogului, este delimitată după cum urmează:

- la nord – teritoriu drum c.f. nr. 318933 – Zona Liberă Curtici – Arad –  
platforma Arad
- la sud – Calea Bodrogului – Pădurea Ceala
- la est – teren proprietate privată c.f. nr. 334218 - teren arabil și construcții de  
locuințe de serviciu și construcții cu altă destinație (silvicultura)
- la vest – teren proprietate privată c.f. nr. 334210 - teren arabil

#### **- Suprafețe împădurite**

Nu este cazul

#### **- Resurse de apă și platforme meteorologice**

Nu este cazul

#### **- Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate.**

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare goluri, raport gol – plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. – depreciază valoarea peisajului este interzisă.

Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural (al vegetației mature și sănătoase) și a echilibrului ecologic.

În zonă nu există elemente cu valoare peisagistică sau zone naturale protejate.

La limita zonei studiate în partea de sud a acesteia dincolo de drumul de acces – Calea Bodrogului, se află Pădurea Ceala, care face parte din Parcul Natural Lunca Mureșului.

Investițiile propuse nu afectează această zonă protejată.

#### **- Zone construite protejate:**

În prezenta Unitate Teritorială de Referință nu sunt zone care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național sau local.

- *Decizia etapei de încadrare Nr. 12520 / 30.07.2018 emisa de către Ministerul Mediului - Agenția Națională pentru Protecția Mediului - Agenția pentru Protecția Mediului Arad*

- ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 27.06.2018, a completărilor depuse la documentație și înregistrate cu nr. 10999-05.07.2018,  
- în conformitate cu prevederile art. 5 alin. 3 pct. a și a anexei nr. 1 - Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. 1076-2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe,  
- în lipsa comentariilor din partea publicului interesat, decide - **Planul/programul "Construire spații de depozitare, logistică, prestări servicii", titular Cordoș Floare. Spînu Marian și soția Spînu Saveta, cu adresa în municipiul Arad, str. Mioriței, nr. 21, bl. 166. județul Arad nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu.**

1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special la:

a) gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor;

Planul propus are ca obiect „Construire spații de depozitare, logistică, prestări servicii”, în conformitate cu prevederile Planul Urbanistic General aprobat se află în intravilanul municipiului Arad - prin „teren arabil în intravilan”.

Zona studiată (25.100mp) este situată în intravilanul municipiului Arad, pe partea dreaptă la frontul străzii Calea Bodrogului.

Suprafața zonei studiate este de 25.100mp (CF 348869 Arad), liber de construcții, dar necesită schimbarea destinației existente a terenului (teren arabil în intravilan) pentru construire zonă de spații de depozitare, logistică, prestări servicii.

Indicatorii urbanistici propuși: POT max. - 40%, CUT max. - 1,00.

Pe amplasament urmează a se construi spații de depozitare, logistică, prestări servicii, respectiv două construcții în suprafață totală de 10.000,00mp (2 x 5.000,00mp) care vor avea un regim de înălțime parter, parțial în zona birourilor parter + 1(un) etaj, respectiv 2 (două) etaje, conform Certificatului de Urbanism nr. 1765 din 30.08.2017,

- pe latura de est a parcelei se va amenaja un drum (L=275m) de 7,00m lățime care se va racorda la Calea Bodrogului (în sud), respectiv strada existentă (În nord) cu raze de racordare de 9,00m, pe o latură a drumului vor fi dispuse parcări longitudinale pentru camioane, iar pe cealaltă platforme tehnologice de deservire a spațiilor de depozitare,

- pe latura de vest a parcelei va fi amenajat un drum de deservire (L=200m) de 6,00 m lățime,

- pe direcția est-vest a parcelei se vor amenaja 3 drumuri (L=75m) cu lățimea de 6,00m. Adiacent se vor amplasa locuri de parcare dispuse perpendicular cu dimensiunile 5,00 x 2,50m,

- în partea de nord-vest se va amenaja o buclă pentru întoarcerea autobuzelor, camioanelor etc.

Planul propus se încadrează în reglementările urbanistice existente în zonă

b) gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele;

- PUZ-ul va respecta prevederile Planurilor de Amenajare a Teritoriului și va fi integrat în PUG-ul Municipiului Arad.

- de asemenea trebuie să asigure respectarea cerințelor O.U.G. 195/2005 privind protecția mediului,

c) relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile;

- schimbarea destinației existente din teren arabil în intravilan, în zonă pentru construire spații depozitare, logistică, prestări servicii,

- planul integrează considerentele de mediu în perspectiva dezvoltării durabile,

- d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program;
- pentru activitatea propusă în zona studiată:
  - pe Calea Bodrogului, la sud de amplasament există o conductă de distribuție a apei Dn 150 mm, de la care se va branșa obiectiv propus,
  - în zona propusă există sistem centralizat de canalizare menajeră la care se va racorda obiectivul propus,
  - pentru colectarea și evacuarea apei meteorice de pe suprafața zonei studiate, se propune realizarea de receptori și de colectoare de canal pluvial, care vor conduce apa la bazinul de retenție cu un volum total de 125mc, de unde apa colectată va fi folosită pentru udarea spațiului verde,
  - pentru alimentarea cu energie electrică a noului obiectiv se propune instalarea unui post de transformare 20/0,4kV în anvelopă de beton, amplasat în zona verde dintre cele două construcții propuse și alimentarea acestuia printr-un racord subteran din linia subterană de medie tensiune existentă în partea de nord a zonei studiate,
  - spațiul verde va reprezenta un procent de cca. 30% din totalul suprafeței împrejmuite și amenajate aparținătoare investiției
- e) relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu;
- planul prin funcțiunea propusă va respecta prevederile legislației de mediu în vigoare.

2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:

- a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor;
- probabilitatea să genereze efecte negative asupra mediului va fi redusă cu condiția respectării legislației în vigoare,
- b) natura cumulativă a efectelor;
- natura cumulativă a efectelor cu incinta învecinată va fi nesemnificativ.
- c) natura transfrontalieră a efectelor - nu este cazul.
- d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor);
- planul nu va reprezenta un risc pentru sănătatea populației și nici pentru mediu, cu condiția respectării caracteristicilor tehnice ale planului și a legislației în vigoare,
  - s-a emis Notificarea nr. 561/11.06.2018 de către Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad.
- e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate);
- planul se va implementa în intravilanul Municipiului Arad pe o suprafață de 25.100mp, pe terenul identificat cu nr. CF. 348869 Arad.
- f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:
- (i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;
- în vecinătatea amplasamentului proiectului de plan urbanistic propus a fost identificată Pădurea Ceala care este zonă protejată din arealul protejat Parcul Natural Lunca Mureșului;
- (ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului;
- prin implementarea planului nu se vor depăși limitele de calitate a mediului.
- (iii) folosirea terenului în mod intensiv;
- funcțiunea propusă prin plan urbanistic analizat nu implică folosirea terenului în mod intensiv.
- g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional;
- planul propus nu se va implementa în zone de protecție specială, mai ales cele desemnate prin O.U.G. nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea

habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare, zonele prevăzute prin Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului natural - Secțiunea a III-a - zone protejate, zonele de protecție instituite conform prevederilor Legii apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare și Hotărârea Guvernului nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică.

Obligațiile titularului:

- având în vedere ca planul propus se va implementa în vecinătatea Parcului Natural Lunca Mureșului la elaborarea documentația faza D.T.A.C., împrejmuirea imobilului pe partea dinspre Calea Bodrogului se va concepe astfel încât să se păstreze o distanță cu spațiu verde convenabilă față de șosea și astfel impactul asupra faunei să fie mai mic.

➤ Respectarea legislației de mediu în vigoare:

- pentru obținerea actului de reglementare, faza PAC se vor depune la APM Arad documentele prevăzute la art. 8 din Ord. 135/2010 privind aprobarea metodologiei de aplicare a evaluării impactului asupra mediului pentru proiecte publice și private,

- Legea Apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare,

- Legea nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător,

- Ordinul MAPPM nr. 462/1993 pentru aprobarea Condițiilor tehnice privind protecția atmosferei și Normelor metodologice privind determinarea emisiilor de poluanți atmosferici produși de surse staționare;

- O.M. nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;

- Legea nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor (r1);

- O.U.G. 195/2005 privind protecția mediului aprobată prin Legea nr. 265/2006 cu modificările și completările ulterioare,

- STAS 12574-87 aer din zone protejate,

➤ Se vor respecta condițiile impuse prin actele/avizele emise de autoritățile implicate:

- Avizul de Oportunitate nr. 5/12.02.2018, emis de către Primăria Municipiului Arad,

- Adresa nr. 818/18/SU-AR/05.07.2018, emisă de către Inspectoratul pentru Situații de Urgență Vasile Goldiș Arad,

- Adresa nr. 727/18/SU-AR/05.07.2018, emisă de către Inspectoratul pentru Situații de Urgență Vasile Goldiș Arad,

- Avizul de la Inspectoratul de Poliție Județean Arad Serviciul Rutier nr. 207 188 din 31.05.2018,

- Notificare nr. 561/11.06.2018, emisă de Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad,

➤ Documentația care a stat la baza emiterii prezentului act administrativ conține următoarele:

- notificarea înregistrată la APM Arad cu nr. 9504/2694/R/14.06.2018,

- dovada publicării anunțurilor în cotidianul Glasul Aradului din data de 04.06.2018 și 07.06.2018,

- Certificatul de Urbanism nr. 1765/30.08.2018, emis de către Primăria Municipiului Arad,

- Cartea Funciară nr. 348869 Arad,

- Regulamentul local de urbanism PUZ, Memoriu de prezentare,

- Piese desenate,

- invitații ședință CSC, proces verbal ședință CSC,

- dovada publicării etapei de încadrare în cotidianul Glasul Aradului din 18.07.2018,

- actele/avizele enumerate mai sus: avizul de oportunitate nr. 5/12.02.2018, adresa nr. 818/18/SU-AR/05.07.2018, adresa nr. 727/18SU-AR/05.07.2018, avizul nr. 207 188 din 31.05.2018, notificare nr. 561/11.06.2018.

Respectarea documentației tehnice depusă, a normativelor și prescripțiilor tehnice specifice, care au sta la baza deciziei etapei de încadrare, orice modificare adusă planului inițial, este obligatoriu să fie notificată A.P.M. Arad.

Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu/procedura de evaluare adecvată:

- anunțuri privind depunerea solicitării de obținere a avizului de mediu și de declanșare a etapei de încadrare a planului conform H.G. 1076/2004 au apărut în cotidianul Glasul Aradului din data de 04.06.2018 și 07.06.2018,

- anunțul privind decizia etapei de încadrare a apărut în cotidianul Glasul Aradului din 18.07.2018, fără a fi primite comentarii sau propuneri din partea publicului pentru reconsiderarea deciziei.

Prezenta decizie poate fi contestată în conformitate cu prevederile Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004 cu modificările și completările ulterioare.

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

### **- Siguranța în construcții:**

Autorizarea construcțiilor de orice fel se va putea face numai în condițiile respectării prevederilor legale privind siguranța în construcții între care se amintesc următoarele considerente ca prioritate, fără ca enumerarea să fie limitativă:

- Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construire;
- Legea nr. 10 / 1995 privind calitatea în construcții; cu modificările și completările ulterioare
- H.G.R. nr. 264 / 1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții; cu modificările și completările ulterioare
- H.G.R. nr. 925 / 1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor, inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr. 77 / N / 1996, cu modificările și completările ulterioare.

Proiectele care însoțesc cererea pentru autorizarea unor lucrări de construcții vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile luate pentru asigurarea condițiilor de siguranță privind realizarea și exploatarea construcțiilor.

### **- Expunerea la riscuri naturale:**

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

Având în vedere natura terenului și distanța mare față de râul Mureș, zona nu este expusă la pericolul alunecărilor de teren și al inundațiilor.

### **- Expunerea la riscuri tehnologice**

În urma nerespectării fluxului tehnologic și a Reglementărilor și Normativelor în vigoare pot exista riscuri tehnologice. În afară de zona propusă prin prezentul proiect, în prezenta Unitate Teritorială de Referință, nu sunt alte unități care prin procesele lor, fie depozitare și servicii, fie industriale, agricole sau agro-zootehnice să reprezinte riscuri tehnologice (pericol de incendii, ori de poluare a aerului, apei sau solului).

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură, este interzisă.

#### - **Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice**

În prezenta Unitate Teritorială de Referință nu sunt construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice.

În urma nerespectării fluxului tehnologic și a Reglementărilor și Normativelor în vigoare pot exista riscuri tehnologice. În afara de zonele propuse prin prezentul proiect, în prezenta Unitate Teritorială de Referință nu sunt construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice.

- **Utilizări permise:**

Orice fel de construcții și amenajări care au drept scop diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnologice.

- **Utilizări permise cu condiții :**

Construcțiile și amenajările care îndeplinesc condițiile de realizare și funcționare conform cerințelor acordului de mediu și sunt compatibile cu funcțiunea de „Construire spații de depozitare, logistică, prestări servicii”.

- Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea mediului înconjurător;
- Construcțiile și amenajările care îndeplinesc condițiile de realizare și funcționare conform cerințelor acordului de mediu și sunt compatibile cu funcțiunea propusă prin prezentul P.U.Z.;
- Se vor obține avize conforme de la administratorul căilor și infrastructurii transportului rutier;
- Se vor obține avize conforme de la inspectoratul de protecție a mediului.

- **Interdicții temporare de construire:**

- Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică, impune ca eventualele dezmembrări și parcelări să nu se facă fără asigurarea condițiilor de rezervare a suprafețelor de teren necesare realizării acceselor pietonale și carosabile;

- **Utilizări interzise:**

Construcțiile și amenajările generatoare de nocivități, incompatibile cu funcțiunea dominantă stabilită pentru această zonă – „Construire spații de depozitare, logistică, prestări servicii”.

Constituie contravenție nerespectarea de către persoanele fizice și juridice, a distanțelor minime de protecție sanitară stabilite prin normele de igienă referitoare la zonele de prestări servicii și comerț. (O.G.R. nr. 108 / 1999).

Se interzice autorizarea producerii, preparării, experimentării, deținerii sau depozitării materialelor explozive în clădirile propuse a se executa.

- **Asigurarea echipării edilitare:**

Autorizarea executării construcțiilor se va face doar în cazul existenței posibilității de racordare la rețele de apă, canalizare și energie electrică, în sistem local, colectiv sau centralizat.

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Echiparea edilitară este ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură în teritoriul localităților, funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și

amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier sau feroviar, cu respectarea protecției mediului ambiant.

Cheltuieli de echipare edilitară sunt cheltuielile pentru realizarea infrastructurii de gospodărire comunală și pentru exploatarea, modernizarea și dezvoltarea acesteia (alimentare cu apă, canalizare, străzi, transport în comun, salubritate etc.), care se asigură de regulă prin bugetele locale.

Extinderea rețelelor edilitare existente sau a capacității acestora, care nu poate fi finanțată din bugetele locale, se va putea realiza prin finanțarea totală sau parțială a acestor lucrări de către investitorii interesați.

În cazul unor investiții (parcelări, construcții de mari dimensiuni, etc.) ce pot antrena după sine cheltuieli importante pentru echiparea edilitară, pe care autoritatea publică locală sau investitorul nu le pot acoperi din bugetul lor, iar lucrările nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat sau de alte surse de finanțare, autorizarea executării construcției nu se va face decât după asigurarea surselor de finanțare necesare.

***Soluțiile de echipare tehnico-edilitară se vor argumenta pe baza studiilor de specialitate și vor fi însușite de proiectanți de specialitate.***

***Asigurarea alimentării cu apă și a canalizării menajere se va face prin extinderea rețelelor existente în zonă, la sud de amplasament.***

***Racordarea la rețeaua electrică existentă în partea de nord a amplasamentului se va executa fără afectarea circulației publice, pe cheltuiala beneficiarilor și cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare.***

***Rețelele edilitare se vor executa în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.***

Autorizarea executării construcțiilor în corelare cu posibilitățile de realizare a echipării edilitare se va face în următoarele condiții:

- **Utilizări permise:**

Orice fel de construcții și amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de administrația publică, de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

- **Utilizări permise cu condiții :**

Construcțiile vor fi executate după stabilirea, prin contract prealabil, a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente (în parte sau total), de către investitorii interesați.

- **Utilizări interzise:**

Orice construcție care, prin dimensiuni, destinație și amplasare față de zonele de echipare tehnico – edilitară asigurată (acoperite sub aspect teritorial și capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați.

Autorizarea construirii în urma stabilirii condițiilor contractuale de realizare a lucrărilor edilitare de către investitorii interesați se va face numai în cazul în care, din corelarea cu celelalte reguli, rezultă că terenul este construibil și există condiții de asigurare a echipării edilitare necesare.

Subzonele – IS + ID, ID, TE2, CC 1.



- **Asigurarea compatibilității funcțiilor:**

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei - „Construire spații depozitare, logistică, prestări servicii”, funcțiune stabilită prin prezentul regulament.

(2) Condiția de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul zonei sunt prevăzute în prezentul regulament.

Prin documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului se stabilesc la nivelul unui teritoriu sau localității, zonele funcționale omogene, precum și funcțiunile dominante și complementare ale acestora constatate, admisibile sau propuse. De asemenea, se reglementează modalitățile de construire la nivelul fiecărei zone funcționale și se stabilesc măsurile de eliminare a disfuncționalităților (diminuarea sau eliminarea factorilor de risc, de poluare, protecția zonelor și clădirilor valoroase etc.)

- Identificarea capabilității dintre destinația construcției propuse (inclusiv terenul aferent) și funcțiunea dominantă a zonei în care urmează a fi amplasată se face, în situația autorizării directe pe baza prezentului Regulament prin analiza raportului între construcția propusă și structura funcțională a zonei.

- Integrarea în zonă a construcțiilor noi se va face cu respectarea și corelarea atât a regulilor de bază privind ocuparea terenului, cât și a celor privind amplasarea și conformarea construcțiilor, în acord cu destinația acestora.

În urma analizei unității teritoriale de referință **U.T.R. Nr. 67 / a** se stabilesc :

- funcțiunile dominante – „Construire spații depozitare, logistică, prestări servicii”, **regim de înălțime maxim admis de P, P+1, P+2 (în zona birourilor), Hmax propus = 10,00m**

- funcțiuni complementare – amenajări exterioare, accese carosabile, pietonale, parcaje, construcții și rețele tehnico - edilitare, împrejmuire și spații verzi amenajate și de protecție.

• **Utilizări permise:**

Toate construcțiile și lucrările de utilitate publică pentru care au fost rezervate terenuri.

• **Utilizări interzise :**

Orice fel de construcții și amenajări, care prin funcțiunea lor produc disconfort urban, care pot polua atmosfera sau care produc zgomot ori vibrații sunt interzise.

Subzonele – IS + ID, ID, TE2, CC 1, SV, SV3.

- **Procentul de ocupare a terenului**

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului să nu depășească limita superioară stabilită de prezentul regulament.

**Procentul de ocupare a terenului (POT)** exprimă raportul dintre suprafața construită la sol a clădirilor și suprafața terenului considerat.

$$POT = SC / ST \times 100$$

Procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare de pe teren, stabilite prin prezentul Regulament.

- Zone parc logistic – spații depozitare, logistică, prestări servicii

- 39,60 % - construcții

- 25,80 % - pentru spații verzi

- 33,80 % - drumuri, parcuri, platforme, alei pietonale

Procentul de ocupare a terenului, calculat pentru fiecare parcelă este considerat limita superioară de ocupare a terenului.

Analiza condițiilor de amplasare a construcțiilor în cadrul terenului va ține seama și de alte prevederi ale Codului Civil înscrise în Cartea Funciară, cum ar fi :

- Servitutea privind picătura streșinilor
- Servitutea de a zidi pe un fond

Procentul de ocupare a terenului (POT) se completează cu coeficientul de utilizare a terenului (CUT), cu regimul de aliniere și înălțime și formează un ansamblu de valori obligatorii în autorizarea executării construcțiilor.

**POT - în subzona de spații de depozitare, logistică, prestări servicii**  
- max. 40 %

**CUT - în subzona de spații de depozitare, logistică, prestări servicii**  
- max. 1,00

**Regim de înălțime maxim admis al clădirilor P, P+1, P + 2 (in zona birourilor),  
Hmax propus = 10,00m**

Subzonele – IS + ID, ID, TE2, CC 1.

#### - **Lucrări de utilitate publică**

(1) Autorizarea altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

(2) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

Lucrările de utilitate publică se execută pe terenuri aflate în proprietatea statului, a comunelor și județelor sau a persoanelor fizice ori juridice, cu schimbarea funcțiunii și afectarea valorii terenurilor, necesitând, după caz, exproprieri și după caz instituirea unor servituți de utilitate publică.

Folosirea temporară sau definitivă și scoaterea temporară sau definitivă a terenurilor din circuitul agricol se fac în conformitate cu prevederile legale.

#### • **Utilizări permise:**

Toate categoriile de lucrări de utilitate publică cuprinse în documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate în condițiile legii.

#### • **Utilizări interzise :**

Orice fel de construcții și amenajări, cu excepția lucrărilor de utilitate publică pentru care au fost rezervate terenurile.

Subzonele – IS + ID, ID, TE2, CC 1.

#### - **Domeniul de aplicare:**

Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism este situată în intravilanul Municipiului Arad, și face parte din teritoriul administrativ al Municipiului Arad. La nivelul terenului studiat în suprafață de 25.100,00 mp, s-a delimitat următoarea zonă funcțională:

**Zona spații depozitare, logistică, prestări servicii.**

#### • **Utilizări permise:**

Se permite amplasarea următoarelor funcțiuni pentru – zone de spații depozitare, logistică, prestări servicii:

- Spații depozitare, logistică, prestări servicii în regim de înălțime variabil până la maxim **P, P+1, P + 2 (in zona birourilor), Hmax propus = 10,00m**
- Amenajări aferente
- Căi de acces carosabile și pietonale pavate,
- Parcaje supraterane

- Spații plantate
- Construcții pentru echipare tehnico-edilitară
- Împrejmuiri
- Drumuri în incintă
- **Interdicții temporare:**  
Zonele afectate de rețele (electrice, canalizare, alimentare cu apă, gaze, telefonie, fibră optică, etc.) sunt supuse interdicției temporare de construire până la găsirea soluțiilor de deviere a acestora pe lângă căile majore de circulație, prin grija operatorului de rețea sau a proprietarului terenului.

Interdicție temporară de construire acces auto până la reglementarea condițiilor tehnice.

- **Utilizări interzise:**  
Se interzice amplasarea următoarelor funcțiuni pentru –zona de spații depozitare, logistică, prestări servicii:

- Depozitări materiale re folosibile
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcții învecinate

- **Interdicții permanente (definitive):**

- Pe culoarele rezervate amplasării rețelei de căi de comunicații interioare (străzi majore, principale, drumuri de incintă cu acces public) prevăzute în PUZ, cu excepția construcțiilor subterane (subsol)

- *Notificare Nr. 561 / 11.06.2018 emisa de către Ministerul Sănătății - Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad - proiectul este în concordanță cu legislația națională privind condițiile de igienă și sănătate publică.*
- *Acord Nr. 818/18/SU-AR / 05.07.2018 emis de către Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad - se respectă prevederile actelor normative care reglementează activitatea de protecție civilă, pentru care s-a emis acordul favorabil privind protecția civilă.*
- *Acord Nr. 727/18/SU-AR / 05.07.2018 emis de către Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad - se respectă prevederile actelor normative care reglementează activitatea de apărare împotriva incendiilor, pentru care s-a emis acordul favorabil privind protecția civilă.*

## **6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii și valori maxime pentru POT și CUT**

- **Orientarea față de punctele cardinale:**

Amplasarea clădirilor se va face cu respectarea reglementărilor în ceea ce privește însorirea conform normelor și recomandărilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525 / 1996 și Ordinului Ministrului Sănătății privind normele de igienă nr. 536 / 1997

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

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se face, în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- asigurarea însoririi (inclusiv aport termic);
- asigurarea iluminatului natural;

- asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic);
- asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea clădirii, la alegerea amplasamentului și stabilirea condițiilor de construire (retrageri și orientare pentru lăcașe de cult, terenuri de sport, construcții pentru învățământ și sănătate).

Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igiena și a recomandărilor privind modul de viață al populației – Ordinul nr. 536 / 1997.

Confortul psihologic se realizează prin vizibilitatea unei părți a bolții cerești, neafectată de obstacole, ale căror efecte de obturare a vizibilității pot fi determinate prin calcule geometrice.

Igiena și confortul urban se realizează atât prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural (prin orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor funcționale), cât și prin amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele astfel încât să nu se umbrească reciproc și să nu împiedice vizibilitatea bolții cerești din interiorul încăperilor.

„Construire spații depozitare, logistică, prestări servicii”

Pentru toate categoriile de construcții de spații depozitare, logistică, prestări servicii se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor. Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru și a spațiilor de preparare.

Subzonele – IS + ID, ID, TE2, CC 1.

#### - **Amplasarea față de drumuri publice:**

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de spații depozitare, logistică, prestări servicii este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

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

- a) Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și exploatare;
- b) Parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante, etc.);
- c) Conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

**2)** În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

**3)** Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de spații depozitare, logistică, prestări servicii este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

„Zona drumului public cuprinde: ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție” (O.G.R. nr. 143/97 republicată în 1998 – art. 14-17).

- Condițiile de amplasare a construcțiilor față de drumurile publice se stabilesc prin prevederile prezentului Regulament și prin planurile urbanistice și de amenajarea teritoriului, având în vedere amenajările necesare drumurilor publice, corespunzătoare traficului existent și de prognoză.

- Lucrările autorizate în zona drumului se vor realiza numai conform avizului organelor de specialitate ale administrației publice și cu respectarea normelor tehnice de proiectare, construcție și exploatare.

- Lucrările și construcțiile care prezintă riscuri în realizare sau exploatare (sisteme de transport, gaze, țigeli, produse petroliere, energie electrică și alte instalații de

acest gen) se vor putea realiza numai cu respectarea tuturor condițiilor tehnice de siguranță astfel încât să nu afecteze securitatea circulației pe drumurile publice din vecinătate și să permită intervenția în caz de avarie, fără blocarea sau întreruperea traficului.

- **Zonele drumurilor** sunt stabilite în funcție de categoria și amplasarea acestora, după cum urmează:

- până la 22 m - în cazul drumurilor naționale,
- construcțiile se vor amplasa la minim 50 m față de îmbrăcămintea asfaltică a drumului național

- Terenurile cuprinse în zonele de protecție rămân în gospodărirea persoanelor juridice sau fizice care le au în administrare sau în proprietate cu obligația ca acestea, prin activitatea lor, să nu aducă prejudicii drumului sau derulării în siguranță a traficului.

- Ministerul Transporturilor, prin Administrația Națională a Drumurilor și Ministerul de Interne prin Inspectoratul General al Poliției emit acordul comun pentru avizarea documentațiilor de urbanism și amenajare a teritoriului, după constatarea respectării prevederilor legale.

- **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 ale 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. Accesele carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice .

- **Utilizări interzise:**

Orice construcții care prin amplasare, configurație sau exploatare impiedică 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.

- *Aviz de principiu Nr. 207 188 / 31.05.2018, emis de către Inspectoratul de Poliție Județean Arad - Serviciul Rutier - aviz de principiu*
- *Înainte de începerea lucrărilor, constructorul va solicita aviz pentru semnalizarea rutieră temporară conform "Normelor Metodologice Comune M.A.I. / M.T. nr. 1112 / 411 / 2000 privind condițiile de închidere sau de instituire a restricțiilor de circulație în vederea executării de lucrări în zona drumului public și/sau pentru protejarea drumului.*
- *Zona afectată a drumului public va fi adusă la starea inițială, în condițiile prevăzute de Certificatul de Urbanism Nr. 1765 din 30.08.2017*
- *Aviz de principiu cu nr. 41165 din 02.07.2018, emis de către Direcția Tehnică, Serviciul Întreținere și Reparații Căi de Comunicații Terestre cu respectarea următoarelor condiții:*
  - *pe toată perioada execuției lucrărilor este interzisă depozitarea oricăror materiale pe carosabilul străzii CALEA BODROGULUI,*
  - *lucrările pentru realizarea accesului nu va afecta îmbrăcămintea asfaltică a carosabilului existent,*
  - *accesul la carosabilul străzii CALEA BODROGULUI va respecta cotele actuale ale carosabilului și trotuarului existent,*

- accesul va fi amenajat astfel încât apele pluviale colectate de pe suprafața acestora să fie dirijate spre cel mai apropiat mijloc de colectare )gură de scurgere, canalizare.

Subzonele – IS + ID, ID, TE2, CC 1.

**- Amplasarea față de aliniament:**

Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 / 1996 republicat, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

În sensul prezentului regulament, prin *aliniament* se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul semi-privat, respectiv domeniul public.

Spațiul de retragere va putea fi folosit pentru parcaje, circulații carosabile și pietonale, împrejmuiri, spații verzi.

1) Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

- retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale;

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

În sensul prezentului regulament, prin *aliniament* se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

În zonele libere de construcții sau parțial construite, stabilirea configurației urbane și implicit a regimului de aliniere se va face, de regulă, pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii, PUZ în acest caz.

Retragerea construcțiilor față de aliniament se poate face din rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecția contra zgomotelor și nocivităților).

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor (limita dintre domeniul public și cel privat) se va face respectând aliniamentul propus în planșa nr. P 20/2017 – 04/A - conținând Reglementari Urbanistice.

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil, - servitutea de vedere - obligația de a păstra o distanță de minimum 2,00 metri între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate.

- În zonele libere de construcții sau parțial construite, stabilirea configurației urbane și implicit a regimului de aliniere se va face, de regulă, pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii PUZ în acest caz.

- Retragerea construcțiilor față de aliniament se poate face din rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecția contra zgomotelor și nocivităților).

Subzona – IS + ID, TE2.

**- Amplasarea în interiorul parcelei:**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil, - servitutea de vedere - obligația de a păstra o distanță de minimum 2,00 metri între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate, conform art.612 din Codul Civil.

b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

c) distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00 m.

d) accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri aglomerate – lăcașe de cult) precum și accesul autocisternelor la intrările existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto).

În cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua fațadă nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățime minimă de 1,50 m și înălțime de 1,90 m.

**În cazul prezentului regulament, POT și CUT se stabilesc pentru zona de spații depozitare, logistică, prestări servicii - P.O.T. maxim = 40% și C.U.T. maxim = 1,00 și un regim de înălțime maxim admis de P, P+1, P+2 (în zona birourilor), Hmax = 10,00m**

Subzona – IS + ID, TE2.

## 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- *accesul la obiectiv va fi asigurat din strada Calea Bodrogului din partea de sud a amplasamentului.*
- *pe toată perioada execuției lucrărilor este interzisă depozitarea oricăror materiale pe carosabili străzii Calea Bodrogului*
- *lucrările pentru realizarea accesului nu vor afecta îmbrăcămintea asfaltică a carosabilului existent.*
- *accesul la carosabilul străzii Calea Bodrogului va respecta cotele actuale ale carosabilului și trotuarului existent*
- *accesul va fi amenajat astfel încât apele pluviale colectate de pe suprafața acestuia să fie dirijate spre cel mai apropiat mijloc de colectare (gură de scurgere, canalizare).*
- *Aviz Nr. 41165/T6/ 02.07.2018 emis de către Direcția Tehnică a Municipiului Arad*

### - **Accese carosabile**

**1)** Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

**2)** În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin.1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

**3)** Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

- Se va urmări asigurarea acceselor carosabile directe între parcela și drumul public sau cu un minimum de servituți de trecere în condițiile specifice de amplasament, cu respectarea relațiilor și a gabaritelor funcționale.

- Construcțiile care nu beneficiază de accese directe conform alin. 2) al art.25 vor fi astfel conformate încât să respecte condițiile din avizul unității teritoriale de pompieri.

- Prin autorizația specială de construire precizată la alin 3) al prezentului articol se înțelege actul emis de administrația drumului public prin care se recunoaște îndeplinirea tuturor prevederilor legale pentru ca accesul la drumul public să poată fi autorizat, executat și utilizat ca atare.

Stabilirea condițiilor, tipurilor și a numărului de accese carosabile pentru fiecare categorie de construcții prezentate se face în raport cu:

- **destinația, structura funcțională și capacitatea construcției** corespunzător condițiilor de amplasament;
- **accesele dimensionate ca număr și capacitate în funcție de caracteristicile construcției** proiectate și a altor clădiri existente deservite în totalitate sau parțial, precum și de componența și caracterul traficului de pe drumurile publice;
- **accesele directe la rețeaua majoră de circulație urbană sau din teritoriu** – drumul național cu circulație continuă sau discontinuă;
- **condițiile de fluentă, securitate, confort și bună desfășurare a circulației generale** pentru toți participanții la trafic (trafic ușor, greu, pietonal, bicicliști, transport în comun).

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

Pentru curțile interioare situate la diferențe mai mari de 0,50 m (fără acces carosabil) se asigură numai acces pentru personalul de intervenție (trecheri pietonale), cu lățime de min. 1,50 m și înălțime de 1,90 m.

- Pentru realizarea acceselor carosabile prevăzute la alin. 4) al prezentului Regulament este necesară obținerea autorizației speciale (de racordare) emisă de administratorul drumului public. Documentația se prezintă pentru avizare tuturor factorilor (apă – canal, telefonie, electrice, etc.) stabiliți prin lege.

„Construire spații de depozitare, logistică, prestări servicii”

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

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
- platforme de depozitare și accese mașini separate de aleile carosabile ale consumatorilor.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Amplasamentul obiectivului de investiție este situat între Calea Bodrogului (DJ 682F) la sud, respectiv strada din Zona Liberă Arad la nord. Aceste drumuri au lățimea părții carosabile de 7,00 m și au o îmbrăcăminte asfaltică. Prin aceste două străzi se va asigura legătura rutieră cu orașul Arad respectiv autostrada A1 situată la est de parcela studiată.

Pentru deservirea rutieră a viitoare zonei de spații de depozitare, logistică, prestări servicii se propune amenajarea unei rețele de drumuri amplasate pe direcția nord-sud, respectiv est-vest astfel:

- Pe latura de est a parcelei se va amenaja un drum (L=275 m) de 7,00 m lățime care se va racorda la Calea Bodrogului (în sud) respectiv strada existentă (în nord) cu raze de racordare de 9,00 m; pe o latură a drumului vor fi dispuse parcări longitudinale pentru camioane, iar pe cealaltă platforme tehnologice de deservire a spațiilor de depozitare;
- Pe latura de vest a parcelei va fi amenajat un drum de deservire (L=200 m) de 6,00 m lățime.
- Pe direcția est-vest se vor amenaja 3 drumuri (L=75 m) cu lățimea de 6,00 m. Adiacent se vor amplasa locuri de parcare dispuse perpendicular cu dimensiunile 5,00 x 2,50 m;
- În partea de nord-vest se va amenaja o buclă pentru întoarcerea autobuzelor, camioanelor, etc.



- Interdicție temporară de construire acces auto până la reglementarea condițiilor tehnice.

De asemenea se vor amenaja trotuare pentru accesul pietonal din cele doua străzi și pentru circulația pietonală din incintă.

Structura rutieră propusă pentru străzile de deservire va fi alcătuită dintr-o îmbrăcăminte asfaltică așezată pe o fundație din piatră spartă și balast.

Apele pluviale de suprafață vor fi colectate centralizat și se vor evacua în rețeaua de canale existentă în zonă.

Construcțiile vor fi executate după stabilirea obligației efectuării lucrărilor de modernizare a circulației aferente de către investitorii interesați.

- **Utilizări permise:**

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

- **Utilizări admise cu condiții:**

Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri, conform prevederilor alin.(2) al prezentului articol.

- **Utilizări interzise:**

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

Subzonele – IS + ID, TE2, CC 1.

- **Accesele pietonale:**

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

2.) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege: căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau după caz, pe terenuri proprietate privată gravate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

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

Construcțiile vor fi executate după stabilirea obligației efectuării lucrărilor de modernizare a circulației aferente de către investitorii interesați.

- **Utilizări permise**

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

- **Utilizări admise cu condiții:**

Tipurile de accese pietonale existente sau propuse cu sau fără servituți de utilitate publică cum sunt:

- accese pietonale prin zone (terenuri) proprietăți private (servitute de trecere);

- **Utilizări interzise:**

Se interzice autorizarea construcțiilor pe terenul pentru care nu sunt prevăzute accesesele pietonale. Zonarea funcțională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale și parcaje, corespunzător funcțiilor și caracterului urbanistic al zonei.

Subzonele – IS + ID, TE2, CC 1.

## 8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

### - **Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente:**

- 1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.
- 2) De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga cu avizul organelor administrației publice locale, pentru construcții de parc logistic – spații de depozitare, servicii și activități conexe, în următoarele condiții:
  - a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului.
  - b) beneficiarul se obligă să racordeze construcțiile, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.
- 3) Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin.1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.
- 4) Prevederile alin. 2) și 3) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă și de canalizare.

***Soluțiile de echipare tehnico-edilitară se vor argumenta pe baza studiilor de specialitate și vor fi însușite de proiectanți de specialitate.***

***Asigurarea alimentării cu apă și a canalizării menajere se va face prin extinderea rețelelor existente în zonă.***

***Racordarea la rețeaua electrică se va executa fără afectarea circulației publice, pe cheltuiala beneficiarilor și cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare.***

Prevederile Regulamentului local de urbanism, elaborate în conformitate cu normele în vigoare au ca scop, prin obligația asigurării echipării tehnico - edilitare a noilor construcții, creșterea confortului urban în localitate.

Conform prevederilor prezentului articol, autorizarea executării construcțiilor este condiționată de posibilitățile de racordare de noi consumatori la rețelele existente, în următoarele condiții:

- Când beneficiarul **construcției aparținând altei categorii decât locuințele individuale** se obligă, pe bază de contract, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate, să prelungească rețeaua existentă (dacă aceasta are capacitatea necesară), să mărească dacă e necesar capacitatea rețelelor publice existente sau să construiască noi rețele, autorizația de construire este acordată în condițiile în care sunt respectate prevederile celorlalte articole ale Regulamentului General de Urbanism.

- Când subzona pe teritoriul căreia urmează a fi amplasată construcția **nu dispune de rețele publice de apă și canalizare**, autorizarea construcțiilor (indiferent de destinație) se face în următoarele condiții:

- realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului precum și prevederile Codului Civil (art.610);

- în momentul realizării rețelei centralizate publice a localității, beneficiarul construcției, indiferent de destinația acesteia, se obligă să o racordeze la noua rețea, potrivit regulilor impuse de consiliul local.

Subzonele – IS + ID, TE2, CC 1.

- **Realizarea de rețele edilitare:**

1) Extinderile 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.

2) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

- În urma examinării posibilităților de mărire a capacitații rețelelor edilitare publice existente, precum și a oportunității extinderii acestora în zonele din intravilanul existent sau pe terenuri ce urmează a fi înglobate ulterior în intravilan, autoritățile publice locale pot decide, în conformitate cu atribuțiile ce le revin conform legii, modul în care vor fi realizate noile lucrări.

- Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice **aparțin domeniului public național sau local** după caz.

- Lucrările de extindere sau de mărire a capacitații rețelelor edilitare publice se pot finanța și de către un investitor sau beneficiar interesat, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale; lucrările edilitare astfel realizate aparțin domeniului public și se administrează potrivit legii.

- 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.

- Indiferent de forma de finanțare și de executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr.10/ 1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

- Realizarea extinderilor sau a măririlor de capacitate ale rețelelor edilitare publice se autorizează după obținerea de către investitor sau beneficiar a avizelor autoritarilor administrației publice centrale de specialitate și a serviciilor publice descentralizate în județ, precum și de către regiile de specialitate subordonate consiliilor locale (în funcție de importanța lucrărilor și de condițiile de realizare sub aspect juridic și financiar).

Lucrările de racordare și branșare la rețeaua edilitară se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

Subzonele – IS + ID, TE2, CC 1.

- **Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare:**

1) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate la serviciul public sunt proprietatea publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

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

3) Lucrările prevăzute la alin.1) și 2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

- Rețelele edilitare fac parte, alături de rețeaua de drumuri și străzi (cu traseele cărora sunt asociate) din categoria utilitatilor aflate **în serviciul public**. Terenul pe care sunt

amplasate aparține, de regulă, **domeniului public**, iar construirea și întreținerea rețelelor și instalațiilor edilitare publice constituie **lucrări de utilitate publică. Instalațiile și rețelele publice sunt, după caz, în proprietatea statului sau a unităților administrativ-teritoriale.**

- Rețelele de alimentare cu energie electrică, gaze, telecomunicații, fac parte din sistemul național și sunt proprietatea publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

- Rețelele de apă, canalizare, alimentare cu energie termică, alături de drumuri și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a comunei sau județului, dacă legea nu dispune altfel. Ca bunuri aparținând proprietății publice, acestea pot fi administrate de regii autonome de interes local, care în conformitate cu prevederile Ordonanței Guvernului nr.69/1995, pot fi organizate și funcționează sub autoritatea consiliilor județene.

- Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice (apă, canalizare, gaze, termice, energie electrică și telefonie) se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.

- Lucrările de extindere sau de mărire a capacității rețelelor edilitare publice existente, precum și executarea drumurilor de acces se realizează de către investitor sau beneficiar parțial sau în întregime, după caz în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale. Prevederile prezentului articol al Regulamentului General de Urbanism privind proprietatea publică asupra rețelelor edilitare, indiferent de modul de finanțare, vor face obiectul unor clauze contractuale privind obligațiile părților.

Lucrările edilitare (drumuri, rețele și instalații) astfel realizate trec în proprietatea publică și se administrează potrivit legii, urmând a fi luate în evidența cadastrală.

- Fac excepție de la prevederile alin.1) al prezentului articol rețelele edilitare și drumurile situate pe parcele proprietate privată a unor persoane fizice sau juridice, aflate în serviciul exclusiv al acestora, asigurând legătura de la punctul de racordare cu rețelele și drumurile publice și până la branșamentele și racordurile la clădirile situate pe parcele respective. Ele pot constitui proprietate privată dacă sunt finanțate în totalitate de investitori privați interesați, iar autoritatea administrației publice locale stabilește că nu se justifică utilizarea publică menționată.

Subzonele – IS + ID, TE2, CC 1.

#### **Alimentarea cu apă potabilă.**

Pe Calea Bodrogului, la sud de amplasament există o conductă de distribuție a apei Dn150 mm, de la care se propune branșarea obiectivului propus.

Pentru asigurarea alimentării cu apă se propune realizarea unui branșament de apă Dn 2", care va alimenta prin instalația de alimentare cu apă de incintă consumatorii de apă rece, echipamentul de preparare a apei calde de consum precum și gospodăria de apă pentru stingerea incendiilor, amplasat în zona nordică a incintei

Conducta de branșament propusă se va realiza din țevi de polietilenă de înaltă densitate PE-HD, Pn6, De 63 mm, pozate subteran sub adâncimea de îngheț a solului, adică la 0,90 – 1,00 m de la cota terenului. De la căminul de apometru amplasat pe branșamentul de apă în domeniul public de pe Calea Bodrogului se va realiza instalația de alimentare cu apă de incintă.

Traseul conductei de distribuție a apei din incinta obiectivului nou propus se va stabili în general în zonele verzi, respectându-se distanțele prescrise față de celelalte rețele de utilități subterane din zonă.

La propunerile pentru alimentarea cu apă a obiectivului se va ține cont de prescripțiile SR 4163/1, 2, 3, SR EN 1343/1, P 118/2-2013 și de prescripțiile tuturor normativelor și standardelor specifice acestor categorii de utilități edilitare.

*Construcțiile vor fi executate după stabilirea obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați.*

Astfel se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

**Toate materialele folosite la conductele de apă potabilă pentru alimentarea zonei de spații de depozitare, logistică, prestări servicii respecta Ordinul Ministerului Sănătății nr. 275/2012.**

#### **✚ Gospodăria de apă pentru stins incendiu.**

Calculul necesarului de apă pentru combaterea incendiului se va face prin respectarea prevederilor cuprinse în SR 1343/1 -06, STAS 1478 și P 118/2 - 2013.

Pe traseul rețelelor nou propuse vor fi prevăzuți hidranți subterani pentru stins incendii la distanțe de maxim 100 m unul față de altul conform Normativ P118/2-2013.

Construcțiile vor fi executate după stabilirea obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați.

Astfel se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

#### **✚ Canalizarea apelor uzate menajere.**

În zona propusă există sistem centralizat de canalizare menajeră la care se va putea racorda instalația de canalizare menajeră din incinta obiectivului propus.

Pentru asigurarea posibilității de colectare și evacuare a apei uzate menajere de la obiectiv se propune realizarea colectorului de canal menajer de incintă care va colecta apele uzate de la instalațiile interioare de canalizare menajeră prin intermediul racordurilor de canal menajer.

Colectoarele de canal menajer propuse se vor realiza din tuburi PVC pentru canalizări exterioare D = 250 mm, pozate subteran sub adâncimea de îngheț a solului, cu panta de montaj de  $i = 0,005$ .

În punctele de racordare ale gospodăriilor și unităților, la schimbări de direcție și la distanțe de maxim 50 m pe traseul colectoarelor se vor prevedea cămine de vizitare.

La propunerile pentru extinderea colectoarelor de canalizare menajeră s-au ținut cont de prescripțiile Sr 1846/1, 2, SR EN 752 – 2008 precum și de prescripțiile tuturor normativelor și standardelor specifice acestor categorii de utilități edilitare.

Construcțiile vor fi executate după stabilirea obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați.

Astfel se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

#### **✚ Canalizarea apelor meteorice.**

Pentru colectarea și evacuarea apei meteorice de pe suprafața zonei studiate, se propune realizarea de receptori și de colectoare de canal pluvial, care vor conduce apa la bazine de retenție, de unde apa colectată va fi folosită pentru udarea spațiului verde.

Construcțiile vor fi executate după stabilirea obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați.

Astfel se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare

există surse de finanțare asigurate de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

- Acord Nr. 9461/31.05.2018 valabil numai pentru faza P.U.Z. cf. Certificatului de Urbanism Nr. 1765/30.08.2017 emis de Compania de Apa Arad S.A., cu următoarele condiții:
  - Branșarea și racordarea obiectivului/obiectivelor la sistemul (sistemele) public(e) de alimentare cu apă și/sau de canalizare se va face de agenți economici agrementați de SC Compania de Apă Arad SA, cu respectarea procedurilor specifice de proiectare-avizare-autorizare-execuție-recepție-contractare-furnizare, în baza unei(unor) Cereri de branșare/racordare înaintată(e) de proprietar(i) ori împuternicitul(împuterniciții) lega(i) și pe cheltuiala acestuia(acestora) și în baza unui Aviz de Soluție Tehnică.
  - Condițiile generale privind asigurarea utilităților publice de apă și canalizare la obiective se precizează de operator în avizul de Soluție Tehnică.
- Avizarea amplasamentului la faza PUZ nu înlocuiește procedura DTAC de avizare în vederea emiterii AC.

#### **Alimentarea cu energie electrică.**

Pentru alimentarea cu energie electrică a noului obiectiv se propune instalarea unui post de transformare 20/0,4 kV în anvelopă de beton, amplasat în zona verde dintre cele două construcții propuse și alimentarea acestuia printr-un racord subteran din linia subterană de medie tensiune existentă în partea de nord a zonei studiate, linia care alimentează unitatea industrială Bos Automotive.

De la postul de transformare se vor alimenta consumatorii de energie electrică din incinta noului obiectiv - clădiri propuse, stație pompe incendiu etc. În incinta noului obiectiv se propune ca întreaga distribuție a energiei electrice să se facă prin linii electrice subterane, atât pentru alimentarea clădirilor cât și a altor consumatori din incintă (stație pompare, iluminat exterior etc.). Iluminatul exterior se va alimenta din postul trafo prin cabluri electrice montate subteran și va fi destinat iluminării căilor de acces auto, peluzelor, aleilor pietonale etc.

Pentru realizarea efectivă a acestor lucrări, atât în ceea ce privește soluțiile de alimentare cu energie electrică, cât și gestionarea instalațiilor electrice propuse, investitorul se va adresa direct sau prin intermediul proiectantului de specialitate către operatorul local de distribuție a energiei electrice 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, de către societăți care dețin competențe în acest sens, fiind autorizate de către Autoritatea Națională de Reglementare a Energiei Electrice București.

Construcțiile vor fi executate după stabilirea obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați.

Astfel se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

#### **Rețele de telecomunicații.**

Racordarea clădirilor la serviciile de telecomunicații – telefonie, internet, cablu tv – se va face prin extinderea rețelelor de distribuție existente în zonă, prin cabluri pozate subteran

și cămine subterane de derivație. 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 deținătorilor de rețele de telecomunicații predarea amplasamentului, pentru identificarea exactă a instalațiilor/rețelelor în teren

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

Proiectarea și executarea lucrărilor de telecomunicații se va face în conformitate cu prevederile normelor tehnice specifice.

Construcțiile vor fi executate după stabilirea obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați.

Astfel se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

- *Aviz condiționat de principiu Nr. 209/08.06.2018 valabil numai pentru faza P.U.Z. cf. Certificatului de Urbanism Nr. 1765/30.08.2017, cu următoarele condiții:*

*Având în vedere importanța deosebită a rețelei de cabluri telefonice proprietatea TELEKOM, cât și faptul că acestea vor fi afectate de lucrările proiectate conform documentației prezentate, TELEKOM este de acord cu această lucrare numai în condițiile îndeplinirii următoarelor măsuri de protejare a rețelelor telefonice subterane*

- *La faza următoare de proiectare se vor prezenta toate reglementările urbanistice, inclusiv amenajarea acceselor, îngrădirilor, racordurile edilitare și toate detaliile de construire, care trebuie să țină cont de existența instalațiilor telefonice pentru a nu le afecta integritatea, astfel încât acestea să rămână în afara limitei zonei construcțiilor și îngrădirilor, instituindu-se obligatoriu o zonă de protecție;*
- *NU SE ADMIT săpături pe traseul instalațiilor tc., care vor rămâne în actualul amplasament, iar orice construcție se va amplasa la minim 1 m față de acestea menținându-se accesul liber pentru întreținere și intervenție;*
- *În cazul în care beneficiarul va dori conectarea noilor obiective la rețeaua Telekom se va face o cerere în acest sens, astfel încât soluțiile stabilite de comun acord să se poată corobora cu celelalte lucrări la obiectivul propus, inclusiv cu soluțiile pentru celelalte rețele edilitare necesare zonei;*
- *Beneficiarul lucrării sau proiectantul general va comanda întocmirea unei documentații tehnice de specialitate fie la TELEKOM, fie la altă unitate de specialitate;*
- *În cazul în care documentația de protecție a instalațiilor telefonice va fi întocmită de o unitate de specialitate, alta decât cea din TELEKOM, soluțiile tehnice vor fi discutate cu reprezentanți ai TELEKOM, iar documentația va fi avizată de TELEKOM;*
- *Prezentul aviz nu poate fi utilizat pentru obținerea autorizației de construire și începerea lucrărilor, aceasta făcându-se conform Legii 50/1991;*
- *În cazul în care sunt produse avarii ale instalațiilor de telecomunicații, ca urmare a nerespectării prevederilor prezentului aviz, contravaloarea lucrărilor de remediere a instalațiilor avariate, precum și daunele solicitate, vor fi suportate de cel care a produs avaria.*

### Alimentarea cu gaze naturale.

Funcțiunea propusă pentru parcela sus menționată este de cea de spații de depozitare, logistică și prestări servicii.

Pentru alimentarea cu gaze naturale a celor două spații de depozitare, se propune următoarea soluție tehnică:

- un branșament de gaze naturale de presiune medie, tv PE SDR11 Dn63mm;
- un post de reglare, pentru reducerea presiunii de la presiune medie la presiune joasă;
- două posturi de măsurare, câte unul pentru fiecare hală;
- două instalații de utilizare gaze naturale presiune joasă, câte una pentru fiecare hală, din țevă PE SDR11.

La proiectarea și execuția lucrărilor de gaze naturale se vor respecta Normele Tehnice pentru Proiectarea, Executarea și Exploatarea Sistemelor de Alimentare cu Gaze Naturale (NTPEE – 2008).

La elaborarea următoarelor faze de proiectare se va ține cont de etapele racordării la Sistemul de Distribuție Gaze Naturale (SDGN), conform H.G 1043/2004, respectiv se va obține avizul tehnic și acordul de acces de la furnizorul licențiat de gaze SC DEL GAZ Grid SA.

Construcțiile vor fi executate după stabilirea obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați.

Astfel se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

## 9. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

Terenul se va utiliza conform **bilanțului teritorial**:

Bilanț teritorial incinta

FUNCTIUNI	EXISTENT SUPR.	EXISTENT %	PROPUS SUPR.	PROPUS %
TEREN ARABIL - INTRAVILAN	25.100,00	100,00%	---	---
DRUM JUDETEAN 682F	---	---	---	---
DRUMURI, PARCARI, PLATFORME - EXISTENT	---	---	---	---
DRUMURI, PARCARI, PLATFORME - PROPUSE	---	---	7.857,00	31,30%
INTERDICTIE TEMPORATA DE CONSTRUIRE ACCES AUTO	---	---	202,00	0,80%
TROTUARE, ALEI PIETONALE, PISTA BICICLETE - EXISTENT	---	---	---	---
TROTUARE, ALEI PIETONALE, - PROPUSE	---	---	627,00	2,50%
PLANTATII DE ALINIAMENT	---	---	---	---
SPATII VERZI AMENAJATE - TALUZ	---	---	---	---
PADUREA CEALA	---	---	---	---
SP. VERZI AMENAJATE IN INCINTA	---	---	1.432,00	5,70%
SP. VERZI NEAMENAJATE IN INCINTA	---	---	5.043,00	20,10%
ZONA UNITATI INDUSTRIALE / DEPOZITARE - EXISTENT	---	---	---	---
SPATII DEPOZITARE, LOGISTICA, PRESTARI SERVICII - PROPUS	---	---	9.939,00	39,60%
TOTAL INCINTA	25.100,00	100,00%	25.100,00	100,00%



POT EXISTENT = 0,00 %  
CUT EXISTENT = 0,00

POT PROPUȘ = 39,60 %  
CUT PROPUȘ = 0,52

**In cazul prezentului regulament, POT si CUT se stabilesc pentru zona de spații depozitare, logistică, prestări servicii - P.O.T. maxim = 40% si C.U.T. maxim = 1,00 si un regim de înălțime maxim admis de P, P+1, P+2 (in zona birourilor), Hmax = 10,00m**

- **Parcelarea:**
- realizarea unei parcelări cu referire directă la funcțiunea de „Construire spații depozitare, logistică, prestări servicii”. Pentru realizarea unor parcelări necesare amplasării și/sau unor construcții cu alte destinații decât cele de locuință („Construire spații depozitare, logistică, prestări servicii” etc.) se recomandă întocmirea unor documentații de urbanism, având în vedere complexitatea funcțională a acestor construcții.
- Pentru a fi construibile, terenurile dintr-o zonă parcelată trebuie să îndeplinească următoarele condiții:
  - asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute);
  - asigurarea echipării tehnico - edilitare necesare;
  - forme și dimensiuni ale loturilor care să permită amplasarea unor construcții pe suprafața lor, cu respectarea regulilor de amplasare și conformare din prezentul Regulament. Un teren este construibil atunci când prin forma și dimensiunile sale, precum și în urma respectării retragerilor față de aliniament și limitele laterale și posterioare (în conformitate cu prevederile Codului Civil, cu regulile ce derivă din necesitățile de prevenire și stingere a incendiilor, precum și cu prevederile documentației de urbanism), este apt să primească o construcție cu o configurație în acord cu destinația sa.
  - Principalii factori care influențează dimensiunile parcelelor sunt:
    - condițiile cadrului natural;
    - funcțiunea principală a zonei în care sunt amplasate;
    - folosința terenului parcelelor;
    - regimul de amplasare a construcțiilor pe teren, caracteristic țesutului urban existent (specificități datorate tipologiei localității în ceea ce privește mărimea, modul de dezvoltare istorică, funcțiunile economice dominante etc.)
    - accesul la parcele (persoane, autoturisme, autovehicule speciale pentru servicii și intervenții) și poziția loturilor și construcțiilor față de drumuri.
    - posibilitățile de realizare a echipării edilitare.
  - Lipsa echipării cu rețele de apă și canalizare conduce la obligativitatea adoptării unor soluții locale (puțuri pentru alimentare cu apă și fose septice ecologice pentru preluarea apelor uzate etc.) cu caracter temporar până la realizarea rețelelor edilitare publice.

Întrucât, conform legilor și normativelor tehnice în vigoare, necesitatea respectării distanțelor de protecție sanitară conduce la mărirea corespunzătoare a suprafeței parcelei, precum și a frontului la stradă, parcelările cu un număr egal sau mai mare de 12 loturi, vor fi autorizate numai cu condiția adoptării unor soluții de echipare colectivă.

Subzona – IS + ID, TE2, CC 1.

- **Înălțimea construcțiilor:**
- 1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

2) În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate la limita intravilanului existent, de aceeași parte a străzii.

3) Fac excepție de la prevederile alin.(1) construcțiile care au fost cuprinse într-un Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii.

- Stabilirea înălțimii construcțiilor se poate face pe baza analizei situațiilor distincte, în corelare cu ceilalți parametri care definesc condițiile de construibilitate ale terenurilor pe care acestea vor fi amplasate, după cum urmează:

- protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent;
- respectarea regulilor de compoziție arhitectural – urbanistică a zonei sau ansamblul urban;
- asigurarea funcționalității construcțiilor în concordanță cu destinația lor (programe de arhitectură);
- asigurarea compatibilității funcționale a construcțiilor cu funcțiunea dominantă din subzonele în care sunt amplasate, prin analiza impactului asupra sistemelor de circulație și staționare și asupra capacității rețelelor tehnico-edilitare din zonă.
- respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare, în conformitate cu prevederile legii, pentru construcția respectivă, cât și pentru construcțiile din zona învecinată.

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

**POT - în subzona de spații de depozitare, logistică, prestări servicii**  
**- max. 40 %**

**CUT - în subzona de spații de depozitare, logistică, prestări servicii**  
**- max. 1,00**

**Regim de înălțime maxim admis al clădirilor P, P+1, P + 2 (in zona birourilor),**  
**Hmax propus = 10,00m**

Subzona – IS + ID, TE2.

- În baza prevederilor Ordonanței Guvernului nr. 29 din 1997 privind Codul aerian civil, cu modificările și completările ulterioare, ale OMTCT 1185/2006 și ale art. 3 alin. 1 lit. a pct. 13 din Regulamentul de organizare și funcționare a Autorității Aeronautice Civile Române (AACR), anexă la Hotărârea nr. 405/1993 privind înființarea AACR, modificată și completată, Autoritatea Aeronautică Civilă Română emite Avizul de Principiu Nr. 17604/962 din 25.07.2018 pentru documentația PUZ și RLU "Construire spații de depozitare, logistică, prestări servicii" pe terenul situat în intravilanul municipiului Arad, Str. Bodrogului F.N. NC 334241, 334212, județul Arad. Amplasamentul este situat în zona II de servitute aeronautică, la 542,5 m sud față de axa pistei 09-27 și la 74,3 m est de pragul 27 al Aeroportului Internațional Arad, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 106,98m. Amplasamentul obiectivului este definit de următoarele coordonate geografice: 46°10'15"42 latitudine N, 21°16'22",42 longitudine E.
- *La elaborarea proiectului tehnic de execuție se va ține seama de următoarele:*
  - *Respectarea amplasamentului și a datelor precizate în documentația transmisă spre avizare;*
  - *Prezentul aviz este emis ca urmare a analizei de specialitate din punct de vedere aeronautic, are caracter exclusiv tehnic și are la bază Certificatul de Urbanism nr. 1765 din 30.08.2017;*

- *Respectarea înălțimii maxime a obiectivelor de 10,00m, respectiv cota maximă de 116,98 m (106,98 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului amenajat + 10,00m înălțimea maximă a construcțiilor);*
- *Furnizarea de coordonate geografice în sistemul WGS-84, precum și a cotei terenului în sistem Marea Neagră 75 determinate numai de agenți geodezi autorizați de AACR;*
- *Realizarea obiectivului în conformitate cu prevederile legislației naționale în vigoare și ale reglementărilor aeronautice aplicabile;*
- *Beneficiarul și proiectantul/elaboratorul documentației tehnice răspund pentru certitudinea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația transmisă spre avizare;*
- *In conformitate cu art. 1.4.1 pct. 5 și art. 4.2. pct. (1) din RACR-AVZ-Reglementarea aeronautică civilă română privind emiterea avizelor la documentațiile tehnice aferente obiectivelor din zone cu servituți aeronautice civile sau din alte zone în care pot constitui obstacole pentru navigația aeriană sau pot afecta siguranța zborului pe teritoriul și în spațiul aerian al României, ediția 1/2015, aprobată prin OMT nr. 731 din 08.06.2015, avizul de principiu are caracter informativ, nu poate servi la obținerea autorizației de construire și nu conferă beneficiarilor / titularilor obiectivelor dreptul de a demara lucrările de execuție;*
- *Încălcarea oricărei condiții de mai sus afectează interesul public al siguranței navigației aeriene și atrage de la sine anularea avizului și responsabilitatea juridică și materială a beneficiarului construcțiilor, în conformitate cu prevederile Codului Aerian.*

- **Aspectul exterior al clădirilor:**

- 1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- 2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii este interzisă.

Se vor folosi :

- materiale de construcții durabile;
- învelitori din țigle sau tip terasă;
- finisaje exterioare adecvate funcțiunii;
- culorile în concordanță cu ansamblul urban;
- fațadele și amplasarea golurilor va trebui să fie în concordanță și armonie cu clădirile din zonă.

Proiectul de investiție care face obiectul prezentului P.U.Z. are ca scop realizarea unor spații de depozitare, logistică, prestări servicii și activități conexe.

Se prevede realizarea a 2 hale de depozitare, logistică, prestări servicii cu dimensiunile în plan de cca. 66,00 x 75,00 m, în regim de înălțime parter, parțial parter + 2 nivele (în zona de birouri), însumând o suprafață construită la sol de cca. 9.900,00 mp. Aceste hale vor fi realizate cu fundații continue pe perimetru și izolate în rest, din beton armat, structura de rezistență va fi realizată din stâlpi și grinzi din metal, închiderile exterioare vor fi realizate în sistem termoizolant – (casete metal, vată minerală termoizolantă, folie p.v.c., tablă), învelitoare – (tablă cutată, folie p.v.c., termoizolație vată minerală, membrană hidroizolantă).

Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează. Poziția și dimensiunile lor nu vor stânjeni traficul auto sau pietonal.

Subzonele – IS + ID, TE2.

- **Parcaje:**

- 1) Suprafețele parcajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525 / 1996 republicată, a anexei 5 din Regulamentul General de urbanism RLU și a normativelor în vigoare.
- 2) Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- 3) Prin excepție de la prevederile alin.1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.
- 4) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform prezentului regulament.
- 5) Intrările și ieșirile la parcaje și garaje vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează. Rampele de acces la garaje nu trebuie să antreneze modificări la nivelul trotuarului, creând denivelări care ar putea provoca accidente pietonilor.
- 6) Căile de comunicație vor beneficia de spații de parcare aferente, în funcție de categorie, destinație și de numărul de utilizatori, pe platforme special amenajate.

„Construire spații depozitare, logistică, prestări servicii”

Se vor respecta normele legale privind protecția mediului natural și construit împotriva factorilor poluanți generați de funcționarea parcajelor și garajelor.

În incintă se vor realiza drumuri, platforme și parcuri pentru rezolvarea circulației în incintă și a deservirii cu mijloace auto a spațiilor de depozitare în suprafață de cca. 6.700,00 mp, de asemenea în incintă se vor realiza trotuare și alei pietonale pentru accesul pietonal la obiectivele de investiție nou propuse.

Subzonele – IS + ID, TE2, CC 1.

## **10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi.**

- **Spații verzi și plantate:**

- 1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.
- 2) Se vor asigura spații verzi în procentul de minim 20,00 % din suprafața totală a amplasamentului aferent investiției,
- 3) Aceste spații verzi vor fi asigurate sub forma de spații verzi amenajate și de plantații de protecție.
- 4) Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore de talie înaltă pentru fiecare 150 mp de lot.
- 5) Se va acorda atenție reconstrucției ecologice după încheierea lucrărilor de construcție, constând în: plantații de aliniament, grupuri de arbori izolați, aranjamente peisajere cu arbuști, partere florale, gazon.

Organizarea sistemelor de spații verzi – în incintă se vor amenaja spații verzi și plantate, precum și plantarea de pomi și arbuști în special pe perimetrul incintei și de-a lungul drumurilor și aleilor pietonale.

Tipurile, varietatea și densitatea vegetației noi se va coordona cu ansamblul zonei și respectiv cu indicii de zonă verde specificați și detaliați în regulamentul de urbanism.

Accentul se va pune pe crearea unui peisaj adecvat și agreeat de viitorii utilizatori la nivelul zonei verzi.

Arborii și arbuștii sunt în majoritate pereni, culorile și tipul de plantație fiind astfel ales încât să creeze o imagine diferit colorată în funcție de anotimp.

În spațiul verde de protecție și aliniament, aflat la limita vestică a amplasamentului există și se vor planta arbori (salcâmi).

Salcâmul crește spontan pe aproape orice tip de teren. Cu o rezistență bună la ger, iubește lumina, suportă seceta, preferă solurile permeabile, ușoare, fertile, dar nu suportă solurile calcaroase. Salcâmul crește bine pe soluri ușoare, chiar și pe nisipuri nefixate, fiind cultivat pentru fixarea lor. Are capacitatea de a fixa azotul din atmosferă, iar semințele își păstrează mulți ani capacitatea de germinare. Are frunze compuse și flori albe, în ciorchine, puternic mirositoare, iar fructele sunt păstăi aplatizate, brun roșcate. Înfloarește primăvara târziu, în luna mai-iunie. Salcâmul trăiește în jur de 100 de ani și face parte din categoria arborilor cu lemn de esență tare, fiind greu, dur și deosebit de rezistent la umezeală.

Subzona – SV, SV 3.

- **Împrejmuiri:**

1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

a) Împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;

b) Împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/ sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

2) Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

3) Înălțimea admisă a împrejmuirilor la drumurile publice va fi de maximum 2,00 m de la nivelul trotuarului (terenului), iar stâlpii împrejmuirii nu vor depăși 2,20 m.

Subzonele – IS + ID, TE2.

**CRITERII DE APRECIERE A AMPLASĂRII ȘI CONFIRMĂRII ÎMPREJMUIRILOR:**

• **Configurația** împrejmuirilor este determinată de următorii **factori urbanistici:**

- poziția pe parcelă (la aliniament, laterale sau posterioare);
- funcțiunea construcției care este amplasată pe parcela;
- caracteristicile cadrului natural;
- caracteristicile cadrului construit al zonelor (zone cu țesut compact, realizate în sistemul curților închise parțial sau total, zone cu construcții înșiruite, realizate grupat la limita parcelelor, sau izolate pe suprafețele acestora.);
- modalitățile tradiționale de construire a împrejmuirilor în localități urbane cu diverse tipologii și tendințele actuale de realizare a acestora în urma interferențelor culturale dintre civilizația urbană, suburbană și rurală.

Elementele care caracterizează împrejmuirile sunt:

• Împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente. Excepțiile pot fi reprezentate de funcțiunea clădirilor (obiective speciale etc.)

• Împrejmuirile realizate pe limitele laterale și posterioară a clădirii vor fi de preferință opace. Înălțimea maximă considerată necesară pentru protecția proprietății este de 2 metri.

- Se recomandă ca împrejuririle cu caracter temporar să fie realizate din materiale suficient de rezistente și de bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale și să fie vopsite în culori distincte de cele ale mediului ambiant.
- Toate tipurile de împrejuriri pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.

Aspectul exterior al împrejuririlor, ca și cel al clădirilor pe care le protejează, nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul general al zonei, deprecind valorile acceptate ale arhitecturii și urbanismului.

- În vederea conservării caracterului zonelor și ansamblurilor urbanistice se recomandă împrejuririle tradiționale, în acord cu arhitectura clădirilor.

- Porțile se vor deschide spre incintă.

Nu se recomandă construirea la aliniament a împrejuririlor opace, mai înalte de 2 m, decât în cazuri justificate, de separare a unor servicii funcționale.

Pentru punerea în valoare a construcțiilor publice, se recomandă realizarea împrejuririlor transparente sau din gard viu.

Subzonele – IS + ID, TE2, CC 1, SV, SV3.

- **Gestionarea deșeurilor:**

Depozitarea controlată a deșeurilor – conform funcțiunii cât și specificului zonei, deșeurile menajere se vor colecta centralizat prin firme specializate, iar deșeurile tehnologice de asemenea prin firme specializate.

Deșeurile rezultate în urma lucrărilor de construire vor fi transportate de către fiecare proprietar, pe cheltuiala proprie, în zonele special amenajate ale municipiului Arad pentru depozitarea acestui fel de deșeuri; nu se vor depozita nici măcar temporar pe terenurile virane din jurul amplasamentului.

Colectarea deșeurilor menajere se va face de către fiecare proprietar în pubele amplasate în interiorul fiecărui lot, proprietarul fiind obligat să încheie un contract de prestări servicii cu o societate de salubritate, iar pentru colectarea deșeurilor reciclabile se propune amplasarea unei platforme colectare deșeuri reciclabile, amplasată în zona verde din partea de sud a amplasamentului.

### III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

#### 11. Unități și subunități funcționale.

- IS + ID - unități de servicii + unități de logistică și depozitare
- IS - instituții și servicii
- ID - unități de producție și depozitare
- A - terenuri agricole
- C - căi de comunicație
- CC1 - căi de comunicație rutieră
- SP - spații plantate, perdele de protecție, agrement, sport
- SV - spații verzi
- SV3 - perdele de protecție
- TE - echipare edilitară
- TE2 - construcții tehnico - edilitare propuse

#### UTILIZARI PERMISE:

- construirea de spații de depozitare, logistică, prestări servicii
- spații verzi amenajate;
- accese pietonale, carosabile, spații staționare auto, parcuri;
- construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei.

#### UTILIZARI PERMISE CU CONDITII:

- construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea mediului înconjurător;
- construcțiile și amenajările care îndeplinesc condițiile de realizare și funcționare conform cerințelor acordului de mediu și sunt compatibile cu funcțiunea propusă prin prezentul P.U.Z.;
- se vor obține avize conforme de la administratorul căilor și infrastructurii transportului rutier;
- se vor obține avize conforme de la inspectoratul de protecție a mediului.

#### INTERDICTII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

- Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică, impune ca eventualele dezmembrări și parcelări să nu se facă fără asigurarea condițiilor de rezervare a suprafețelor de teren necesare realizării acceselor pietonale și carosabile;

#### INTERDICTII DEFINITIVE DE CONSTRUIRE

Construcțiile și amenajările generatoare de nocivități, incompatibile cu funcțiunea dominantă stabilită pentru această zonă.

### **IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE**

#### FUNCTIUNEA DOMINANTA:

Funcțiunea dominantă a zonei este de spații de depozitare, logistică, prestări servicii, cu un regim de înălțime **de maxim P, P+1, P+2 (in zona birourilor), Hmax = 10,00m**

#### FUNCTIUNI COMPLEMENTARE:

Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:

- Spații verzi amenajate
- Accese carosabile, pietonale, piste cicliști, parcaje, garaje
- Rețele tehnico – edilitare și construcții aferente,
- Servicii, sau activități ce nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare.

### **V. UNITATI TERRITORIALE DE REFERINTA**

Acestea reprezintă suportul grafic al prescripțiilor din regulament.

UTR-urile reprezintă instrumentele operaționale în sprijinul reglementărilor specifice din P.U.Z., se delimitează convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională. Ele se conturează prin străzi și limite cadastrale, pe baza funcțiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de intervenție.

S-a stabilit o singură Unitate Teritorială de Referință pe zonă funcțională, denumită U.T.R. Nr. 67 / a, care după aprobarea prezentului P.U.Z. va face parte integrantă din U.T.R. Nr. 67 a P.U.G.-ului avizat.

## **VI. CONLUZII**

Trasarea străzilor și respectiv a limitelor de parcele se va face pe baza de ridicări topometrice prin coordonate, datele putând fi puse la dispoziție de proiectantul de specialitate, care va verifica și confirma corectitudinea trasării.

CertIFICATELE DE URBANISM CE SE VOR ELIBERA, VOR CUPRINDE ELEMENTELE OBLIGATORII DIN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma avizării P.U.Z.-ului și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și al menținerii la zi a situației din zonă.



## FISA DE REGULAMENT

### Art.1.DENUMIREA ZONEI :

**ZONA FUNCTIONALA DE – CONSTRUIRE SPATII DE DEPOZITARE, LOGISTICA , PRESTARI SERVICII -**

### Art.2.DELIMITAREA ZONEI : (vezi planșa UTR – 67 / a) :

- la nord – teritoriu drum c.f. nr. 318933 – Zona Liberă Curtici – Arad – platforma Arad
- la sud – Calea Bodrogului – Pădurea Ceala
- la est – teren proprietate privata c.f. nr. 334218 - teren arabil și construcții de locuințe de serviciu și construcții cu alta destinație (silvicultura)
- la vest – teren proprietate privată c.f. nr. 334210 - teren arabil

### Art.3.CONSTRUCTII EXISTENTE:

- pe amplasament nu există nici o construcție

### Art.4.CONSTRUCTII PROPUSE:

- – Construire spații de depozitare, logistică ,prestări servicii
- poate fi autorizată realizarea de funcțiuni complementare (echipamente, servicii, alte servicii etc.), cu condiția ca acestea să fie compatibile cu vecinătățile și cu zona în general
- parcaje
- alei carosabile de circulație aferente
- spații verzi
- utilități tehnico-edilitare

### Art.5. REGLEMENTARI ALE ZONEI

#### Art.5.1. Regimul de aliniere al construcțiilor

- realizarea construcțiilor noi se va face cu încadrarea în „limita zonei de construire” (edificabil) marcată pe planșa UTR – 67 / a, cu respectarea strictă a distanțelor față de vecinătăți, respectiv a prevederilor Codului Civil și normativelor specifice PSI
- alinierea clădirilor se va face paralel cu „linia de construire” pe o lungime de minim o treime din lungimea clădirii
- nu este obligatorie pe nici o latura a „liniei de construire” din cadrul parcelei, înscrierea pe aceasta linie, clădirile putând fi retrase paralel parțial sau total
- toate elementele constructive ale clădirilor, inclusiv balcoane, scări, planuri înclinate, copertine, etc. trebuie să fie înscrise în „linia de construire”
- spațiul dintre aliniamentul parcelei și fațadele clădirilor poate fi amenajat cu terase, trepte, plantații, alte amenajări exterioare fără ca acestea, inclusiv împrejmuirea să depășească aliniamentul parcelei
- în măsura în care un proprietar deține ca lot constructibil, mai mult de un lot dintre cele evidențiate în prezentul plan urbanistic zonal, toate regulile de construire se transferă la lotul

mai mare (distanțe față de vecini, distanțe față de stradă, amplasare funcțiuni, coeficient de ocupare a terenului, procent de ocupare a terenului etc.).

Art.5.2. Regimul de utilizare al terenului:

Realizarea construcțiilor noi se va face prin înscrierea la nivelul parcelei proprii în următorii indici de utilizare a terenului:

- procent de ocupare a terenului (POT) = 39,60 %
- coeficient de utilizare a terenului (CUT) = 0,52

**POT - în subzona de spații de depozitare, logistică, prestări servicii  
- max. 40 %**

**CUT - în subzona de spații de depozitare, logistică, prestări servicii  
- max. 1,00**

**Regim de înălțime maxim admis al clădirilor P, P+1, P + 2 (în zona birourilor),  
Hmax propus = 10,00m**

Art.5.3. Regimul de înălțime a clădirilor:

- construcțiile noi vor avea maximum 2 - 3 (două - trei) nivele deasupra solului
- nu se considera „nivel“ :
  - spațiile amenajate sub acoperiș (tip mansarde)
  - spațiile de tip „demisol“, cu condiția ca volumul de deasupra terenului să fie cel mult jumătate din volumul total al acestui nivel

Se prevede realizarea a 2 hale de depozitare, logistică, prestări servicii cu dimensiunile în plan de cca. 66,00 x 75,00 m, în regim de înălțime parter, parțial parter + 2 nivele (în zona de birouri), însumând o suprafață construită la sol de cca. 9.900,00 mp. Aceste hale vor fi realizate cu fundații continue pe perimetru și izolate în rest, din beton armat, structura de rezistență va fi realizată din stâlpi și grinzi din metal, închiderile exterioare vor fi realizate în sistem termoizolant – (casete metal, vată minerală termoizolantă, folie p.v.c., tablă), învelitoare – (tablă cutată, folie p.v.c., termoizolație vată minerală, membrană hidroizolantă).

- înălțimea maximă a acoperișului clădirilor va fi de maximum 10,00 m față de nivelul terenului natural (cota medie)
- în cazul realizării de parcaje acoperite acestea vor avea înălțimea maximă a aticului H max=5,50m
- construcțiile anexă vor avea înălțimea maximă H max=4,50 m
- cota +/-0.00 a clădirilor va fi cel puțin la nivelul cotei axului străzii (drumului) din care se accede parcela

Art.5.4. Învelitoarea construcțiilor

- corpul principal al construcțiilor noi, va avea de regula învelitoare de tip terasă.

Art.5.5. Categoriile de materiale de construcții

- materialele de construcții folosite vor fi cele de tip „durabil“: cărămidă, beton, beton armat, metal
- ca materiale pentru suprafețele exterioare vizibile sunt permise:
  - tablă cutată sau de aluminiu

- tencuieli praf piatră albă sau zugrăveli albe (sau alte materiale de aspect similar și calitate superioară) sau alte culori alese în armonie cu materialele folosite
- placaje cărămidă aparentă sau alte materiale specifice pentru placări la soclu, piatră, similipiatră
- elemente aparente de lemn în procent de maximum 30 %
- tâmplăria exterioară va fi din lemn, aluminiu sau material plastic în culoare naturală sau diferite culori

#### Art. 5.6. Clădiri anexe, mobilier urban și reclama comercială

- clădirile anexe au funcțiunile permise prin Regulament și sunt amplasate în amenajabilul parcelei (delimitat de linia de construire) fără a depăși 30% din suprafața acesteia
- incinta se va amenaja cu mobilier urban adecvat funcțiunii

#### Art.5.7. Parcaje

Parcajele se asigură conform art.33 coroborat cu anexa nr.5, pct.5.3.1. din „Regulamentul general de urbanism”-H.G.525/1996, deci trebuie asigurat 1 loc de parcare la 40,0 mp suprafață desfășurată.

În cazul construcțiilor administrative, se va prevedea câte un loc de parcare pentru 10 - 30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați

În cazul unor investiții comerciale care au asigurată aprovizionarea cu camioane de tip TIR se vor asigura locuri de parcare distincte.

Pentru deservirea rutieră a viitoarei zonei de spații de depozitare, logistică, prestări servicii se propune amenajarea unei rețele de drumuri amplasate pe direcția nord-sud, respectiv est-vest astfel:

- Pe latura de est a parcelei se va amenaja un drum (L=275 m) de 7,00 m lățime care se va racorda la Calea Bodrogului (în sud) respectiv strada existentă (în nord) cu raze de racordare de 9,00 m; pe o latură a drumului vor fi dispuse parcări longitudinale pentru camioane, iar pe cealaltă platforme tehnologice de deservire a spațiilor de depozitare;
- Pe latura de vest a parcelei va fi amenajat un drum de deservire (L=200 m) de 6,00 m lățime.
- Pe direcția est-vest se vor amenaja 3 drumuri (L=75 m) cu lățimea de 6,00 m. Adiacent se vor amplasa locuri de parcare dispuse perpendicular cu dimensiunile 5,00 x 2,50 m;
- În partea de nord-vest se va amenaja o buclă pentru întoarcerea autobuzelor, camioanelor, etc.
- Interdicție temporară de construire acces auto până la reglementarea condițiilor tehnice.

De asemenea se vor amenaja trotuare pentru accesul pietonal din cele două străzi și pentru circulația pietonală din incintă.

Structura rutieră propusă pentru străzile de deservire va fi alcătuită dintr-o îmbrăcăminte asfaltică așezată pe o fundație din piatră spartă și balast.

Apele pluviale de suprafață vor fi colectate centralizat și se vor evacua în rețeaua de canale existentă în zonă.

**Construcțiile vor fi executate după stabilirea obligației efectuării lucrărilor de modernizare a circulației aferente de către investitorii interesați.**

#### Art.5.8. Delimitări incintă

- delimitarea spațiilor spre căile publice se va face cu garduri care să nu depășească o înălțime de 2,00 m de la cota terenului natural .

- materialele folosite la garduri spre căile de acces vor putea fi :
  - metal alcătuit din elemente verticale sau orizontale transparente
  - zidărie de cărămidă sau piatră la soclu, în combinație cu lemn sau metal
  - beton armat
  - gard viu

#### 5.9. Plantații, zone verzi

- plantațiile de tip arbori și arbuști vor fi numai de genul acelor care nu creează umbriri defavorabile spre vecini sau obturări ale vizibilității pentru conducătorii auto în zonele spre stradă. Arborii decorativi din această zonă se vor amplasa, respectiv tunde în așa fel însă, încât înălțimea acestora să fie egală cu maximum lungimea distanței până la gardul vecinului, plus 1,4 m.

Perimetral cât și între obiectivele de investiție s-au prevăzut zone verzi și de protecție în suprafață de cca. 7.800,00 mp.

Astfel, prin elaborarea prezentei lucrări se asigură atractivitatea zonei pentru posibili investitori.

În spațiul verde de protecție și aliniament se vor planta arbori (salcâmi).

Salcâmul crește spontan pe aproape orice tip de teren. Cu o rezistență bună la ger, iubește lumina, suportă seceta, preferă solurile permeabile, ușoare, fertile, dar nu suportă solurile calcaroase. Salcâmul crește bine pe soluri ușoare, chiar și pe nisipuri nefixate, fiind cultivat pentru fixarea lor. Are capacitatea de a fixa azotul din atmosfera, iar semințele își păstrează mulți ani capacitatea de germinare. Are frunze compuse și flori albe, în ciorchine, puternic mirositoare, iar fructele sunt păstăi aplatizate, brun roșcate. Înflorește primăvara târziu, în luna mai-iunie. Salcâmul trăiește în jur de 100 de ani și face parte din categoria arborilor cu lemn de esență tare, fiind greu, dur și deosebit de rezistent la umezeală.

#### **Art.6.UTILITATI**

- toate construcțiile – clădiri - care se vor realiza vor avea asigurate utilități de alimentare cu apă și colectare a apelor menajere și pluviale, în condițiile prevăzute de prezentul P.U.Z., cu respectarea legislației și normelor sanitare și de protecția mediului

- apele pluviale și amenajările exterioare de pe suprafața parcelei se vor realiza în așa fel, încât să nu fie afectate în nici un fel defavorabil parcelele vecine sau străzile adiacente.

Construcțiile vor fi executate după stabilirea obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați.

Astfel se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

Sef proiect,  
dipl. arh. Dinulescu Marian

Coordonator de specialitate,  
dipl. arh. R.U.R. Nagy-Vizitiu Alexandru

Proiectanți de specialitate,  
dipl. arh. Dinulescu Marian  
dipl. arh. Solon Liliana

Arad, iul. 2018





● AMPLASAMENT OBIECTIV DE INVESTITIE

Verificat	arh. Al. Nagy-Vizitiu				
Verificator / Expert	Nume	Semnatura		Cerinta	Referat / Expertiza nr. /Data
	Societate comerciala <b>" D &amp; D DESIGN PROIECT " S.R.L.</b> C.U.I. - 15766864 / J02/1214/2003 Str. Nicolae Grigorescu nr.7 - ARAD -			Beneficiar :	Nr. Pr.
				Cordos Floare-str.Hector nr.10 - Arad - Spinu Marian Nicu si sotia Spinu Saveta str.Mioritei nr.31.bl.166.ap.9 - Arad -	P 20/2017
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara :	Titlu proiect :	Faza :
Sef proiect	arh. M. Dinulescu		%	" Construire spații depozitare , logistica , prestari servicii , Calea Bodrogului nr.24/B - Arad - jud.Arad	P.U.Z.
Proiectant	arh. L. Solon		Data :	Titlu plansa : PLAN DE SITUATIE	Plansa nr.
Desenat	teh. M. Dinulescu		iul. 2018	- INCADRARE IN LOCALITATE -	01/A



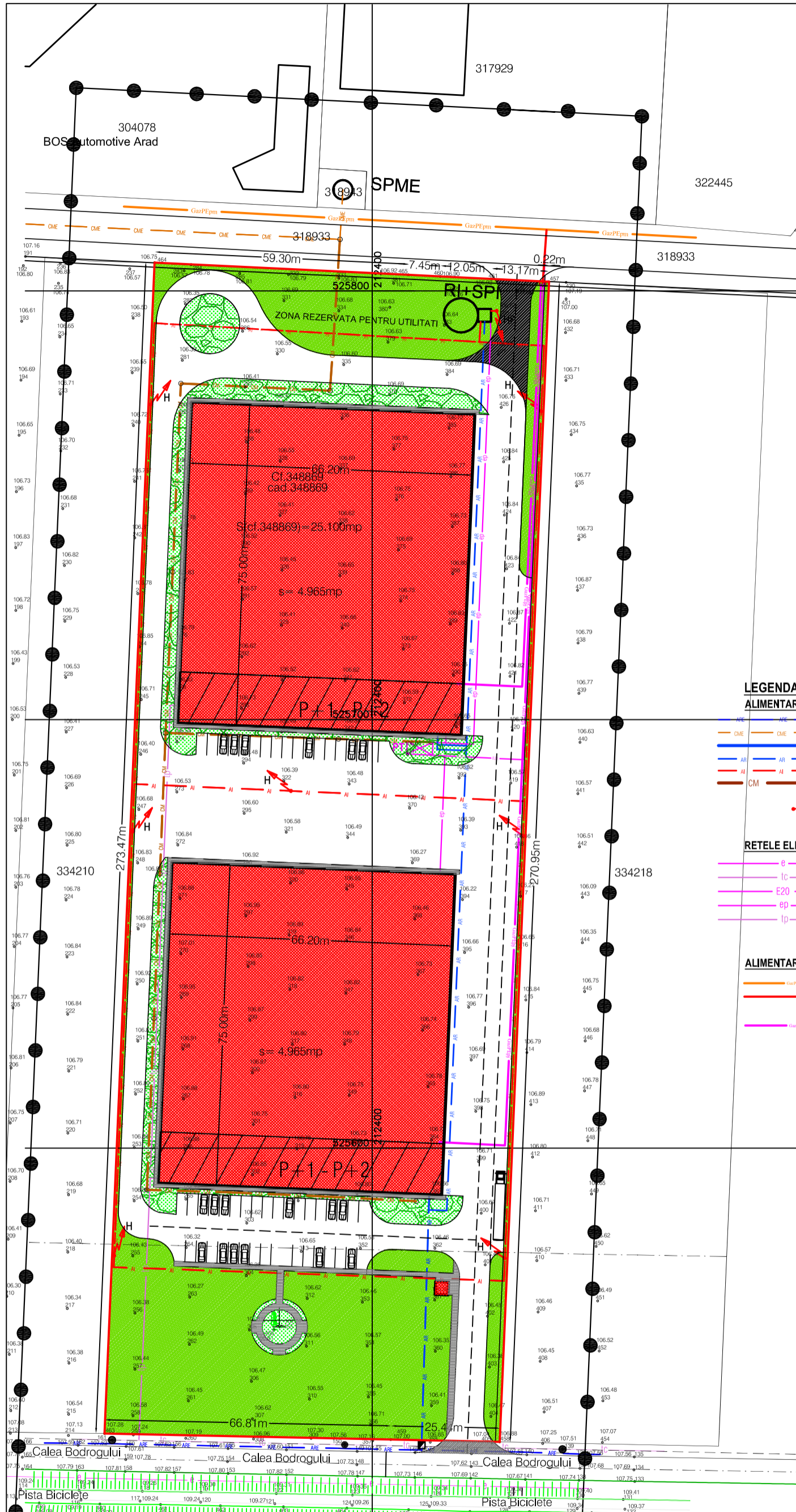












**PLAN URBANISTIC ZONAL**

- REGLEMENTARI EDILITARE -  
 "CONSTRUIRE SPATII DEPOZITARE, LOGISTICA, PRESTARI SERVICII"  
 Calea Bodrogului Nr. 24/B  
 Arad - jud. Arad

**LEGENDA EDILITARE:**

- ALIMENTARE CU APA SI CANALIZARE:**
- CONDUCTA DISTRIBUTIE APA EXISTENTA
  - COLECTOR CANAL MENAJER EXISTENT
  - BRANSAMENT APA POTABILA PROPUIS
  - CONDUCTA APA POTABILA DE INCINTA PROPUISA
  - CONDUCTA APA PENTRU STINS INCENDII DE INCINTA PROPUISA
  - CANAL MENAJER DE INCINTA PROPUIS
  - SPME
  - STATIE POMPARE APE UZATE EXISTENTA
  - HIDRANT SUPRATERAN DE INCENDIU PROPUIS
  - REZERVOR INCENDIU SI STATIE POMPARE INCENDIU PROPUIS
- RETELE ELECTRICE:**
- LINIE ELECTRICA AERIANA JOASA TENSIIUNE EXISTENTA
  - LINIE AERIANA TELECOMUNICATII - EXISTENTA
  - LINIE ELECTRICA SUBTERANA MEDIE TENSIIUNE - PROPUISA
  - LINIE ELECTRICA SUBTERANA JOASA TENSIIUNE - PROPUISA
  - LINIE SUBTERANA TELECOMUNICATII - PROPUISA
  - POST DE TRANSFORMARE IN ANVELOPA 20/0,4 KV - PROPUIS
- ALIMENTARE CU GAZE:**
- CONDUCTA GAZE NATURALE PRESIIUNE MEDIE EXISTENTA
  - BRANSAMENT GAZE NATURALE PRESIIUNE MEDIE PROPUIS
  - POST DE REGLARE (PM/PJ) SI DOUA POSTURI DE MASURAREA - PROPUIS
  - CONDUCTE GAZE NATURALE PRESIIUNE JOASA PROPUIS

**Legenda:**

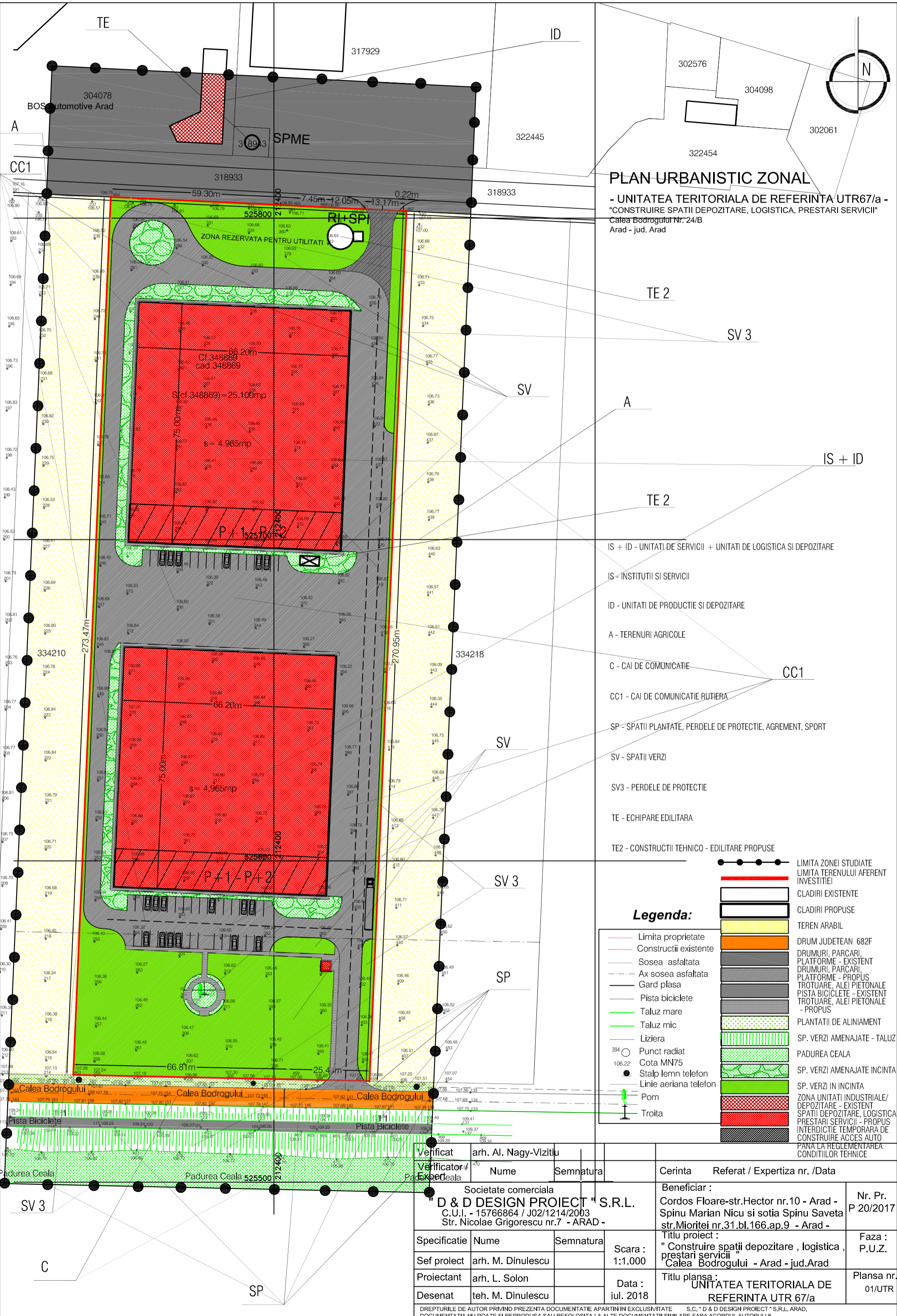
- LIMITA proprietate
- Constructii existente
- Sosea asfaltata
- Ax sosea asfaltata
- Gard plasa
- Pista biciclete
- Taluz mare
- Taluz mic
- Liziera
- Punct radiat
- Cota MN75
- Stalp lemn telefon
- Linie aeriana telefon
- Pom
- Troita
- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA TERENULUI AFERENT INVESTITIEI
- CLADIRI EXISTENTE
- CLADIRI PROPUIS
- SP. VERZI AMENAJATE INCINTA
- SP. VERZI IN INCINTA
- SPATII DEPOZITARE, LOGISTICA
- PRESTARI SERVICII - PROPUIS
- INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE ACCES AUTO PANA LA REGLEMENTAREA CONDIITIILOR TEHNICE

Verificat	arh. Al. Nagy-Vizitiu				
Verificat / Expediat	Nume	Semnatura		Cerinta	Referat / Expertiza nr. /Data
	Societate comerciala "D & D DESIGN PROIECT" S.R.L. C.U.I. - 15766864 / J021214/2003 Str. Nicolae Grigorescu nr.7 - ARAD -			Beneficiar :	Nr. Pr. 20/2017
				Cordos Floare-str.Hector nr.10 - Arad - Spinu Marian Nicu si sotia Spinu Saveta str.Mioritei nr.31.bl.166.ap.9 - Arad -	
Specificatie	Nume	Semnatura		Titlu proiect :	Faza : P.U.Z.
Sef proiect	arh. M. Dinulescu			" Construire spatii depozitare , logistica , prestari servicii " Calea Bodrogului - Arad - jud.Arad	
Proiectant	arh. L. Solon			Titlu plansa :	Plansa nr. 05/A
Desenat	teh. M. Dinulescu			REGLEMENTARI EDILITARE	
DREPTURILE DE AUTOR PRIVIND PREZENTA DOCUMENTATIE APARTIN IN EXCLUSIVITATE S.C. "D & D DESIGN PROIECT" S.R.L. ARAD. DOCUMENTATIA NU POATE FI REPRODUSA SAU REFOLOSITA LA ALTE DOCUMENTATII SIMILARE FARA ACORDUL AUTORULUI.					









### PLAN URBANISTIC ZONAL

- UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA UTR67/a -  
"CONSTRUIRE SPATII DEPOZITARE, LOGISTICA, PRESTARI SERVICII"  
Calea Bodrogului Nr. 24/B  
Arad - jud. Arad

- TE 2
- SV 3
- SV
- A
- IS + ID
- TE 2
- IS + ID - UNITATI DE SERVICII + UNITATI DE LOGISTICA SI DEPOZITARE
- IS - INSTITUTII SI SERVICII
- ID - UNITATI DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE
- A - TERENURI AGRICOLE
- C - CAI DE COMUNICATIE
- CC1
- CC1 - CAI DE COMUNICATIE RUTIERA
- SP - SPATII PLANTATE, PERDELE DE PROTECTIE, AGREMENT, SPORT
- SV - SPATII VERZI
- SV3 - PERDELE DE PROTECTIE
- TE - ECHIPARE EDILITARA
- TE2 - CONSTRUCTII TEHNICO - EDILITARE PROPUSE

#### Legenda:

- Limita proprietate
- Constructii existente
- Sosea asfaltata
- Ax sosea asfaltata
- Gard plasa
- Pista biciclete
- Taluz mare
- Taluz mic
- Liziera
- Punct radiat
- Cota MN75
- Stalp lemn telefon
- Linie aeriana telefon
- Pom
- Troita
- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA TERENULUI AFERENT INVESTITIEI
- CLADIRI EXISTENTE
- CLADIRI PROPUSE
- TEREN ARABIL
- DRUM JUDETEAN 682F
- DRUMURI, PARCARI, PLATFORME - EXISTENT
- DRUMURI, PARCARI, PLATFORME - PROPUSE
- TROTUARE, ALEI PIETONALE
- PISTA BICICLETE - EXISTENT
- TROTUARE, ALEI PIETONALE - PROPUSE
- PLANTATI DE ALINIAMENT
- SP. VERZI AMENAJATE - TALUZ
- PADUREA CEALA
- SP. VERZI AMENAJATE INCINTA
- SP. VERZI IN INCINTA
- ZONA UNITATI INDUSTRIALE/ DEPOZITARE - EXISTENT
- SPATII DEPOZITARE, LOGISTICA PRESTARI SERVICII - PROPUSE
- INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE ACCES AUTO PANA LA REGLEMENTAREA CONDIITILOR TEHNICE

Verificat	arch. Al. Nagy-Vizitiu				
Verificator	Nume	Semnatura		Cerinta	Referat / Expertiza nr. /Data
Societate comerciala <b>"D &amp; D DESIGN PROIECT" S.R.L.</b> C.U.I. - 15766864 / J02/1214/2003 Str. Nicolae Grigorescu nr.7 - ARAD -				Beneficiar : Cordos Floare-str.Hector nr.10 - Arad - Spinu Marian Nicu si sotia Spinu Saveta str.Mioritei nr.31.bl.166.ap.9 - Arad -	
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara : 1:1.000	Titlu proiect : " Construire spatii depozitare , logistica , prestari servicii " Calea Bodrogului - Arad - jud.Arad	Faza : P.U.Z.
Sef proiect	arch. M. Dinulescu				
Proiectant	arch. L. Solon		Data : iul. 2018	Titlu plansa : UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA UTR 67/a	Plansa nr. 01/UTR
Desenat	teh. M. Dinulescu				