

FOAIE DE CAPĂT

DENUMIREA LUCRĂRII:	PLAN URBANISTIC ZONAL P.U.Z. PARC LOGISTIC - SPAȚII PENTRU SERVICII, ACTIVITĂȚI CONEXE ȘI DEPOZITARE
AMPLASAMENT:	JUD. ARAD, Arad, adiacent DN69 Timișoara – Arad km 44+650 stânga conform CF 328180, 328182, 304652 Arad;
BENEFICIAR:	S.C. CTE REAL ESTATE DEVELOPMENT S.R.L. CUI 26183157, J23/2431/2009, Ciorogârla, șos.București,Jud.Ilfov
PROIECTANT GENERAL:	S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L. Arad, str. Ioan Alexandru, nr.15, jud. Arad tel.: 0357.430.030, e-mail: office@proarhitecturarad.ro
PROIECTANT ARHITECTURĂ / URBANISM:	S.C. P L A S I S S.R.L. Timișoara, str. Tigrului, nr.50, jud. Timiș tel.: 0765/256.949, e-mail: plasistm@gmail.com
NUMĂR PROIECT:	146/2022
DATA ELABORĂRII:	decembrie 2023
FAZA PROIECTARE:	PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) – R.L.U. etapa II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z. ZONĂ LOGISTICĂ, SERVICII, COMERȚ ACTIVITĂȚI CONEXE ȘI SPAȚII DEPOZITARE

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL R.L.U.

Regulile generale de urbanism constituie un ansamblu de principii urbanistice cu un caracter de largă generalitate, prin care se stabilește modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor și a amenajărilor, în acord cu prevederile legale. Acestea au fost stabilite prin planșa 03 Reglementări urbanistice – zonificare / Regulamentul local de urbanism.

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

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

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor Planului Urbanistic General referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor în zona studiată, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism. Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe terenul care face obiectul prezentului proiect.

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

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII R.L.U.

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;

- Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000;

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

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

3. DOMENIUL DE APLICARE

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 asigură compatibilitatea dintre destinația propusă a construcțiilor și funcțiunea dominantă din zonă (logistică, depozitare, comerț, servicii, destinații agricole) și este prezentată în planșa de Reglementări urbanistice - zonificare. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul ansamblului.

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru incinta studiată care face parte din intravilanul extins al municipiului Arad, zona cu destinația de teren agricol situată în exterior sud, tangent la drumul european E671 / DN69 Arad-Timișoara, respectiv la km 44+650 stânga.

Prezentul Regulament instituie reguli referitoare la construire privind stabilirea categoriilor de folosință admise în incinta studiată (parc logistic ce va include spații pentru servicii, activități conexe și spații pentru depozitare), realizarea acceselor și relațiile cu vecinătățile

Zona extinsă studiată: pentru o bună integrare funcțională a propunerii s-a studiat un teritoriu extins cu suprafața de 5 700 000mp.

BILANȚ TERITORIAL ÎN ZONĂ STUDIATĂ S= 5 700 000mp				
BILANȚ TERITORIAL ÎN ZONĂ STUDIATĂ	SITUAȚIE EXISTENTĂ		SITUAȚIE PROPUȘĂ	
Teren agricol (arabil extravilan)	3 274 460 mp	57,447%	3 272 460 mp	57,412%
Zonă servicii și comerț	930 240 mp	16,320%	930 240 mp	16,320%
Zonă funcțiuni mixte: logistică, depozitare, servicii	530 700 mp	9,310%	532 700 mp	9,345%
Zonă funcțiuni mixte: locuire, servicii și comerț	31 500 mp	0,553%	31 500 mp	0,553%
Zonă unități agricole	285 500 mp	5,009%	285 500 mp	5,009%
Zonă locuințe de serviciu - ferma agricolă	30 800 mp	0,540%	30 800 mp	0,540%
Canale de desecare	96 500 mp	1,693%	96 500 mp	1,693%
Căi de comunicație și amenajări aferente	520 300 mp	9,128%	520 300 mp	9,128%
TOTAL GENERAL ZONĂ STUDIATĂ:	5 700 000 mp	100,00%	5 700 000 mp	100,00%

OCUPAREA TERENURILOR

În zona învecinată extinsă se constată următoarele elemente de ocupare a terenurilor:

- căi de comunicație rutieră: drumul național DN69-Arad-Timișoara, strada Agronomului, drumuri de exploatare.
- canale de desecare.
- instituții publice și servicii
- unități industriale și depozitare
- unități de exploatare agricolă, terenuri arabile

Terenurile limitrofe au destinația de arabil în extravilan/intravilan. Acestea sunt preponderent libere de construcții.

În vecinătatea zonei studiate există fond construit predominant cu funcțiuni de depozitare, comerț și servicii, locuințe de serviciu ce deserveșc unitatea de exploatare agricolă.

În prezent, un procent de peste 57% din zona studiată constituie teren arabil extravilan. Se remarcă și unități agricole (fostul I.A.S. Aradul Nou) localizate pe strada Agronomului, ansamblul include atât zona de producție, depozitare, cât și locuințe de serviciu și birouri administrative.

Destinațiile propuse sunt în concordanță cu cele deja prezente în zonă.

Funcțiunea propusă - *parc logistic cu includerea de spații pentru servicii, activități conexe și spații pentru depozitare* se integrează în tendința de dezvoltare a zonei, având în vedere faptul că atât pe lotul principal studiat cât și pe parcelele învecinate au fost deja aprobate destinații similare. Profilul funcțional servicii-logistică–depozitare se bazează pe o bună accesibilitate favorizată de vecinătatea DN69 și de accesul facil pe autostrada A1 Timișoara – Arad.

STUDII ELABORATE ANTERIOR:

Adiacent DN69 se dezvoltă o serie de funcțiuni care speculează amplasamentul cu bună accesibilitate: logistică, depozitare și activități destinate operatorilor de mobilitate, servicii și comerț. Aceste parcele au devenit trup izolat intravilan prin aprobarea unor documentații P.U.Z.:

1. PUZ "Parc logistic - Spații de depozitare, servicii și activități conexe", aprobat prin H.C.L. nr. 177 / 2014 cu amplasament pe parcela cu nr. CAD 304652 - propusă pentru reglementare;
2. PUZ "Zona logistica – depozitare, servicii și amenajări aferente", aprobat prin HCL nr. 333/2014 Arad pentru lotul situat la nord de parcela studiată, identificat prin nr. CAD 314009;
3. PUZ "Zonă de servicii și comerț" aprobat prin HCL 214/2017 Arad pentru terenul extins situat la nord-est raportat la parcela studiată, adiacent autostrăzii A1;
4. PUZ "Zonă mixtă locuințe, comerț, servicii" aprobat prin HCL 134/2009 Arad pentru terenul adiacent DN69, situat în sudul parcelei studiate.

Zona propusă spre reglementare se compune din trei parcele distincte situate la limita sudică a municipiului Arad, la intersecția arterei DN69 cu strada Agronomului: parcela identificată prin CAD 304652 constituie un corp izolat situat în intravilan, iar loturile CAD 328180 și CAD 328182 conform CF se include în categoria de folosință arabil extravilan.

DATE REFERITOARE LA TEREN - SITUAȚIE CADASTRALĂ EXISTENTĂ:			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata masurata (mp)	Mentiuni
304652	A intravilan	69919	neimprejmuit
328182	A extravilan	1000	neimprejmuit
328180	A extravilan	1000	neimprejmuit
Total		71919	-

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

- Sistematizarea terenului va fi rezolvată astfel încât să nu deranjeze vecinătățile
- Reglementări Urbanistice
- În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție și nici potențial balnear sau turistic

2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

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

Se vor respecta condițiile impuse prin avizele în curs de obținere.

3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

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

3.1. Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale (însorire, iluminat natural, confort psihologic).

3.2. Amplasarea față de drumurile publice

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

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

Utilizări permise

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

Utilizări permise cu condiții

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

Utilizări interzise

Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare afectează buna desfășurare, organizare și dirijare a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor. În acest sens se interzice amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclamă publicitară.

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

3.5. Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

3.7. Amplasarea față de aliniament

Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin regulamentul local de urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor, prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (aliniamentul stradal, axul străzii, limita trotuarului, alinierea fațadelor existente, împrejmuiri, etc.)

Conform planșa anexă – 03 Reglementări urbanistice - zonificare, ansamblul constituie o singura zonă funcțională construibilă:

**- LSCD – logistică, servicii / comert, activități conexe și spații pentru depozitare
regim de înălțime maxim P+3E**

Retragerile minime propuse sunt:

1. Față de limita de proprietate de la front se va impune o retragere a frontului construit de minim 10,00m;
2. Aliniamentul construcțiilor (mai puțin pompele de carburanți, alte dotări) este limitat la min. 50m față de limita îmbrăcămînții asfaltice a DN 69, respectând limita de protecție.
3. Se vor respecta retrageri de minim 3,00m față de limitele de proprietate laterale, respectiv limita de nord și sud a incintei reglementate;
4. Se vor respecta retrageri de minim 5,00m față de limita de proprietate posterioară, respectiv limita de vest a incintei reglementate;

Amplasarea în interiorul parcelei

5. Distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00m
6. Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
7. Accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri înalte sau aglomerate), precum și accesul autospecialelor de intervenție la intrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto);
8. În cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la o doua fațadă nu e posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,50 m lățime și 2 m înălțime (în cazul curților interioare));
9. Se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare, din avizele anexate

Retragerile minime propuse se vor cumula cu zonele de protecție aferente canalelor limitrofe (CN 2905) sau impuse față de arterele principale de circulație (DN69).

Mobilarea finală a incintei studiate se va realiza conform prevederilor prezentului PUZ și RLU, în funcție de destinația construcțiilor admise pentru autorizare directă, și se va concretiza la faza de autorizație de construire.

4. DESERVIREA RUTIERĂ

Disfuncționalitățile remarcate în zonă se referă la **accesibilitatea îngreunată a terenului studiat și a celor învecinate, considerând traficul generat de investițiile propuse.** În prezent cele două dezvoltări sunt practicabile doar de pe strada Agronomului.

În vederea acomodării traficului suplimentar rezultat din refuncționalizarea parcelelor în cadrul documentațiilor de avizare s-a propus **reconfigurarea intersecției DE2909 cu DN69 într-o intersecție "T"**, astfel încât să fie posibil virajul la stânga din strada Agronomului:

- amenajarea unei benzi de viraj la stanga de 70,00 m lungime, având sector de stocaj de 20,00 m, cu o lățime de 3,50 m;
- amenajarea unei benzi de decelerare de 70,00 m lungime cu o lățime cuprinsă între 5,50 – 4,00 m, cu o pană de racordare la DN 69 în lungime de 35,00 m, care va fi racordată la drumul de acces cu o rază de 15,00 m;
- amenajarea unei benzi de accelerare de 70,00 m lungime, cu lățime cuprinsă între 5,50 – 4,00 m, cu o pană de racordare la DN 69 în lungime de 35,00 m, racordată la drumul de acces cu o rază de 15,00m;
- amenajarea accesului în drumul de exploatare, cu 2 benzi de circulație cu o lățime de 6,00m pentru banda de acces în incintă și de 5,50 m lățime pentru banda de ieșire din incintă;

(Extras din documentația pentru obținerea avizului C.N.A.D.N.R., S.C.PROTON CONSULT S.R.L.).

Concomitent cu reconfigurarea intersecției, pentru facilitarea accesului **la puz aprobat prin HCL nr. 333/2014 Arad** pe drumul de acces DE 2910 (cu lățimea părții carosabile de doar 4,00 m) au fost propuse **două stații de încrucișare, pe lungimea de 30,00m**, racordate la carosabilul existent cu pene de 20,00 m lungime, lățimea părții carosabile în zona acestor stații fiind de 8,00 m. Distanța dintre cele două stații de încrucișare este de 300,00 m.

Prin investiția preconizată anterior pe parcela identificată prin CF 304652 se propunea ieșirea pentru autotrenuri exclusiv pe strada Agronomului. În prezent carosabilul are o lățime variabilă între 5m...5,7m, gabaritul actual al acesteia fiind insuficient. Secțiunea actuală a drumului nu permite acomodarea concomitentă a două fluxuri de 3,5m.

În consecință, prin această documentație **se propune reconfigurarea secțiunii drumului prin extinderea carosabilului spre nord, astfel încât să se obțină două fluxuri de 3,5m, respective o secțiune carosabilă de 7m.** Propunerea este de a reconfigura segmentul străzii Agronomului cuprins între DN69 și accesul nr 1 la parcela studiată, respectiv o lungime de aproximativ 400m.

Cheltuielile generate prin această reconfigurare vor fi asumate și suportate de către inițiatorul acestei documentații, respectiv S.C. CTE REAL ESTATE DEVELOPMENT S.R.L.

În prezent parcela identificată prin CF 304652 este accesibilă din strada Agronomului, accesul fiind propus prin documentația aprobată cu H.C.L. nr. 177 / 2014 (**accesul nr. 1**). Această conexiune se va păstra, dar se va reconfigura adaptat circulațiilor propuse.

Se propune realizarea unui acces direct din DN69 (acces nr. 2) atât pentru autoturisme cât și pentru autocamioane, cu banda de viraj la dreapta care se va executa la km 44+839 stanga.

Acest acces direct va deservi zona de servicii A+B, respectiv pompele de distribuție carburanți și corpul ce acomodează motelul și restaurantul. Intrarea prin accesul rutier propus se poate realiza doar din sensul de circulație Arad – Timisoara.

Accesul va presupune doar intrare la dreapta de pe DN 69 și se va amenaja strict pe parcela identificată cu CF 328180, fără afectarea terenului învecinat identificat prin CAD 315474.

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

Pentru accesarea cât mai directă a incintei - în special a zonei S.D.C. de catre autoturisme se propune realizarea unei conexiuni suplimentare la DE2909 (Strada Agronomului) (**acces nr. 3**) dedicat autoturismelor ce accesează serviciile A+B. Accesul va avea o latime $L = 7.00$ m cu posibilitatea de ieșire și intrare dreapta-stânga în DE2909, corelat cu intersecția aprobată anterior.

Propunerile incluse în această documentație vor contribui la fluidizarea traficului atât în sprijinul investiției propuse, cât și în beneficiul întregului cvartal.

Propunerile incluse în această documentație vor contribui la fluidizarea traficului atât în sprijinul investiției propuse, cât și în beneficiul întregului cvartal.

Organizarea circulației în cadrul incintei:

Circulație autocamioane:

Intrarea acestora este prevăzută prin **accesul propus nr. 2**, la dreapta din DN69. Pe un traseu direct sunt amplasate pompele de deservire carburanți dedicate autocamioanelor. Traseul autotrenurilor ocolește perimetral ansamblul, având posibilitatea de a accesa incinta punctual prin două locații și de a se evacua prin trei locații. Zonele de acces sunt controlate, prevăzute cu cabine-poartă.

Ieșirea din incintă pentru autotrenuri se face pe DE2909, prin **accesul nr. 1**.

Ansamblul include o spălătorie pentru autocamioane (C1) și 7 șiruri de platforme de staționare prevăzute pentru 62 autocamioane și 100 semiremorci.

Circulație autoturisme aferente zonelor administrative și angajaților:

Accesul se poate face atât direct din DN69 (prin accesul propus nr. 2), cât și din strada Agronomului (accesul nr. 1, accesul nr. 3). Ieșirea este posibilă doar în DE2909 prin **punctele 1 și 3**.

Sunt prevăzute trei parcaje în apropierea corpurilor de clădire unde activează angajații și corpul administrative (respective C14a, C14b, C14c).

Circulație aferentă autoturismelor de tranzit ce utilizează zona SDC (funcțiuni A+B):

Accesul se poate face atât direct din DN69 (acces nr.2) cât și prin strada Agronomului (acces nr.3). Pompele de distribuție carburanți și posturile de încărcare pentru mașinile electrice/hibrid sunt amplasate în apropierea accesului nr.2. (**A2**). Pentru deservirea magazinului s-a prevăzut o zonă de staționare cu un minim de 14 locuri de parcare.

Pentru accesarea corpului de clădire **B** (motel, restaurant, terasă restaurant) se va amenaja o zonă de staționare separate, cu un minim de 16 locuri de parcare pentru autoturisme.

Ieșirea din cadrul ansamblului se va face prin **punctul nr. 3**, în strada Agronomului intersectată apoi cu Dn69.

Locuri de parcare

Propunerile din această documentație vor ține cont de prevederile din Planul Urbanistic General al Municipiului Arad în vigoare și alte documentații de urbanism în curs de aprobare din zonă.

Se vor asigura **locuri de parcare** atât pentru angajați și clienți, în funcție de configurarea ansamblului. Parcajele vor fi concentrate atât în zona imediată accesului auto cât și amplasate în zona posterioară pentru service și aprovizionare, (pentru autovehicule de mari dimensiuni – semiremorci cu și fără cap-tractor), în funcție de destinația construcției.

În incinta obiectivelor propuse au fost calculate locurile de parcare necesare conform H.G. nr. 525/1996, astfel:

- Pentru categoria **construcții logistice**, calcularea locurilor de parcare necesare s-a făcut în baza normei de locuri de parcare de la categoria „construcții industriale”, astfel:
 - activitati desfasurate pe o suprafata de 10–100 m², un loc de parcare la 25 m²;
 - activitati desfasurate pe o suprafata de 100–1.000 m², un loc de parcare la 150 m²;
 - activitati desfasurate pe o suprafata mai mare de 1.000 m², un loc de parcare la o suprafata de 100 m².

Detalierea organizării de locuri de parcare pentru fiecare unitate în parte este explicitată în cadrul capitolului 4.3. *Modernizarea circulației.*

- **Construcții administrative** - câte un loc de parcare pentru 10–40 salariați;
- Pentru **construcțiile pentru servicii și comerciale** vor fi prevazute locuri de parcare pentru clienți, dupa cum urmeaza:
 - un loc de parcare la 200 m² suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pâna la 400 m²;
 - un loc de parcare la 100 m² suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400–600 m²;
 - un loc de parcare la 50 m² suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de 600–2.000 m²;
 - un loc de parcare la 40 m² suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m².

- Pentru **restaurante** va fi prevazut câte un loc de parcare la 5–10 locuri la masa.
La acestea se vor adauga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clientilor.

- **Construcții de turism:**

Pentru toate categoriile de constructii de turism vor fi prevazute locuri de parcare, în functie de tipul de cladire si de categoria de confort, 1–4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.
Pentru moteluri se vor asigura 4–10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

Pentru construcții ce înglobeaza spații cu diferite destinatii, pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevad un numar mai mare de locuri de parcare.

Utilizări permise

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

Utilizări permise cu condiții

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

Utilizări interzise

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

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- Alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului
- Platforme de depozitare și accese mașini de utilaje separat de alei carosabile destinate consumatorilor

5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele de apă, canalizare menajeră și energie electrică, sau realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, conform condițiilor impuse de avizatori.

Realizarea de rețele tehnico-edilitare

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

Soluțiile de echipare în sistem individual care respecta normele sanitare și de protecția mediului, se vor realiza către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime după caz. Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat.

ALIMENTAREA CU APĂ:

Necesarul de apă potabilă este:

Necesar de apă potabilă	necesar de apă		
	Q zi med m3 / zi	Q zi max m3 / zi	Q orar max m3 / h
pentru nevoi gospodărești	8.55	11.12	1.39
pentru nevoi tehnologice	8.00	10.40	1.30
TOTAL	16.55	21.52	2.69
TOTAL (l/s)			0.74

Pentru alimentarea cu apă, se va executa un foraj de medie adâncime, amplasat în incintă, prevăzut cu o cabină subterană a putului, în care se vor monta, contorul de apă, hidroforul pentru consumul de apă menajer, instalațiile hidraulice aferente și racord pentru rezervorul de apă pentru incendiu.

În cazul în care apa captată nu va fi potabilă, prin grija beneficiarului se vor prevedea instalații de tratare, pentru a fi asigurate condițiile de potabilitate, conform normelor în vigoare.

Rețelele de apă vor fi confecționate din produse, materiale, substanțe chimice/amestecuri și echipamente conform ordinului nr. 275 din 26 martie 2012 privind aprobarea Procedurii de reglementare sanitară pentru punerea pe piață a produselor, materialelor, substanțelor chimice/amestecurilor și echipamentelor utilizate în contact cu apa potabilă.

Reteaua de apă potabilă, propusă se va realiza din teava de polietilena de înaltă densitate (PEID, PE 100, Pn=10 bar), Dn. 40-63 mm

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

Traseul conductelor va fi materializat prin montarea unei bande avertizoare din PEID și fir trasor, de culoare albastră, cu inscripția "ATENȚIE - APĂ POTABILĂ".

Pe traseul conductei de apă se va executa cămin de vane în care se vor monta robineti de închidere pentru fiecare consumator.

STINGERE INCENDIU

Conform Normativ NP, 118/2/2013, cu modificările și completările ulterioare, pentru stingerea din interior a incendiului sunt necesari hidranți, iar pentru stingerea din exterior a incendiului, este necesar un debit de apă de 20 l/s.

Capacitatea utilă a rezervorului de incendiu este de 222 mc.

Rezervorul de înmagazinare va fi echipat cu robinete de închidere cu plutitori pentru umplere, racord pentru sorbul pompei, racord de întoarcere apă în rezervor, racord alimentare la mașina pompieri, robinet de golire, preaplin.

Grupul de pompare propus pentru instalația de hidranți exteriori se compune din: 2 pompe active, 1 pompă pilot, cu recipient de hidrofor.

Alimentarea electrică a grupului de pompare se face direct din rețeaua furnizorului.

Comanda pompei de incendiu este dată de automatizarea din stația de pompare, automatizare care funcționează astfel: în cazul unui incendiu, prin acționarea unui hidrant presiunea scade, pompa de menținere a presiunii (pompa pilot) nu mai poate face față și intră automat în funcțiune pompa de hidranți.

Pompa de incendiu se opreste manual.

Oprirea pompei se poate face automat doar in cazul senzorului de „lipsa apă” sau manual la terminarea incendiului, dar numai din interiorul stației de pompare pentru stingere.

Alimentarea cu apă a hidranților exteriori se asigura de la conducta de apă pentru incendiu din țeava de polietilenă de înaltă densitate PEID, PN10, PE100. De 160 mm

Hidranții exteriori propus i sunt de tip suprateran, DN 100mm, PN10.

Oprirea pompei se poate face automat doar in cazul senzorului de „lipsa apă” sau manual la terminarea incendiului, dar numai din interiorul stației de pompare pentru stingere.

Debitul de refacere a rezervei de incendiu se va asigura de la sursa de apa din incinta,. Timpul de refacere a rezervei de apă pentru stingere este 24 de ore.

CANALIZAREA MENAJERĂ/PLUVIALĂ

APELE UZATE MENAJERE

Debitele de apă uzată sunt:

Restituție apa uzata	Restituție de apa uzata		
	Q uzi med	Q uzi max	Q uorar max
	m3 / zi	m3 / zi	m3 / h
pentru nevoi gospodărești	9.93	12.91	1.61
pentru nevoi tehnologice	9.29	13.08	1.60
TOTAL	19.22	25.99	3.20
TOTAL (l/s)			0.88

Apele uzate menajere de la clădirile propuse pe amplasament sunt preluate printr-o rețea de cămine si conducte, fiind deversate gravitational in rezervorul vidanjabil propus in incinta, pana la executarea in zona a unei rețele orasenesti de canalizare menajera, care va prelua si apele uzate din incinta propusa.

Apele uzate menajere se vor incadra in prevederilor NTPA 002/2002.

Pe racordul de canalizare de la restaurant, se prevede separator de grăsimi organice, racordat în canalizarea menajeră exterioară.

Apele din zona statiei de carburanti vor fi colectate prin rigole carosabile, trecute prin separator de nisip si hidrocarburi si deversate in canalizarea menajera.

Conductele de canalizare se vor executa din tuburi din PVC-KG SN8 cu mufă si garnitura din cauciuc, montate îngropat sub limita de înghet, la adâncimii cuprinse între 100cm și 200cm sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

Căminele de canalizare au fost prevăzute din beton prefabricat cu diametrul de 1 m, conform STAS 2448/82. Având în vedere amplasarea rețelei căminele vor fi acoperite cu plăci din beton armat, cu ramă și capac din fontă de tip carosabil clasa D400.

Panta canalului se va alege astfel încât la debite minime să se realizeze viteza de autocurățire de 0,7 m/s, iar la debite maxime să nu se depășească viteza maximă admisă de 4 m/s, conform NP133- 2013 pentru a elimina eroziunea canalelor datorită frecării nisipurilor sau a altor materii cu duritate ridicată antrenate de apa uzată.

Traseul conductei va fi materializat prin montarea unei bande avertizoare din PEID, de culoare maro, cu inscripția "CANALIZARE".

La încrucisarea canalelor cu rețele de telefonie, rețele electrice, etc. se va respecta legislația în vigoare SR 8591-2006 – Rețele edilitare subterane-condiții de amplasare cât și cele impuse prin avizele de amplasament.

APELE PLUVIALE

Apele pluviale de pe acoperișul clădirilor, cele de pe copertine și apele pluviale de pe drumuri unde nu există riscul infestării cu hidrocarburi se vor evacua gravitațional pe spațiul verde, sau canalizate printr-un sistem de camine și conducte într-un bazin de retenție, cu grup de pompare, prevăzut și cu o conductă de preaplin, prin care apele pluviale vor fi deversate în canalul de desecare din apropiere.

Se propune montarea unui separator de hidrocarburi intermediar dedicat zonei A, în completarea celui amplasat în zona deversării în canalul CN2905 a apelor epurate, considerând necesitatea verificării apelor posibil impurificate cu hidrocarburi provenite de la stația de distribuție carburanți – (mai ales în ideea în care pe viitor zona A compusă din benzinărie, motel, restaurant va putea fi administrată de o altă societate). Introducerea unui separator de hidrocarburi intermediar în zona A a platformei industriale este necesară pentru a asigura o funcționare sigură și durabilă a activităților desfășurate, precum și pentru a reduce riscul de poluare a mediului. Avantajele aduse de acest separator includ reducerea costurilor de întreținere și mentenanță, îmbunătățirea calității apei, precum și conformitatea cu normele și reglementările în vigoare referitoare la protecția mediului.

Apele uzate tehnologice, rezultate de spalatoria de autocamioane, vor fi trecute prin trapa de namol, și împreună cu apele pluviale din zona de parcare, vor fi trecute prin separator de hidrocarburi și uleiuri, astfel încât apele rezultate să se încadreze în prevederile NTPA 001/2002, și vor fi evacuate în conductele de canalizare pluvială din incintă.

Din bazinul de retenție, apele pluviale vor fi folosite pentru întreținerea platformelor și pentru stropirea spațiilor verzi

Conductele de canalizare se vor executa din tuburi din PVC-KG SN8 cu mufă și garnitura din cauciuc, dn. 200-315 mm, montate îngropat sub limita de îngheț, la adâncimii cuprinse între 100cm și 200cm sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

S-au prevăzut cămine de vizitare cu diametrul de 800 mm, confecționate din beton armat prefabricat, fiind compuse din:

- radier cu jgheab și racorduri conducte
- inel – element drept
- cap tronconic
- inel de aducere la cotă
- capac circular din fontă, cu ramă și ventilație, cu rezistență de 400 kN

ALIMENTAREA CU ENERGIE TERMICĂ

Pentru asigurarea necesarului de încălzire și răcire a construcțiilor propuse se va implementa **sistemul Camp Geo-exchange** - o tehnologie care utilizează ca sursă energia termică a pământului. Sistemul se bazează pe 42 de foraje cu o adâncime de 110m pentru producția agentului termic primar și pe utilizarea unei cantități reduse de energie electrică în vederea concentrării sursei naturale și obținerii agentului de încălzire și răcire al clădirii la parametri optimi.

În spațiile de depozitare se va asigura o temperatură cuprinsă între 5°C și 15°C (în funcție de materialele/produsele depozitate), iar în birourile administrative se va asigura temperatura de 22°C.

Sistemul se va detalia în etapa D.T.A.C.

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Distribuția energiei electrice la consumatori se va realiza pe joasă tensiune de la postul de transformare din zona, nou propus pentru viitoarea extindere, aflat în apropierea zonei de

intrare- CLIPPER C 1250 kVA, cu cabluri subterane LES 0,4kV. In acest fel se da posibilitatea consumatorilor de a incheia contracte de furnizare individuale, avand fiecare un BMPT, conform plansei anexate.

Se va mai prevedea un PT-CLIPPER C1250 kVA in apropierea spatiului verde si a zonei de intrare.

Alimentarea cu energie electrică a fiecarui obiectiv se va realiza de la BMPT-ul propus in fata amplasamentului.

Caracteristicile energetice a fiecarui obiectiv aproximativ: $P_i = 60,0$ kW; $P_{sa} = 48$ kW; $U = 400 / 230$ V; $\cos \varphi = 0,92$; $f = 50$ Hz.

Caracteristicile energetice ale obiectivului sunt: $P_i = 900,0$ kW; $P_{sa} = 720$ kW; $U = 400 / 230$ V; $\cos \varphi = 0,92$; $f = 50$ Hz.

Racordarea fiecarui BMPT realiza cu cablu tip CYAbY – F 3X95+50+1X70 mm².

Din tabloul electric al fiecarui beneficiar prin circuite monofazate, cu cabluri tip CYY – F 1 kV - 3 x 2,5 mm², și conductoare CYY – F 1 kV - 3 x 1,5 mm² se vor alimenta receptoarele existente, prize și iluminat, urmand ca prin circuite trifazate sa se alimenteze toti consumatori de forta.

Distribuția în interiorul tablourilor electrice se va realiza prin intermediul unor echipamente de distribuție, tip distribuitor, cu montaj pe șină.

Sistemul de distribuție în interiorul obiectivului, va fi reprezentat de cabluri pozate în tuburi de protecție din PVC rezistent la fac montate în structura pereților obiectivului sau pe jgheab metalic.

Tablourile electrice se echipează cu aparatură și echipamente performante, cu grad mare de siguranță în exploatare, calitate și fiabilitate, și se va lăsa spațiu pentru dezvoltare ulterioară.

La stabilirea necesarului de putere prezumat pentru obiectivele servicii si comert s-a luat in considerare un consum mediu unitar de 0,11 kVA/mp util de constructie pentru, un coeficient de utilizare 0,8 si un coeficient de simultaneitate la nivel de post trafo 0,85 (conform 1RE-ITI-07).

Alimentarea interioară cu energie electrică a consumatorilor se va face de la tabloul general de joasă tensiune amplasat în zona tehnică a fiecărei clădirii, direct sau prin intermediul tablourilor secundare. Coloanele de alimentare ale tablourilor electrice se vor executa cu cabluri ignifuge cu conductoare din cupru masiv, montate pe jgheaburi metalice pentru cabluri, acestea urmând a fi instalate: pe orizontală – sub plafoanele nivelelor (deasupra tavanelor false), iar pe verticală – în ghene speciale pentru instalații electrice.

Consumatorii de energie electrică sunt constituiți în principal din: iluminatul normal și de siguranță al spațiilor interioare, iluminatul exterior al platformelor de parcare, circuite de prize monofazate și trifazate pentru utilizare generală, instalații pentru alimentarea utilajelor din spațiile tehnice ale clădirilor (centrale de ventilație-climatizare, încălzire, pompare apă-canal etc.), alimentarea sistemelor de siguranță (antiincendiu, antiefracție, control acces, supraveghere etc.).

Toate obiectivele vor fi dotate cu instalații de protecție: instalații de împământare generală, echipotenzializare și de protecție contra loviturilor de trăsnet.

De mentionat că dezvoltarea edilitară a zonei studiate se va realiza conform proiectelor întocmite de proiectantii de specialitate, în corelare cu avizele eliberate de detinătorii rețelilor edilitare.

Alimentarea interioara cu energie electrică a consumatorilor se va face de la tabloul general de joasă tensiune amplasat în zona tehnică a clădirii, direct sau prin intermediul tablourilor secundare. Coloanele de alimentare ale tablourilor electrice se vor executa cu cabluri ignifuge cu conductoare din cupru masiv, montate pe jgheaburi metalice pentru cabluri, acestea urmând a fi instalate: pe orizontală – sub plafoanele nivelelor (deasupra tavanelor false), iar pe verticală – în ghene speciale pentru instalații electrice.

Consumatorii de energie electrică sunt constituiți în principal din: iluminatul normal și de siguranță al spațiilor interioare, iluminatul exterior al platformelor de parcare, circuite de prize monofazate și trifazate pentru utilizare generală, instalații pentru alimentarea utilajelor din

spațiile tehnice ale clădirilor (centrale de ventilație-climatizare, încălzire, pompare apă-canal etc.), alimentarea sistemelor de siguranță (antiincendiu, antiefracție, control acces, supraveghere etc.).

Toate obiectivele vor fi dotate cu instalații de protecție: instalații de împământare generală, echipotenzializare și de protecție contra loviturilor de trăsnet.

GOSPODĂRIE COMUNALĂ

Se va amenaja la nivelul ansamblului o zonă pentru depozitarea deșeurilor în vederea transportării lor la rampa de gunoi ecologică a municipiului Arad. Aceste zone se vor amenaja în cadrul platformelor de aprovizionare, fără însă a interacționa. Se va asigura accesul autovehiculelor de transport la aceste platforme. Deșeurile vor fi colectate selectiv, în vederea reciclării acestora.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a municipiului Arad.

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

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

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

6. REGULI PRIVIND FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Parcelarea

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții.

Pentru un număr mai mare de 6 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legate de igienă și de protecția mediului.

Pentru a fi construibile, terenurile parcelate trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- Asigurarea accesului la drumul public (direct sau prin servitute)
- Asigurarea echipării tehnico – edilitare necesare
- Forme și dimensiuni adecvate

Conform soluției propuse, terenul nu se va parcela, constituind un ansamblu funcțional coerent.

Mobilarea finală se va realiza conform prevederilor prezentului PUZ și RLU, în funcție de destinația construcțiilor admise pentru autorizare directă, și se va concretiza la faza de autorizație de construire.

Aspectul exterior al construcțiilor

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

Clădirile propuse vor fi proiectate cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală: amplasare compoziție, volumetrie, conformare, goluri, materiale de construcție, finisaje culori etc.

Procentul de ocupare a terenului

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

Procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția, astfel:

INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE PROPUȘ ÎN INCINTA STUDIATĂ

S teren totală	=	71 919,00mp
S construită totală	=	28 767,60 mp (maxim 40%)
S desfășurată totală	=	71 919,00mp (maxim 1)
P.O.T. existent	=	0,00%
P.O.T. aprobat anterior	=	27,29%
(P.O.T. aprobat anterior	=	în subzone de unități de producție industrial și de depozitare – maxim 40%)
P.O.T. propus	=	40,00%
C.U.T. existent	=	0,00
C.U.T. aprobat anterior	=	0,35
(C.U.T. aprobat anterior	=	în subzone de unități de producție industrial și de depozitare – maxim 0,6)
C.U.T. propus	=	1,00

Sistematizare verticală

Amplasamentul analizat presupune o zonă de teren agricol mărginită la vest de drumul național DN69 (cota terasamentului fiind cu cel puțin 0,6m deasupra cotei generale a amplasamentului) și la nord de canalul de desecare relocat CN 2905.

Pe direcția est-vest se măsoară o diferență nivelmetrică de aproximativ 51cm, iar pe direcția nord-sud se distinge o diferență de nivel de maxim 56cm (nivelul coboară spre nord).

Terenul prezintă denivelări de maxim 0,6m, considerate ne semnificative. Se prevede egalizarea acestuia, cu C.T.S. = 123,70 NMN.

Pantele patului de umpluturi vor respecta pantele suprastructurii drumurilor de acces și platformele de parcare.

În jurul construcțiilor se vor realiza alei pietonale generoase, cu pante înspre exterior.

Regim de înălțime

Regimul de înălțime maxim propus este de P+3E, înălțimea maximă la cornișă este 20m față de C.T.S. Regimul de înălțime va fi diferențiat în funcție de specificul corpurilor de clădire.

Regimul maxim de înălțime al construcțiilor propuse va fi în conformitate cu avizul A.A.C.R. ce va fi obținut în cadrul etapei de avizare. Se va respecta înălțimea maximă a obiectivelor de 20m, respectiv cota absolută maximă de 143,70m (123,70m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului sistematizat +20m înălțimea maximă a construcțiilor).

Locuri de parcare

Aspect detaliat în cadrul capitolului **4. DESERVIRE RUTIERĂ**

7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Spații verzi

Autorizarea de construire va conține condiția menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției. Realizarea plantării de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcția sub aspectul stabilității.

Se va respecta concomitent **HGR 525/1996 și Hotărârea nr. 572 / 26.11.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad** în ceea ce privește suprafața minimă a zonelor verzi, numărul de arbori plantați, suprafața acoperită cu plante perene, suprafața înierbată și arborii plantați în spațiile destinate parcurii **la nivelul ansamblului.**

Conform *anexei nr. 6 la HGR 525/1996* se vor prevedea următoarele procente de zone verzi:

- Pentru **construcțiile comerciale** vor fi prevazute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare – **2–5%** din suprafața totală a terenului.
- Pentru **construcții administrative/servicii** vor fi prevazute spații verzi cu rol decorativ, **minimum 15%** din suprafața terenului.
- Pentru **construcțiile pentru logistică** (norma pentru clădiri industriale) vor fi prevazute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de **20%** din suprafața totală a terenului.

Având în vedere faptul că parcela nu se va lotiza, iar destinația principală este cea de logistică (celelalte funcțiuni fiind subordonate acesteia) se propune rezervarea unui procent minim de 20% în vederea amenajării de zone verzi.

BILANȚ SPAȚIU VERDE ÎN INCINTA REGLEMENTATĂ	PROPUNERE	
Spațiu verde amenajat (20% lot propus)	14 383,80	20,00%
TOTAL GENERAL ZONĂ REGLEMENTATĂ:	14 383,80	20,00%

Aferent ariei totale reglementate de **71 919mp** se va rezerva o suprafață minimă de spațiu verde amenajat de **14 383,80mp, respectiv un procent de minim 20%**. Acestea se vor organiza diferențiat în funcție de localizarea lor în raport cu obiectivele propuse și circulațiile adiacente.

Zonele verzi sunt dispuse atât în zona estică a incintei (unde se propune un obiectiv de cazare în regim hotelier, restaurant cu terasă și stația de distribuție carburanți cu trafic intens), cât și în extremitatea de nord-vest. Se vor realiza plantații de arbori ornamentali și plante decorative în vederea izolării de zonele cu trafic și a creării unui ambient cât mai plăcut. În zonele adiacente circulațiilor de incintă se propun plante care să nu afecteze vizibilitatea.

De asemenea, se propune amenajarea de spații verzi adiacent canalului CN2904, astfel încât să se realizeze un filtru de protecție fonică față de DN69.

La nivelul ansamblului, se impun următoarele amenajări:

1. **se vor planta minim 288 arbori** (1/50mp raportat la aria minimă a spațiului verde).
2. **suprafața acoperită de plante perene va măsura minim 2 876,76mp** (minim 20% raportat la aria spațiului verde).
3. **suprafața înierbată va fi de minim 2 876,76mp** (20% raportat la aria spațiului verde);
4. **numărul de arbori plantați în spațiile destinate parcurii va fi de minim 68** (minim 1/4 arbori raportat la numărul locurilor de parcare - 270)

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Art. 1. Funcțiunea dominantă a zonei învecinate este de logistică, depozitare, comerț, servicii, destinații agricole.

Art. 2. Funcțiuni complementare admise zonei sunt cazare de serviciu și turistică, dotări, spații verzi amenajate, agrement, accese carosabile, pietonale, parcaje, rețele tehnico-edilitare și construcții aferente.

Art. 3. Funcțiuni admise :

Conform planșa anexă – 03A Reglementări urbanistice / RLU, se propun trei zone funcționale :

LSCD – logistică, servicii / comerț, activități conexe și spații pentru depozitare regim de înălțime maxim P+3E

Se permite amplasarea următoarelor funcțiuni:

A. Construcțiile care se pot autoriza direct vor avea următoarele destinații:

A.I. Construcții ce acomodează următoarele funcțiuni:

- 1). Logistică: service auto și asamblare semiremorci, cu includerea tuturor activităților subordonate (atelier mecanic, diagnoză – electroliză, atelier reparații – sudură, atelier de asamblare mecanică, spălătorie pentru toate tipurile de autovehicule, vopsitorie);
- 2). Depozitare pentru toate ansamblurile și subansamblurile mecanice necesare, depozitare vopsele, lubrefianți, anvelope, diverse elemente utilizate în toate etapele de service, inclusiv birouri de gestiune a mărfii;
- 3). Construcții / antrepozite destinate stocării de mărfuri sau materiale nepoluante, a produselor alimentare și nealimentare, destinate comerțului en-gros și en detail.
- 4). Construcții administrative pentru sedii de birouri, anexe social – sanitare;
- 5). Servicii publice administrative și private, servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere;
- 6). Comerț cu amănuntul / cu ridicata al combustibililor, al carburanților pentru autovehicule în magazine specializate, al gazelor de petrol lichefiate, pentru gătit sau încălzire,. Vânzarea cu amănuntul a combustibililor pentru autovehicule, motociclete, autocamioane; stații de încărcare a vehiculelor electrice / hibride;
- 7) servicii și comerț specializat (activități dedicate, tehnice: zone expunere și comercializare produse, produse artizanale - în domeniul activităților profesionale, tehnice: spații pentru ateliere – produse artizanale, și servicii profesionale în acest domeniu (exemplu: autoturisme, instalații, utilaje, piese mecanice, electronice, sisteme, mobilier), reprezentanțe / showroom brand-uri consolidate, spații pentru ateliere – produse, și servicii profesionale).
- 8) comerț cu amănuntul al produselor alimentare și nealimentare, comerț en-gros de produse alimentare și nealimentare, inclusiv cele de tip tip hypermarket;
- 9) alimentație publică – baruri, restaurante (inclusive tip fast-food, pizzeria, etc.), cofetării, vinoteci
- 10) Construcții de turism: Hotel, Motel;
- 11) Cazare de serviciu - locuințe de serviciu destinate personalului societăților ce activează în cadrul parcelei reglementate;
- 12) Construcții de cultură: expoziții, săli de reuniune/destinate evenimentelor publice și private;
- 13) Construcții destinate activităților privind asigurarea transportului de pasageri și de marfuri, pe baza de grafic sau fara, precum și activitățile anexe, precum manipularea încarcăturii, depozitarea etc. inclusiv cele efectuate de terminale și parcuri, închirierea echipamentului de transport cu conducător sau operator, stații de autobuz, stații de manipulare a mărfurilor.
- 14) Activități de servicii anexe pentru transporturi terestre, parcaje, spălătorii auto;
- 15) Construcții destinate desfășurării activităților poștale și de curierat.

A.II. Construcții de agrement:

- 1). Spații verzi amenajate
- 2). Spații destinate activităților sportive

3). Locuri de joacă

A.III. Dotări ale incintelor propuse:

- 1). Spații de protecție și aliniament în incinte
- 2). Platforme circulației auto și pietonale în incinte, parking-uri
- 3). Construcții și instalații tehnico edilitare necesare incintei studiate

A.IV. Căi de comunicație carosabilă de propusă, drumuri colectoare:

- Trama stradala formata din drumuri interioare cu zonele aferente: trotuare, zone verzi si plantatii de aliniament, de protecție.
- este permisă realizarea amenajărilor neconstructive care țin de sistemul de circulație propus (platforme circulație și parcaje, signalistică, semnalizare rutieră, copertine și dotări provizorii);

A.V. SP – Zone verzi amenajate

- reprezintă un procent de minim 20% din aria totală a incintei, respectiv 14 383,80mp;
- este permisă realizarea amenajărilor neconstructive – în scopuri de agrement, a terenurilor și echipamentelor destinate activităților sportive, a dotărilor și mobilierului urban, a unor construcții provizorii (de tipul copertinelor, chioșc media, pavilion) acomodând funcțiuni subordonate și în acord cu cea principală.

A.V. -TE – tehnico-edilitare

(gospodarie de apa, retea de distributie a apei potabile, Statie de pompare tip cheson, canal colector ape menajere, retea de canalizare menajera, Retea de canalizare pluviala, statie de pompare ape pluvial, Retea de gaze naturale de presiune redusa, Posturi de transformare, retele de alimentare cu energie electrica, construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei).

- PRed – zona de protectie linii electrice aeriene;
- Cci – Căi de comunicație carosabilă de incintă (circulație auto în unitățile noi create, parcări, platforme) :
- P – Platforme și parcaje amenajate la sol
- SP – Zone verzi amenajate
- SP1 – Zone verzi de aliniament

B. Utilizări permise cu condiții

- construcții comerciale cu ACD de max 1000mp, alimentatie publica;

C. Interdicții temporare:

Zonele afectate de rețele (electrice, gaze, telefonie, fibră optică) sunt supuse interdicției temporare de construire până la implementarea soluțiilor de deviere a acestora, prin grija operatorului de rețea sau a proprietarului terenului (dacă este cazul).

D. Construcții cu funcțiuni aprobate prin elaborare PUZ:

- 1).Destinatii de tip industrial nepoluant
- 2).Construcții cu functiuni amintite mai sus, care nu se integreaza in parametrii urbanistici propusi prin aceasta documentatie (POT =40%, CUT=1 regim de inaltime P+3, înălțimea maximă a construcției 20m)

E. Construcții cu funcțiuni interzise în zonă:

- 1) Servicii de tip industrial, producție poluantă (industrie de produse pentru construcții, produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare).
- 2) Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare
- 3) Funcțiuni de depozitare deșeuri.
- 4) Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice
- 5) Sunt interzise toate funcțiunile descrise în art. nr. 11 din cadrul OMS. nr. 119 / 2014

Profil funcțional interzis de ocupare și utilizare a terenului pentru ansamblul propus:

-sunt interzise orice alte categorii funcționale altele decât cele enumerate la funcțiuni permise/permise cu condiții.

Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Art. 4. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Orientarea față de punctele cardinale:

Autorizarea execuției construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale (însorire, iluminat natural, confort psihologic). Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației nr.119/2014.

Amplasarea față de drumurile publice:

Autorizarea execuției construcțiilor este permisă cu respectarea zonelor de protecție.

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

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

Amplasarea față de aliniament:

- Față de limita de proprietate de la front se va impune o retragere a frontului construit de minim 10,00m;
- Aliniamentul construcțiilor (mai puțin pompele de carburanți, alte dotări) este limitat la min. 50m față de limita îmbrăcăminții asfaltice a DN 69, respectând limita de protecție.
- Se vor respecta retrageri de minim 3,00m față de limitele de proprietate laterale, respectiv limita de nord și sud a incintei reglementate;
- Se vor respecta retrageri de minim 5,00m față de limita de proprietate posterioară, respectiv limita de vest a incintei reglementate;

Amplasarea în interiorul parcelei:

- Distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00m
- Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
- Accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri înalte sau aglomerate), precum și accesul autospecialelor de intervenție la intrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto);

- În cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la o doua fațadă nu e posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,50 m lățime și 2 m înălțime (în cazul curților interioare);
- Se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare, din avizele anexate

Retragerile minime propuse se vor cumula cu zonele de protecție aferente canalelor limitrofe (CN 2905) sau impuse față de arterele principale de circulație (DN69).

Mobilarea finală a incintei studiate se va realiza conform prevederilor prezentului PUZ și RLU, în funcție de destinația construcțiilor admise pentru autorizare directă, și se va concretiza la faza de autorizație de construire.

Art. 5. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile și pietonale:

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

Drumurile interioare, precum și drumurile de traversare a parcelei inițiale propuse prin prezentul P.U.Z., vor avea un carosabil de minim 7,00m, cu o bandă de circulație/ sens / 3,50 m, încadrate de borduri denivelate din beton, zone verzi cu lățime variabilă și trotuare pietonale cu lățimea de minim 1 m (conform cap. 4. *DESERVIREA RUTIERĂ*).

Art. 6. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare – subiect descris în cadrul capitolului 5.

Art. 7 Zonificare funcțională

Se propune reglementarea incintei ca ansamblu coerent, fără a se recurge la parcelare rezultând un **parc cu funcțiuni mixte (logistică, depozitare, servicii, și activități conexe)**.

Se propun următoarele amenajări:

1. Funcțiuni servicii și activități conexe, situată adiacent DN69 :

- **stația de carburanți** ce cuprinde pompele turisme (3,5T - 2 pompe duble cu 4 sortimente), pompele pentru autocamioane (7,5T – o pompă dublă), două posturi pentru alimentarea vehiculelor electrice / hibride și magazinul aferent zonei SDC **(A)**;

- **funcțiuni de motel – restaurant** ce includ un corp cu regim de înălțime P+1 (acomodând o sală de mese pentru 40 persoane, bucătăria și anexele aferente, zona de recepție, spațiu de cazare cu 10 camere dotate cu baie proprie), terasa restaurantului cu o capacitate de 20 locuri acoperită perimetral, curtea de serviciu ce deservește clădirea și depozitul de navețe aferent restaurantului **(B)**, respectiv parcare destinată motelului-restaurant asigurând 10+6 locuri;

2. Service și asamblare semiremorci, cuprinzând următoarele (C):

C1 – Spalatorie autocamioane (inclusiv stație tratare ape uzate spalatorie cu sistem de recirculare)

C2 – Corp administrativ cu regim de înălțime de P+2E, acomodând birouri + anexe social-sanitare pentru un număr de 30 persoane;

- C3 – Depozit piese (va include și un birou pentru gestiunea mărfii);
 - C4 – Diagnoza – Electrica;
 - C5 – Atelier mecanic;
 - C6 – Atelier, cabine maiștri, sanitare (atelier mecanic la parter la etajele superioare echipat cu grup sanitar mecanici si cabine maistri, o zona de vestiare si sala de mese);
 - C7 – Atelier reparatii sudura;
 - C8 – Hala suprastructuri (se va echipa cu pod rulant – 8t)
 - C9 – Pregatire vopsitorie P+M (hală parter si supanta pentru echipamente ventilare)
 - C10 – Vopsitorie P+M (hală parter si supanta pentru echipamente ventilare);
 - C11 – Depozit agabaritice;
 - C12 – Platforma reciclare selectivă;
 - C13 – Platforme stationare 73 locuri + 12 autocamioane;
 - C14 – Platforme stationare turisme 70 locuri;
 - C15 – Stand frâne / spații sociale – sanitare (P+M, echipată o zona de vestiare, sala de mese și grup sanitar destinate mecanicilor);
 - C16 – Hala asamblare sasiuri (echipare cu 4 poduri rulante funcționale pe toată suprafața halei, dar cu posibilitate de compartimentare);
 - C17 – Sopron Anvelope;
 - C18 – Depozit lubrefianți – vopsele – gaze tehnice.
- 3. Parcare TIR 62 autocamioane + 27 semiremorci (D):**
 D1 – Grup social sanitar
- 4. Utilitati platforma (E):**
 CP – Case poarta;
 E1 – Post transformare;
 E2 – Puturi forate;
 E3 – Rezerva apa incendiu cu statie pompare si grup electrogen;
 E4 – Statii de tartare ape uzate de pe platformele de stationare

BILANȚ TERITORIAL AL TERENULUI STUDIAT

BILANȚ TERITORIAL ÎN INCINTA REGLEMENTATĂ				
ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	ARIA mp	%	ARIA mp	
Teren arabil în intravilan	67 867,06	94,37%	-	-
Teren arabil în extravilan	2 000,00	2,78%	-	-
Canal CN 2905 anterior strămutat cadastral	2 051,94	2,85%	2.051,94	2,85%
ZONA PARC LOGISTIC - SPAȚII PENTRU SERVICII, ACTIVITĂȚI CONEXE ȘI DEPOZITARE				
Construcții (în proporție de max. 40%)	0,00	0%	28 767,60	40,00%
Circulații carosabile/pietonale, platforme, parcaje (37,15%)	0,00	0%	26 715,66	37,15%
Spațiu verde amenajat (20% lot propus)	0,00	0%	14 383,80	20,00%
TOTAL GENERAL ZONĂ REGLEMENTATĂ:	71 919,00	100%	71 919,00	100,00%

8. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE CĂTRE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE CĂTRE AUTORITĂȚILE PUBLICE LOCALE

8.1. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de către investitorii privați:

Investiția va fi finanțată din fonduri private, acestea vor fi alocate pentru: cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico-economice, amenajarea de accese carosabile la incintă, realizarea podețelor propuse peste canalul adiacent, realizarea investiției propriu-zise, asigurarea utilităților și cheltuieli de exploatare

8.2. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de către autoritățile publice locale:

Nu este cazul, deoarece costurile pentru realizarea investițiilor vor cădea în sarcina proprietarului / inițiatorului acestei documentații.

8.3. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servitui:

Având în vedere faptul că dezvoltarea propusă va funcționa ca un ansamblu, terenul aferent drumurilor propuse se va păstra în proprietatea investitorului, având destinația de căi carosabile de incintă.

9. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

9.1. Înscrierea în prevederile PUG

Din cele prezentate în capitolele precedente rezultă fără echivoc că propunerile pentru acest P.U.Z. se încadrează în prevederile generale ale P.U.G. Municipiul Arad referitoare la intravilanul localității.

Prevederile actualului P.U.Z. se integrează în contextul existent și funcțiunile desfășurate pe amplasamentele învecinate .

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

- realizarea de rețele edilitare și drumuri pentru incintă și accesuri;
- dotări de interes general – logistică, depozitare, servicii, comerț.

Aceste funcțiuni sunt amplasate distinct în zonă, permit o corectă grupare funcțională și o etapizare corespunzătoare a lucrărilor cu minima afectare a vecinătăților. Enumerarea prezentată nu este obligatorie și ca priorități de intervenție - ele fiind dictate evident de sursele de finanțare pentru diversele lucrări dar obligatorie este în toate situațiile asigurarea cu toate utilitățile a tuturor obiectivelor înainte de punerea lor în funcțiune.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Parcelele studiate constituie un corp izolat intravilan / parțial extravilan; în urma aprobării acestei documentații incinta își va schimba destinația în teren curți construcții intravilan. Funcțiunile propuse (**parc logistic, servicii, activități conexe și spații pentru depozitare**) se integrează în tendința de dezvoltare a zonei învecinate, consolidând polul de funcțiuni de logistică/depozitare ca un reper de importanță medie în structura orașului.

Soluția adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic incinta studiată în prezenta documentație, cu respectarea legislației în vigoare.

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

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

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

Întocmit,

Arh. Raluca TOMESCU R.U.R. D1E

Verificat,

Arh. Gheorghe SECULICI R.U.R