

Nr.292/12.12.2013
HOTĂRÂREA Nr. _____
din _____

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ)
și Regulament Local de Urbanism aferent

”Zona logistica –depozitare, servicii și amenajările aferente”, extravilan municipiului Arad,
DN 69 km 44+650 stânga, beneficiar S.C. Romstar Direct SRL

Consiliul Local al Municipiului Arad,

Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Expunerea de motive nr.ad.75850/12.12.2013 ;
- raportul informării și consultării publicului nr. ad.66371/02.12.2013 în conformitate cu prevederile Ordinului Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010, pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- raportul de specialitate nr.ad. 75850/09.12.2013 al Arhitectului -Șef al municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente;
- rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;
- prevederile art 25 alin.(1), art.56 alin(1) și alin.(6) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.2 alin (2) din Legea nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ G.M. 010 - 2000;
- îndeplinirea procedurilor prevăzute de Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare;

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

H O T Ă R Ă R E

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent

” Zona logistica –depozitare, servicii și amenajările aferente ,, extravilan municipiul Arad, DN 69, km 44+650 stanga, beneficiar: SC Romstar Direct SRL, proiect nr. 253/2012, elaborator SC Pro Arhitectura, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Doriana Balogh, suprafața terenului reglementată prin PUZ: 314.128 mp proprietate privata, conform extrase CF 315474 Arad, CF 314009 Arad, CF 318138 Arad, CF 318119 Arad, CF 318122 Arad, CF 318139 Arad, CF 318257 Arad;

Condiții de construire aprobate:

Z1 - zona functiuni mixte: instituții, servicii, depozitare și functiuni anexe -logistica; POT max 50% ; CUT max 1,50; Hmax P+2E

Z2 – Zona depozitare și functiuni anexe -logistica; POT max 50% ; CUT max 1,00; Hmax P+E partial

Acces carosabil din DN 69 Timisoara - Arad km 44+650 stg prin amenajarea intersecției cu De 2909-str. Agricultorilor

Art 2. Amenajarea intersecției și modernizarea De 2910 pentru asigurarea unui trafic specific funcțiunilor se vor face prin grija și pe cheltuiala beneficiarului PUZ, în baza proiectelor de specialitate avizate conform legii

Art.3. Prezentul Plan urbanistic zonal este valabil 5 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art.4. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiar, S.C. Romstar Direct SRL și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal ” Zona logistica –depozitare, servicii si amenajarile aferente ,, extravilan municipiului Arad, DN 69 la km 44+650 stanga

Inițiator: SC ROMSTAR DIRECT SRL

Elaborator: SC PRO ARHITECTURA, proiect nr. 253/2012, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Doriană Balogh

Suprafata zona reglementata: 314128 mp, conform extras CF 315474 Arad, CF 314009 Arad, CF 318138 Arad, CF 318119 Arad, CF 318122 Arad, CF 318139 Arad, CF 318257 Arad,

Avand in vedere ca documentația este intocmita in conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. 1637/11.11.2011 emis de catre Primarul municipiului Arad și Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic zonal, indicativ GM 010-2000, consider oportuna adoptarea unei hotarari prin care sa se aprobe Planul Urbanistic Zonal.

PRIMAR
Ing. Gheorghe Falcă

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
ARHITECT ȘEF
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANA SI PROTEJARE MONUMENTE
Nr.ad.75850/A2/09.12.2013

RAPORT

Privind demararea procedurii de transparența decizionala pentru documentația de urbanism avand urmatoarele date generale:

Denumire documentație: Plan Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent :
Zona logistica –depozitare, servicii si amenajarile aferente

Elaborator: SC PRO ARHITECTURA, specialist cu drept de semnatura R.U.R.- arh. Doriana Balogh

Beneficiar: SC ROMSTAR DIRECT SRL

Suprafata zona reglementata: 314128 mp, conform extrase CF 315474 Arad, CF 314009 Arad, CF 318138 Arad, CF 318119 Arad, CF 318122 Arad, CF 318139 Arad, CF 318257 Arad,

Amplasament: extravilan municipiul Arad , DN 69 la km 44+650 stanga

Documentația este intocmita in conformitate cu Certificatul de Urbanism nr.1637/11.11.2011 emis de catre Primarul municipiului Arad și Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic zonal, indicativ GM 010-2000.

In aceste conditii consideram ca sunt indeplinite conditiile din Legea Legea 52/2003, privind transparenta decizionala in administratia publica și propunem demararea acestei proceduri.

Dupa expirarea termenului (30 zile) si indeplinirea tuturor conditiilor legale, documentia se va supune spre aprobare in Consiliul Local al Municipiului Arad.

Prezentul raport este valabil numai pentru demararea procedurii de transparența decizionala.

ARHITECT ȘEF,
arh.Radu Dragan

ȘEF SERVICIU,
ing. Melania Cojocareanu



FOAIE DE CAPĂT

Proiect nr.: 253/ 2012

Faza: P.U.Z.

Denumire proiect: ZONA LOGISTICA – DEPOZITARE, SERVICII SI AMENAJARILE AFERENTE

Conținut volum: Plan Urbanistic Zonal

Amplasament: identificat prin CF. nr. 315474 nr. top. 386.2903/3; CF nr. 314009, nr. top. 386.2897/2; CF nr. 318138 nr. top. 386.2897/3; CF nr. 318119, nr. cad. 7560 nr. top. 386.2897/4; CF nr. 318122 nr. cad. 5252 nr. top. 386.2902/16; CF nr. 318139 nr. cad. 9066 nr. top. 386.2896/8; CF nr. 318257 nr. cad. 4555, nr. top. 386.2902/17;
Extravilan mun. Arad, jud. Arad

Beneficiar: S.C. ROMSTAR DIRECT S.R.L.

C.U.I. 26180333

Adresa: Mun. Oradea, Str. Leaganului, nr. 1, ap. 1, jud. Bihor

FIȘĂ DE RESPONSABILITĂȚI

A. ÎNSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI:

Șef proiect: arh. Ioana-Anca FLONTA

B. COLECTIV DE ELABORARE:

Urbanism: arh. Doriană BALOGH R.U.R – D E

Instalații-electrice: ing. Florin ȘANDRU
S.C. NORAS PROIECT S.R.L.

Instalații-sanitare: ing. Petru TĂTARU
S.C. INSTAL DESIGN S.R.L.

Lucrari rutiere: ing. Florin COSOVEANU
S.C. PROTON CONSULT S.R.L.

Întocmit: arh. Ioana FLONTA

BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE

A. PIESE SCRISE:

- I. FOAIE DE CAPAT**
- II. FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI**
- III. BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE**
- IV. EXTRASE DE CARTE FUNCARA**
- V. CERTIFICAT UNIC DE INREGISTRARE**
- VI. MEMORIU JUSTIFICATIV**
 - 1. ELEMENTE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI**
 - 2. OBIECTUL STUDIULUI**
 - 3. DOCUMENTAȚII - REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE**
 - 4. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE**
 - 5. STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE URBANISTICĂ ȘI REGLEMENTĂRI**
 - 6. REGLEMENTĂRI EDILITARE**
 - 7. MĂSURI DE PROTECȚIE A MEDIULUI CONSTRUIT ȘI A MEDIULUI NATURAL**
 - 8. OBSERVAȚII, CONCLUZII**
 - 9. AVIZE ACORDURI:**

CERTIFICAT DE URBANISM NR. 1637/11.11.2011
EXTRASE DE CARTE FUNCARĂ
CERTIFICAT UNIC DE INREGISTRARE
ACORD PROTECTIA MEDIULUI
AVIZ PROTECTIE CIVILA
AVIZ PSI
AVIZ COMPANIA DE APA SI CANAL
AVIZ ENEL DISTRIBUTIE
AVIZ E-ON ENERGIE ROMANIA
AVIZ SANATATEA POPULATIEI
ACORD O.C.P.I.
ACORD POLITIA RUTIERA - SERVICIUL CIRCULATIE
AVIZ DIRECTIA TEHNICA - SERVICIUL DE INTRETINERE SI REPARATII CAI DE COMUNICATII

TERESTRE

AVIZ M.AP.N.
AVIZUL COMPANIEI NATIONALE DE DRUMURI SI AUTOSTRAZI
ACORDUL AGENTIEI NATIONALE "IMBUNATATIRI FUNCARE"
AVIZ DE GOSPODARIRE A APELOR

B Piese desenate

1. SITUATIA EXISTENTA	01A
2. REGLEMENTARI URBANISTICE	02A
3. POSIBILITATE MOBILARE URBANISTICA	03A
4. CIRCULATIA TERENURILOR	04A
5. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	05A
6. REGLEMENTARI EDILITARE	01ED

ÎNTOCMIT:

ARH. IOANA-ANCA FLONTA

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: ZONA LOGISTICA – DEPOZITARE, SERVICII SI AMENAJARILE AFERENTE
- Număr proiect: 253/2012
- Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal
- Beneficiar: S.C. ROMSTAR DIRECT S.R.L.
- Proiectant: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

1.2. Obiectul studiului

Terenul studiat este situat în teritoriul cadastral al municipiului Arad, în extravilanul mun. Arad, identificat prin CF. nr. 315474 nr. top. 386.2903/3; CF nr. 314009, nr. top. 386.2897/2; CF nr. 318138 nr. top. 386.2897/3; CF nr. 318119, nr. cad. 7560 nr. top. 386.2897/4; CF nr. 318122 nr. cad. 5252 nr. top. 386.2902/16; CF nr. 318139 nr. cad. 9066 nr. top. 386.2896/8; CF nr. 318257 nr. cad. 4555, nr. top. 386.2902/17. Terenurile, a caror suprafață însumată este de 314.128mp, sunt arabile în extravilan.

Zona cu propuneri care face obiectul prezentei documentații este amplasată în partea de Sud a localității Arad, în imediată vecinătate a autostrăzii Arad-Timisoara, cca. 460 m din ax, și are suprafața de 314.128mp, conform extraselor de carti funciare atasate.

Nr. Crt.	Nr. Carte funciara	Nr. Cad./nr. Top.	Suprafata (mp)
1.	315474	Top 386.2903/3	829
2.	314009	Top 386.2897/2	99.000
3.	318138	Top 386.2897/3	8.471
4.	318119	Cad 7560; top. 386.2897/4	82.900
5.	318122	Cad 5252; top. 386.2902/16	50.009
6.	318139	Cad 9066; top. 386.2896/8	22.910
7.	318257	Cad. 4555; top. 386.2902/17	50.009
Total			314.128

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda S.C. ROMSTAR DIRECT S.R.L., cu sediul în municipiul Oradea, Str. Leaganului nr. 1 ap. 1, județul Bihor.

Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 1637 din 11.11.2011 eliberat de Primaria Municipiului Arad.

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

Proiectul are ca obiect stabilirea condițiilor de amplasare a unei zone logistice- depozitare, servicii și amenajările aferente:

- stabilirea limitelor zonei trupului izolat, azi arabil în extravilan;
- stabilirea și delimitarea zonelor și subzonelor ca areal și destinație, conform solicitărilor beneficiarului, și a condițiilor impuse de avize, acorduri;
- trasee rutiere și pietonale;
- poziționarea noilor construcții în zona, platforme, parcaje;
- controlul și protecția mediului
- echiparea cu utilități edilitare

1.3. Surse de documentare - REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE

- Planul Urbanistic General al municipiului Arad
- Documentația faza P.U.Z. se elaborează în conformitate cu Metodologia de elaborare și Conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ GM - 010 – 2000 și avizat în conformitate cu Legea nr. 350/2001 rep. cu modificările și completările ulterioare.
- Documentația tehnică se va elabora în conformitate cu Legea nr. 50/1991 rep. și HGR 525 / 1996, Codul Civil Terenul este situat în extravilan, deci nu are prevederi cuprinse în PUG-ul Aradului.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Zona cu propuneri care face obiectul prezentei documentații este amplasată în partea de Sud a localității Arad, în imediata vecinătate a autostrăzii Arad-Timisoara, cca. 460 m din ax, și are suprafața de **314.128mp**, conform extraselor de carti funciare atasate.

Pe această suprafață de 314.128mp ce constituie zona cu propuneri, nu există la ora actuală construcții sau vegetație de talie medie sau mare. Cele mai apropiate clădiri sunt la aproximativ 300 m sud, și anume locuințe și hala depozitare.

2.2. Încadrarea în localitate

Zona cu propuneri care face obiectul prezentei documentații este amplasată în partea de Sud a Mun. Arad, în imediata vecinătate a autostrăzii Arad-Timisoara, cca. 460 m din ax, și are suprafața de 314.128mp, conform extraselor de carti funciare atasate.

Vecinătățile amplasamentului sunt:

- la vest: drumul de exploatare De 2910, terenuri agricole
- la sud : terenuri agricole, canalul de desecare Cn 2905
- la nord: canalul de desecare Cn 2911, terenuri agricole
- la est: drumul național DN 69, terenuri agricole

2.3. Elemente ale cadrului natural

Nu există specii rare, ocrotite, amenințate cu dispariția, arii protejate sau ecosisteme specifice ecoregiunilor definite conform Legii nr. 310/2004.

2.3.1. Concluzii ale studiului geotehnic

Din punct de vedere geologic, amplasamentul este așezat pe formațiunile depresiunii panonice, unde s-au depus peste fundamentul cristalin- eruptiv formațiuni sarmatiene, panoniene și cuaternare. Cuaternarul alcătuit din aluviuni lacustre și fluviale, este reprezentat prin nisipuri cu pietrisuri în alternanță cu pământuri argiloase-prafoase și are o grosime începând de la suprafață, de cca. 250m.

Conform macrozonării seismice după P-100/92, amplasamentul se încadrează în zona seismică de calcul „D”, $k=0,16$, $T_c=1,0s$.

2.4. Circulatia

Amplasamentul este adiacent drumului national DN 69, dar nu are acces direct din acesta. Momentan, amplasamentul este accesibil cu ajutorul drumurilor de exploatare De 2909 si De 2910, nemodernizate.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul studiat este situat în teritoriul cadastral al municipiului Arad, în extravilanul mun. Arad, identificat prin CF. nr. 315474 nr. top. 386.2903/3; CF nr. 314009, nr. top. 386.2897/2; CF nr. 318138 nr. top. 386.2897/3; CF nr. 318119, nr. cad. 7560 nr. top. 386.2897/4; CF nr. 318122 nr. cad. 5252 nr. top. 386.2902/16; CF nr. 318139 nr. cad. 9066 nr. top. 386.2896/8; CF nr. 318257 nr. cad. 4555, nr. top.386.2902/17. Terenurile, a caror suprafata insumata este de 314.128mp, sunt arabile in extravilan.

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

2.6. Echipare edilitară

În prezent, amplasamentul nu este racordat la utilitățile edilitare.

2.6.1. Alimentarea cu apă

În prezent nu există rețea de apă rece potabilă pe amplasament.

2.6.2. Canalizare menajeră și pluvială

În prezent nu există rețea de canalizare menajeră sau pluvială pe amplasament.

2.6.3. Alimentarea cu gaze naturale

În prezent nu există rețea de alimentare cu gaze naturale pe amplasament.

2.6.4. Alimentarea cu energie electrică

Amplasamentul zonei logistice propuse nu este traversat de rețele electrice sau telecomunicații existente.

2.7. Probleme de mediu

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

Conform Deciziei Etapei de Incadrare emisa de Agentia pentru Protectia Mediului Arad, **APM Arad decide ca proiectul nu necesita evaluare de mediu si va fi adoptat fara aviz.**

„Condițiile de realizarea ale planului prevăzute de APM Arad:

- se vor respecta condițiile impuse prin actele de reglementare emise de autoritățile implicate;

- respectarea documentației tehnice depuse, a normativelor și prescripțiilor tehnice specifice care au stat la baza deciziei etapei de incadrare; orice modificare adusa planului initial, este obligatoriu notificata la APM Arad;

a) *Protectia calitatii apelor:*

- alimentarea cu apă potabilă se va realiza din puturi forate, apă fiind utilizată în scop igienico-sanitar;

- evacuarea apelor uzate se face în bazine vidanjabile betonate. Indicatorii de calitate ai apelor uzate evacuate în bazinele vidanjabile se vor încadra în prevederile HG nr. 352/2005 privind modificarea și completarea HG nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descarcare în mediul acvatic a apelor uzate, Normativului NTPA 002;

evacuarea apelor pluviale, de pe platformele carosabile și de pe clădiri, se va face în canalul limitrof Cn 2900 (E6). În zona acceselor rutiere ale amplasamentului vor fi montate separatoare de produse petroliere în vederea preepurării mecanice a apelor pluviale. Indicatorii de calitate ai apelor pluviale evacuate în canalul Cn2900 (E6) se vor încadra în prevederile HG nr. 352/2005 privind modificarea și completarea HG nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descarcare în mediul acvatic a apelor uzate, Normativului NTPA 001;

b) *Protectia calitatii aerului:*

- se va asigura încadrarea indicatorilor de calitate ai aerului la limita incintei în prevederile STAS 12574/1987 „Aer sin zonele protejate”.

- c) *Protectia solului si subsolului:*
- se vor asigura conditii pentru depozitarea in siguranta a materialelor de constructie, astfel incat sa nu blocheze caile de acces, sa nu poata fi antrenate de vant sau de apele pluviale;
 - se vor lua masuri pentru indepartarea de pe teren a deseurilor inerte si nepericuloase rezultate in urma lucrarilor;
 - se vor lua masuri de prevenire a poluarii solului, subsolului si apelor cu produse poluante existente pe santier (carburanti, lubrifianti, etc.);
- d) *Gestionarea deseurilor:*
- se va realiza o gestionare corespunzatoare a deseurilor menajere si a deseurilor tehnologice, prin depozitarea in spatii special amenajate si gestionarea selectiva a acestora;
 - vor fi amenajate spatii de depozitare a deseurilor produse care vor fi ridicate de serviciul salubritate (pentru deseuri menajere) sau societati autorizate (pentru celelalte tipuri de deseuri), in interiorul parcelei, pe platforma betonata, cu acces facil catre drum;
 - deseurile din materiale recuperabile vor fi predate unitatilor autorizate in colectarea si valorificarea acestor tipuri de deseuri;
 - solul vegetal rezultat din decoperta va fi utilizat pentru refacerea zonelor verzi afectate;
- e) *protectia biodiversitatii – spatii verzi:*
- se va realiza refacerea ecologica a zonelor afectate de executia lucrarilor;
 - organizarea activitatii se va face astfel incat impactul asupra peisajului sa fie cat mai redus;
 - se va respecta suprafata de spatiu verde amenajat prevazuta in documentatie in conformitate cu prevederile HG nr. 525/1996 anexa 6 si Legii nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor, modificata si completata prin Legea nr. 313/2009;”

2.8. Optiuni ale populatiei

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

Optiunile populatiei au fost exprimate prin urmarirea etapelor din Metodologia de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism, prevazute in Ordinul nr. 2.701 din 30.12.2010.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Nu au fost întocmite alte documentații pentru acest amplasament concomitent cu prezentul P.U.Z. Pentru acest amplasament nu exista prevederi rezultate din studii anterioare.

3.2. Prevederi ale PUG

Nu exista prevederi PUG pentru acest amplasament, el fiind situat in extravilanul municipiului Arad.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona nu are un cadru natural valoros și nici forme de relief care să poată fi valorificate.

3.4. Circulatia

Amplasamentul este adiacent drumului national DN 69, dar nu are acces direct din acesta. Momentan, amplasamentul este accesibil cu ajutorul drumurilor de exploatare De 2909 si De 2910.

La km 44+650 stanga se afla in prezent intersectia neamenajata dintre drumul national DN69 si drumul de exploatare De 2909.

La km 45+448 se afla o intersectie tip giratie intre drumul national DN69 si breteaua de intrare/iesire pe autostrada A1.

Deservirea rutiera a obiectivului proiectat urmeaza a se asigura din drumul national DN 69 Timisoara-Arad, km 44+650 stanga, pentru ambele sensuri de circulatie (cu viraj stanga permis). Datorita extinderii

investitiei si a sporirii traficului este necesara refacerea accesului rutier existent cu drumul de exploatare De2909, care nu permite virajul la stanga si nu este amenajat corespunzator activitatii propuse prin PUZ.

Pentru deservirea obiectivului proiectat ce face obiectul prezentei documentatii, s-ar prevazut a se executa:

- amenajarea drumului de exploatare De 2909 pe 50,00 m de la racordarea acestuia cu drumul national DN 69 in intersectia amenajata la km 44+650 stanga
- amenajarea accesului rutier se va realiza in conformitate cu prevederile normativului C.D. 173/2001 si a buletinului tehnic AND 600-2010, privind amenajarea intersectiilor la nivel din afara localitatilor, asigurandu-se si relatia de viraj la stanga;
- lucrarile rutiere amenajate ca o intersectie in „T” conform proiect de specialitate intocmit de S.C. PROTON CONSULT S.R.L. si aviz CNADR nr. 92/44192
- modernizarea cu imbracaminte asfaltica, cu o latime minima de 3,5m, a drumurilor de exploatare De2909 si De2910 de la racordarea De2909 cu DN69 pana la accesul propus in incinta (in total o lungime de 1290m); se va asigura cate o alveola pentru circulatia in ambele sensuri pe fiecare drum de exploatare, latimea si configuratia actuala a drumurilor o permite; mentionam ca propunerile de modernizare a drumurilor de exploatare nu afecteaza parcelele private invecinate deoarece ocupa strict domeniul public;

Toate aceste lucrări sunt prezentate în planul de reglementări anexat.

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

Se propune construirea unei zone logistice – depozitare, servicii si amenajarile aferente:

- a) Constructii noi:
 - Constructii pentru logistica si depozitare – regim de inaltime P+Etaj Partial
Sc max = 135.075mp,
 - Constructii pentru servicii, birouri, sau logistica si depozitare – regim de inaltime P+2E
Sc max = 21.988mp,
 - imprejmuire perimetrala
 - Mijloace de publicitate iluminate si neiluminate
 - Platforma carosabila si parcare
- c) Realizare modernizare intersectie existenta cu DN 69 si racord carosabil la De 2910, modernizare drumuri de exploatare De2909 si De2910
- d) Alei pietonale
- e) Amenajarea spatiilor verzi si plantate; iluminat arhitectural;
- f) Racorduri la retelele tehnico-edilitare si retele de incinta

Incinta studiata are o suprafata de **314.128 mp**. Interventiile urbanistice pe amplasament se referă la realizarea unor constructii de depozitare si functiuni anexe, a unor constructii de servicii sau birouri, a unei imprejmuiiri perimentrale, a unei retele de drumuri, platforme carosabile si parcaje, a unor mijloace de publicitate si a unor alei pietonale si spatii verzi.

Se vor realiza racorduri la utilitatile edilitare aflate in zona – alimentare cu energie electrica.

Suprafata construita total rezultata – maxim 157.200 mp, cu un regim de inaltime maxim Parter+Etaj partial si P+2E pentru constructiile de servicii si birouri amplasate in zona estica a parcelelor, catre accesul din drumul national. Se prevede POT maxim propus de 50% si un CUT maxim propus de 1,50 pentru Z1 si 1,00 pentru Z2.

- **Proiectul are ca termen de execuție preconizat cca. 60 luni.**
- **S teren total = 314.128mp**

BILANȚ TERITORIAL ÎN INCINTA STUDIATĂ

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Teren arabil	314.128	100	-	-
02.	Constructii depozitare si functiuni anexe – P+Etaj partial	-	-	135.075	43,00
03.	Constructii servicii, birouri – max P+2E	-	-	21.988	7,00
06.	Circulații				
	Platforme auto, parcaje	-	-	87.956	28,00
	Pietonale	-	-	6.283	2,00
07.	Zone verzi amenajate	-	-	62.826	20,00
TOTAL GENERAL		314.128	100	314.128	100

INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN INCINTA STUDIATĂ – Z1		EXISTENT	PROPUS
01.	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	-	Max 50,00 %
02.	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	-	Max 1,50

INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN INCINTA STUDIATĂ – Z2		EXISTENT	PROPUS
01.	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	-	Max 50,00 %
02.	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	-	Max 1,00

REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT		EXISTENT	PROPUȘ
01.	Amplasare	extravilanul Mun. Arad Top 386.2903/3 Top 386.2897/2 Top 386.2897/3 Cad 7560; top. 386.2897/4 Cad 5252; top. 386.2902/16 Cad 9066; top. 386.2896/8 Cad. 4555; top. 386.2902/17	intravilanul Mun. Arad – trup izolat Top 386.2903/3 Top 386.2897/2 Top 386.2897/3 Cad 7560; top. 386.2897/4 Cad 5252; top. 386.2902/16 Cad 9066; top. 386.2896/8 Cad. 4555; top. 386.2902/17
02.	Proprietate	Proprietate privată	Proprietate privata

3.5.1. Criteria compoziționale și funcționale

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la realizarea unei zone de logistica și depozitare, respectiv: hale depozitare și funcțiuni anexe (P+Etaj Partial), construcții pentru servicii și birouri (P+2e), imprejurimi perimetrare, rețea de drumuri carosabile, platforme carosabile și parcaje, a unor mijloace de publicitate și a unor alei pietonale și spații verzi.

Construcțiile propuse vor avea o suprafață maximă de 157.063 mp în total, cu un regim maxim de înălțime Parter+ 1Etaj pentru funcțiunea depozitare și P+2E pentru servicii și birouri, cu un POT maxim propus de 50% și un CUT maxim propus de 1,50 pentru Z1 și 1,00 pentru Z2.

În jurul construcțiilor se vor realiza alei pietonale și platforme de parcare atât pentru autovehicule mici (parcaje de dimensiunile 2,50m × 5,00m), cât și pentru autotrenuri 22t (parcaje de dimensiunile 4,00m × 16,50m). Zona liberă rămasă, având o pondere de cca. 20,00% din suprafața terenului, va fi amenajată ca zonă verde.

3.5.2. Plantații

Se vor amenaja spații verzi înierbate și se vor planta arbori.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. Alimentarea cu apă tehnologică/potabilă

Instalațiile exterioare de apă și canalizare cuprind alimentarea cu apă a punctelor de consum din clădiri, conducta inelară care alimentează cu apă instalațiile de stins incendiu (hidranți interiori, hidranți exteriori, sprinklere) de pe platforme, rețelele de canalizare menajeră și pluvială.

Unele lucrări se pot executa imediat după pregătirea terenului în vederea realizării construcțiilor, platformelor și drumurilor, cum ar fi inelul de apă sau rețelele de canalizare, dar altele nu pot fi realizate decât după construirea clădirilor, cum ar fi conductele de apă prevăzute între clădiri, racordurile clădirilor la canalizare menajeră și pluvială, etc.

Alimentarea cu apă potabilă în scop igienico-sanitar pentru personal se va realiza din puturi forate pe amplasament a caror număr, poziție și adâncime se va stabili în baza unui studiu hidrogeologic expertizat, cu adâncimi între 6-100m. Rețeaua exterioară inelară din teava PEHD 160 Pn 10 bar îngropată la 1,2m va alimenta cu apă punctele de consum interior din clădiri și instalațiile de stins incendiu (rețea de incendiu suprateran Dn 80 mm, hidranții interiori și exteriori, sprinklerele), rezervorul de apă pentru incendiu suprateran (V = 496,5 mc) dotat cu grup de pompare, motopompa de rezervă (ce vor putea asigura 30l/s timp de o ora. Debitul de refacere a rezervei de incendiu va fi de 5,75l/s și va fi asigurat din puturile forate. Consumul mediu de apă brută în scop menajer estimat va fi de 90,20mc/zi, iar cel maxim în scop tehnologic de 317,91mc/zi.

Instalațiile exterioare de apă și canalizare necesare cuprind alimentarea rezervorului de apă pentru incendiu, a punctelor de consum din clădiri, conducta inelară care alimentează cu apă instalațiile de stins incendiu (hidranți interiori, hidranți exteriori, sprinklere) de pe întreaga platformă, rețelele de canalizare menajeră și pluvială.

Schema de alimentare cu apă a instalațiilor de stins incendiu este comună pentru hidranți interiori, exteriori și sprinklere și este prevăzută a avea rezervă proprie de apă, grup de pompare cu electropompe, motopompă (rezervă) și conducte de distribuție, de tip inelar, realizate din țevă de PEHD160, Pn10bar, amplasate în jurul halelor.

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

Instalația de stins incendiu cu hidranți exteriori se compune din rețeaua inelară de conducte comună, la care sunt racordați hidranții de incendiu supraterani Dn80 mm, amplasați astfel încât fiecare punct al clădirilor să fie stopit cu un debit de 30 L/s. Timp de funcționare = 3 ore.

Asigurarea debitului de incendiu pe timpul de funcționare a instalațiilor de stingere se va realiza prin intermediul unui rezervor de apă.

Instalația pentru stingerea unui incendiu de la hidranții interiori de 2", dotați cu furtun plat tip C și cu diametrul duzei de refulare a țevii de 13 mm, cu debitul pe hidrant de 2,5 l/s, la o presiune de 0,6 Mpa. Numărul jeturilor în funcție simultană este de 2 jeturi. Timp de funcționare = 10 min - durata funcționării celor doi hidranți interiori și 50 min - durata funcționării unui hidrant interior.

Debitul de calcul a instalației de sprinklere este de 30 l/s. Timp de funcționare = 1,5 ore.

Debitul pentru refacerea rezervei de incendiu este 5,75 l/s și va fi asigurat de bransamentul de apă potabilă sau de puturile forate (vor fi minim două puturi forate).

3.6.2. Canalizare menajeră

Amplasamentul nu este racordat în prezent la rețeaua publică de canalizare menajeră.

Evacuarea apelor uzate se va realiza în rezervoare vidanjabile. Rețeaua de canalizare exterioară va fi realizată în sistem separativ. Apele menajere infestate cu grăsimi vor trece prin separatoare de grăsimi înainte de a fi preluate de rețeaua de canalizare menajeră din incintă.

La toate schimbările de direcție și la distanțe de maxim 60m în aliniament vor fi montate cămine de vizitare. Rețeaua exterioară de canalizare este realizată în sistem separativ în interiorul incintei, existând o rețea pentru preluarea apelor menajere, o rețea pentru preluarea apelor pluviale de pe platforme și o rețea pentru preluarea apelor pluviale de pe acoperișul clădirilor.

Apele pluviale de pe platforme și cele de pe platformele de aprovizionare vor fi preluate printr-un sistem de cămine, rigole și guri de scurgere, transportate în rețea de conducte și trecute prin separatoare de hidrocarburi, cu decantor de nămol și filtru coalescent, pentru ca apoi să fie deversate în canalele de desecare din zona. Pentru captarea apelor pluviale de pe acoperișul clădirilor se propune o rețea de conducte de canalizare care se va uni cu rețeaua de canalizare ape pluviale de pe platformă, în aval de separatorul de hidrocarburi iar de aici vor fi deversate în canalele de desecare din zona.

Dacă vor fi ape menajere infestate cu grăsimi, acestea vor trece prin separatoare de grăsimi înainte de a fi preluate de rețeaua de canalizare menajeră din incintă.

3.6.3. Alimentare cu gaze naturale

Amplasamentul nu este racordat în prezent la rețeaua publică de alimentare cu gaz.

Asigurarea agentului termic și prepararea apei calde menajere, se va realiza local, cu combustibil lichid sau solid.

3.6.4. Alimentare cu energie electrică

Lucrările necesare pentru alimentarea cu energie electrică sunt:

- extinderea rețelei publice existente, conform aviz distribuitor
- realizarea unei linii electrice subterane LES 20 kV cu derivație din linia existentă, până la postul de transformare al noului consumator

- realizarea unui post de transformare în anvelopă, amplasat în incinta beneficiarului

3.7. Protecția mediului

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

Conform Deciziei Etapei de Incadrare emisa de Agentia pentru Protectia Mediului Arad, **APM Arad decide ca proiectul nu necesita evaluare de mediu si va fi adoptat fara aviz.**

„Condițiile de realizarea ale planului prevazute de APM Arad:

- se vor respecta condițiile impuse prin actele de reglementare emise de autoritățile implicate;
- respectarea documentației tehnice depuse, a normativelor și prescripțiilor tehnice specifice care au stat la baza deciziei etapei de incadrare; orice modificare adusa planului initial, este obligatoriu notificata la APM Arad;

a) Protecția calitatii apelor:

- alimentarea cu apa potabila se va realiza din puturi forate, apa fiind utilizata in scop igienico-sanitar;
- evacuarea apelor uzate se face in bazine vidanjabile betonate. Indicatorii de calitate ai apelor uzate evacuate in bazinele vidanjabile se vor incadra in prevederile HG nr. 352/2005 privind modificarea si completarea HG nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descarcare in mediul acvatic a apelor uzate, Normativului NTPA 002;

evacuarea apelor pluviale, de pe platformele carosabile si de pe cladiri, se va face in canalul limitrof Cn 2900 (E6). In zona acceselor rutiere ale amplasamentului vor fi montate separatoare de produse petroliere in vederea preepurarii mecanice a apelor pluviale. Indicatorii de calitate ai apelor pluviale evacuate in canalul Cn2900 (E6) se vor incadra in prevederile HG nr. 352/2005 privind modificarea si completarea HG nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descarcare in mediul acvatic a apelor uzate, Normativului NTPA 001;

b) Protecția calitatii aerului:

- se va asigura incadrarea indicatorilor de calitate ai aerului la limita incintei in prevederile STAS 12574/1987 „Aer sin zonele protejate”.

c) Protecția solului si subsolului:

- se vor asigura conditii pentru depozitarea in siguranta a materialelor de constructie, astfel incat sa nu blocheze caile de acces, sa nu poata fi antrenate de vant sau de apele pluviale;
- se vor lua masuri pentru indepartarea de pe teren a deseurilor inerte si nepericuloase rezultate in urma lucrarilor;

- se vor lua masuri de prevenire a poluarii solului, subsolului si apelor cu produse poluante existente pe santier (carburanti, lubrifianti, etc.);

d) Gestionarea deseurilor:

- se va realiza o gestionare corespunzatoare a deseurilor menajere si a deseurilor tehnologice, prin depozitarea in spatii special amenajate si gestionarea selectiva a acestora;

- vor fi amenajate spatii de depozitare a deseurilor produse care vor fi ridicate de serviciul salubritate (pentru deseuri menajere) sau societati autorizate (pentru celelalte tipuri de deseuri), in interiorul parcelei, pe platforma betonata, cu acces facil catre drum;

- deseurile din materiale recuperabile vor fi predate unitatilor autorizate in colectarea si valorificarea acestor tipuri de deseuri;

- solul vegetal rezultat din decoperta va fi utilizat pentru refacerea zonelor verzi afectate;

e) protecția biodiversității – spatii verzi:

- se va realiza refacerea ecologica a zonelor afectate de executia lucrarilor;
- organizarea activitatii se va face astfel incat impactul asupra peisajului sa fie cat mai redus;
- se va respecta suprafata de spatiu verde amenajat prevazuta in documentatie in conformitate cu prevederile HG nr. 525/1996 anexa 6 si Legii nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor, modificata si completata prin Legea nr. 313/2009;”

3.8.1. Tipuri de proprietate teren

Nu exista terenuri proprietate privata de interes judetean.

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

3.8.2. Circulația terenurilor

Parcelele studiate se afla in proprietatea privata a unor persoane fizice si juridice.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. Înscrierea în prevederile PUG

Din cele prezentate în capitolele 3.2; 3.4; 3.5; 3.6; 3.7; 3.8 rezultă fără echivoc că propunerile pentru acest P.U.Z. se încadrează în prevederile generale ale P.U.G. ARAD referitoare la intravilanul municipiului/extinderea acestuia. Prevederile actualului P.U.Z. au ținut cont de situația existentă pe amplasamentele imediat învecinate.

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

a) Constructii noi:

- Constructii pentru logistica si depozitare – regim de inaltime P+Etaj Partial
Sc max = 135.075mp,
- Constructii pentru servicii, birouri, sau logistica si depozitare– regim de inaltime P+2E
Sc max = 21.988mp,
- imprejmuire perimetrala
- Mijloace de publicitate iluminate si neiluminate
- Platforma carosabila si parcare

b) Realizare modernizare intersectie existenta cu DN 69 si racord carosabil la De 2910, modernizare drumuri de exploatare De2909 si De2910

c) Alei pietonale

d) Amenajarea spatiilor verzi si plantate; iluminat arhitectural;

e) Racorduri la retelele tehnico-edilitare si retele de incinta

Aceste funcțiuni sunt amplasate distinct în zonă, permit o corectă grupare funcțională. Enumerarea prezentată este obligatorie ca priorități de intervenție - dar obligatorie este în toate situațiile asigurarea cu toate utilitățile a tuturor obiectivelor înainte de punerea lor în funcțiune.

4.3. Aprecieri ale elaboratorului PUZ

Ca elaborator a documentației, considerăm că ea reflectă posibilitățile și cerințele zonei, respectiv ale municipiului Arad, cu influențe economice pozitive la nivelul local.

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

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

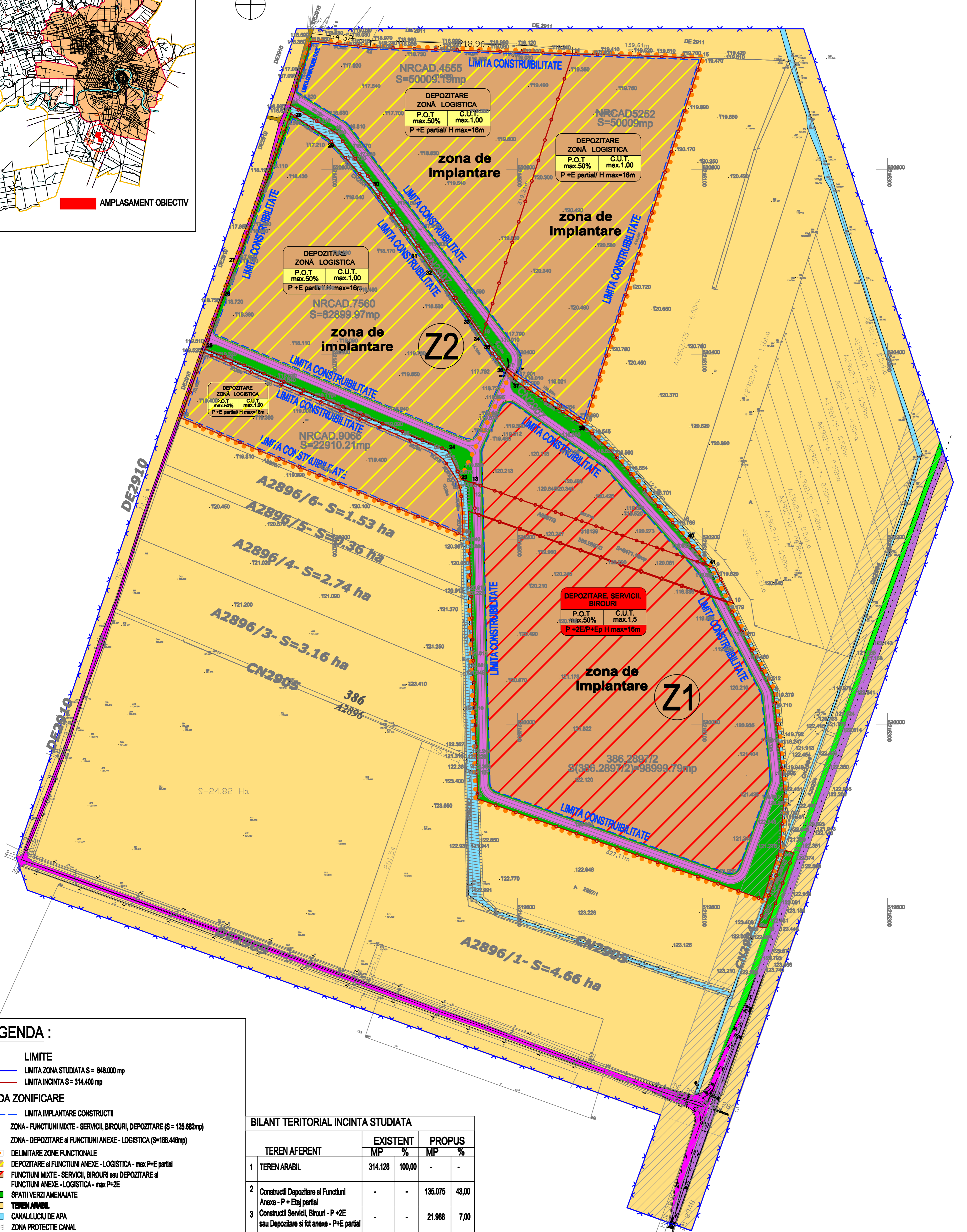
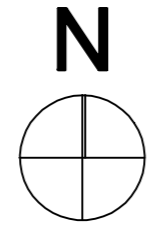
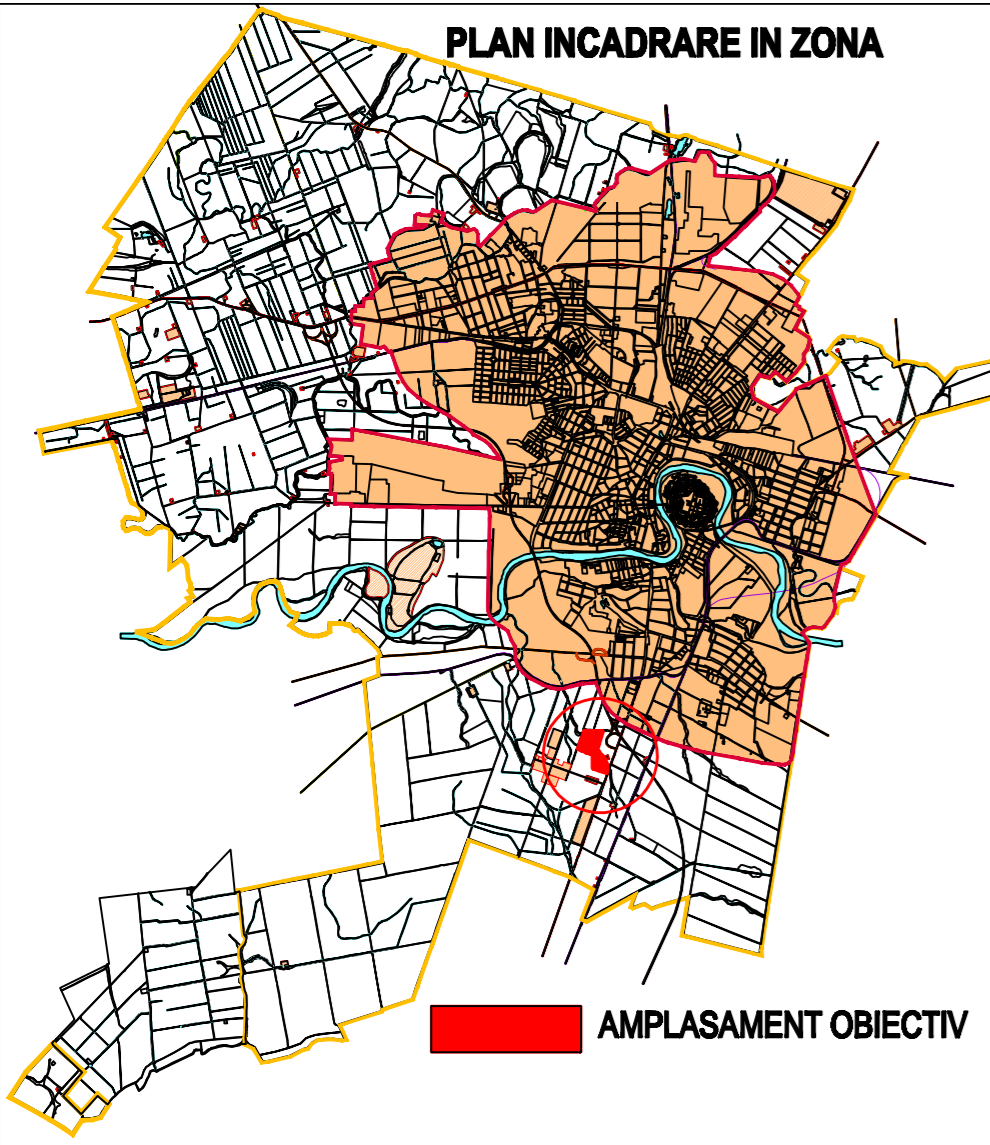
- aprobarea PUZ prin HCLM;
- asigurarea de fonduri pentru realizarea prioritara a utilitatilor pe plan local;
- toate lucrarile vor fi realizate din fonduri private;
- reducerea sau eliminarea situatiilor în care se impune realizarea de PUD-uri pentru a permite

funcțiuni neconforme cu PUZ;

– impunerea - prin regulamente, caiete de sarcini, certificate de urbanism și autorizații de construcții - a unor soluții arhitectural-peisagere valoroase, neșablonate, ce să confere o reală personalitate a acestei zone.

Întocmit:

Urbanism: arh. Doriană BALOGH R.U.R – D E



LEGENDA :

- LIMITE**
 - - - - - LIMITA ZONA STUDIATA S = 848.000 mp
 - - - - - LIMITA INCINTA S = 314.400 mp
- LEGENDA ZONIFICARE**
 - - - - - LIMITA IMPLANTARE CONSTRUCTII
- Z1** ZONA - FUNCTIUNI MIXTE - SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE (S = 125.682mp)
 - Z2** ZONA - DEPOZITARE si FUNCTIUNI ANEXE - LOGISTICA (S=188.448mp)
 - DELIMITARE ZONE FUNCTIONALE
 - DEPOZITARE si FUNCTIUNI ANEXE - LOGISTICA - max P+E partial
 - FUNCTIUNI MIXTE - SERVICII, BIROURI sau DEPOZITARE si FUNCTIUNI ANEXE - LOGISTICA - max P+2E
 - SPATII VERZI AMENAJATE
 - TEREN ARABIL
 - CANALULUCIU DE APA
 - ZONA PROTECTIE CANAL
 - CAROSABILE - existente
 - CAROSABILE - propuse
 - ZONA VERDE
 - DRUM DE EXPLOATARE/DRUM DE PAMANT PIETONAL
 - ZONA DE PROTECTIE DRUM NATIONAL - INTERDICTIE DE CONSTRUIRE

BILANT TERITORIAL INCINTA STUDIATA

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
1 TEREN ARABIL	314.128	100,00	-	-
2 Constructii Depozitare si Functiuni Anexe - P + Etaj partial	-	-	135.075	43,00
3 Constructii Servicii, Birouri - P +2E sau Depozitare si fct anexe - P+E partial	-	-	21.988	7,00
4 CIRCULATII	-	-	-	-
PLATFORME AUTO, PARCAJE PIETONALE	-	-	87.966	28,00
	-	-	6.283	2,00
5 ZONE VERZI AMENAJATE	-	-	62.826	20,00
TOTAL GENERAL	314.128	100	314.128	100

	INCINTA STUDIATA - Z1		INCINTA STUDIATA - Z2	
	Existent	Propus	Existent	Propus
P.O.T.	0%	max 50,00%	0%	max 50,00%
C.U.T.	0,00	1,50	0,00	1,00

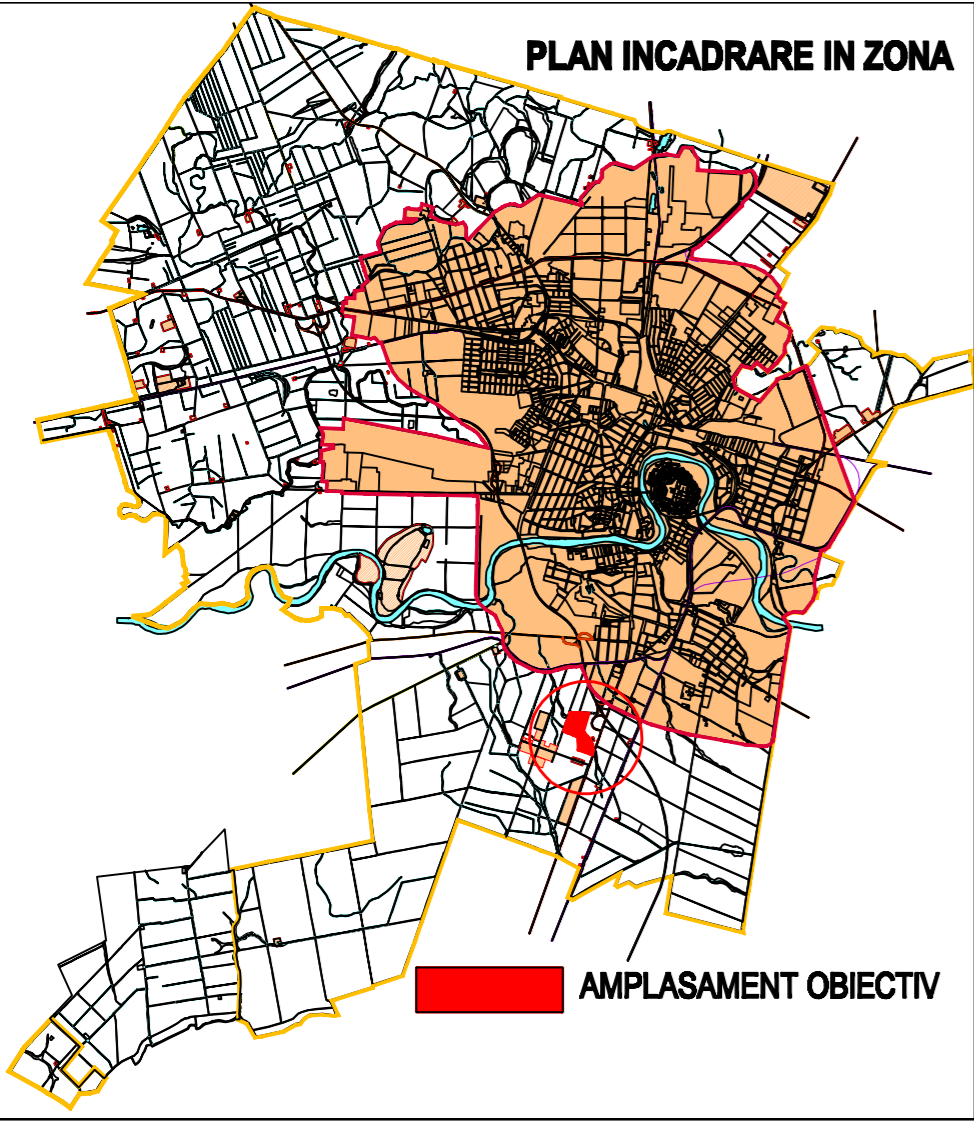
rhitectura
 arhitectura_design de obiect_ amenajari interioare_urbanism_

ARAD, str. L. Alecsandri, nr.15, C.U.I.L. R 17754906_02_1221_2009, 0 357.430.030, 0744.264.403

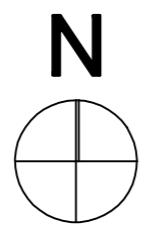
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	Scara:
SEF PROIECT	arh. Ioana FLONTA		12.000
ARHITECTURA	arh. Ioana FLONTA		
URBANISM	arh. Balogh Doriana		
DESEINAT	arh. Ioana FLONTA		

Beneficiar: S.C. ROMSTAR DIRECT S.R.L.
 Proiect nr. 253/2012
 Faza: P.U.Z.
 Planşa nr. 02 A

PLAN INCADRARE IN ZONA



AMPLASAMENT OBIECTIV



SP

SP

NRCAD.4555
S=50009.18mp

DEPOZITARE ZONĂ LOGISTICA
P.O.T max.50% C.U.T. max.1,00
P+E partial/H max=16m

Id2

NRCAD.5252
S=50009mp

DEPOZITARE ZONĂ LOGISTICA
P.O.T max.50% C.U.T. max.1,00
P+E partial/H max=16m

NRCAD.7560
S=82699.97mp

DEPOZITARE ZONĂ LOGISTICA
P.O.T max.50% C.U.T. max.1,00
P+E partial/H max=16m

Id2

DEPOZITARE ZONĂ LOGISTICA
P.O.T max.50% C.U.T. max.1,00
P+E partial/H max=16m

Id2

Id2

FCT. MIXTE: DEPOZITARE, SERVICII, BIROURI
P.O.T max.50% C.U.T. max.1,5
P+2E+M/P+Ep H max=16m

Is/Id1

Z1

A2896/6- S=1.53 ha

A2896/5- S=0.36 ha

A2896/4- S=2.74 ha

A2896/3- S=3.16 ha

CN2905 386

A2896

S=24.82 Ha

A2896/1- S=4.66 ha

LEGENDA :

LIMITE

- LIMITA ZONA STUDIATA S = 848.000 mp
- LIMITA INCINTA S = 314.128 mp

LEGENDA ZONIFICARE

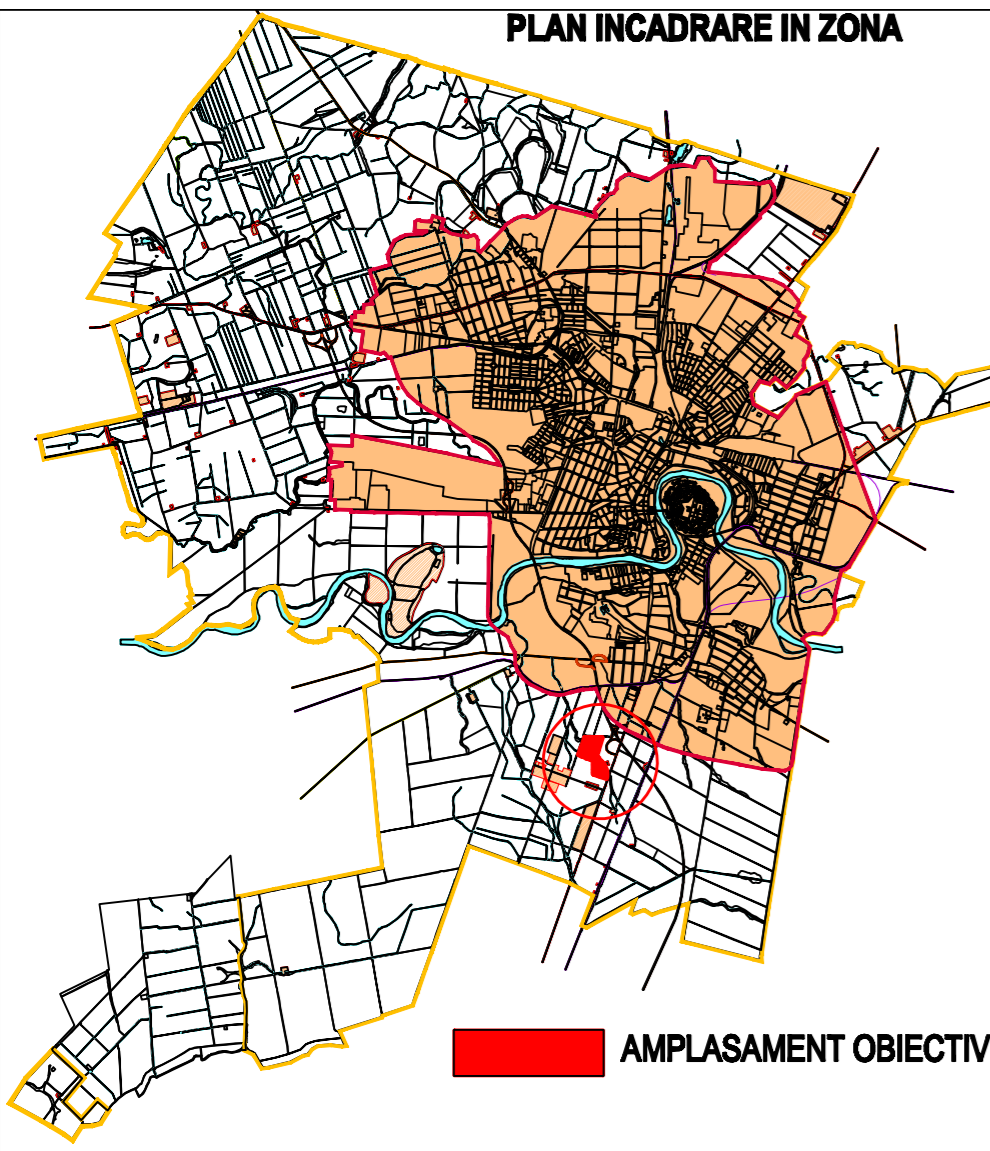
- DELIMITARE ZONE FUNCTIONALE
- LIMITA IMPLANTARE CONSTRUCTII
- Z1 ZONA - FUNCTIUNI MIXTE - SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE (S = 125.682 mp)
Is/Id1 - UNITATE FUNCTIONALA A PROPRIETATILOR PRIVATE DESTINATA INSTITUTIILOR PUBLICE, SERVICII SI COMERT sau UNITATILOR DE DEPOZITARE si FUNCTIUNILOR ANEXE - LOGISTICA
- Z2 ZONA - DEPOZITARE si FUNCTIUNI ANEXE - LOGISTICA (S=188.446 mp)
Id2- UNITATE FUNCTIONALA A PROPRIETATILOR PRIVATE DESTINATA UNITATILOR DEPOZITARE si FUNCTIUNILOR ANEXE - LOGISTICA
- C - CAI DE COMUNICATIE RUTIERA
- SP- SPATII VERZI AMENAJATE

INDICATORI URBANISTICI MAXIM PROPUSE PENTRU INCINTELE PROPUSE

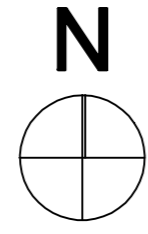
Is/Id1 - UNITATE FUNCTIONALA A PROPRIETATILOR PRIVATE DESTINATA INSTITUTIILOR PUBLICE, SERVICII SI COMERT sau UNITATILOR DE DEPOZITARE si FUNCTIUNILOR ANEXE - LOGISTICA
Hmax. CORNISA 16m, max. P+2E+M
POT max. 50 %
CUT max. 1,50

Id2 - UNITATE FUNCTIONALA A PROPRIETATILOR PRIVATE DESTINATA UNITATILOR DEPOZITARE si FUNCTIUNILOR ANEXE - LOGISTICA
Hmax. CORNISA 16m, max. P+ETAJ PARTIAL
POT max. 50 %
CUT max. 1,00

rhitectura architecture design de obiect amenajari interioare urbanism AAAA, str. L. Alexandru, nr.15, C.U.I. R. 17754500, 002.121.2005, 0372.490.030, 0744.264.463				Beneficiar:	Proiect nr.
				S.C. ROMSTAR DIRECT S.R.L.	253/2012
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	Scara:	Titlu Proiect:	Faza:
SEP PROIECT	arh. Ioana FLONTA		1:2.000	ZONA LOGISTICA - DEPOZITARE, SERVICII si amenajari aferente	P.U.Z.
ARHITECTURA	arh. Ioana FLONTA			Detaliu	
URBANISM	arh. Belogh Doriana			2013	
DESEINAT	arh. Ioana FLONTA		A1	Titlu planșă:	Planșă nr.
				REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	05 A



AMPLASAMENT OBIECTIV



LEGENDA :

- LIMITE**
 - - - - - LIMITA ZONA STUDIATA S= 848.000 mp
 - - - - - LIMITA INCINTA S= 314.128 mp
- LEGENDA ZONIFICARE**
 - - - - - LIMITA IMPLANTARE CONSTRUCTII
- Z1** ZONA - FUNCTIUNI MIXTE - SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE (S= 125.692 mp)
Z2 ZONA - DEPOZITARE SI FUNCTIUNI ANEXE - LOGISTICA (S=188.446 mp)
- DELIMITARE ZONE FUNCTIONALE
 - DEPOZITARE SI FUNCTIUNI ANEXE - max P+E partial
 - FUNCTIUNI MIXTE - SERVICII, BIROURI sau DEPOZITARE - max P+2E
 - SPATII VERZI AMENAJATE
 - TEREN ARABIL
 - CANAL/LUCIU DE APA
 - ZONA PROTECTIE CANAL
 - CAROSABILE - existente
 - CAROSABILE - propuse
 - ZONA VERDE
 - DRUM DE EXPLOATARE/DRUM DE PAMANT
 - PLATFORME CAROSABILE DE INCINTA, PARCAJE
 - PIETONAL
 - ZONA DE PROTECTIE DRUM NATIONAL - INTERDICTIE DE CONSTRUIRE

BILANT TERITORIAL INCINTA STUDIATA

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
1 TEREN ARABIL	314.128	100,00	-	-
2 Constructii Depozitare si Functiuni Anexe - P + Etaj partial	-	-	135.075	43,00
3 Constructii Servicii, Birouri - P +2E sau Depozitare si fct anexe - P+E partial	-	-	21.988	7,00
4 CIRCULATII	-	-	-	-
PLATFORME AUTO, PARCAJE PIETONALE	-	-	87.956	28,00
	-	-	6.283	2,00
5 ZONE VERZI AMENAJATE	-	-	62.826	20,00
TOTAL GENERAL	314.128	100	314.128	100

INCINTA STUDIATA - Z1		INCINTA STUDIATA - Z2			
Existent	Propus	Existent	Propus		
P.O.T.	0%	max 50,00%	P.O.T.	0%	max 50,00%
C.U.T.	0,00	1,50	C.U.T.	0,00	1,00

rhitectura
 arhitectura_design de obiect_ amenajari interioare_urbanism_

ARAD, str. L. Alecsandri, nr.15, CALI, R 17754906_02_1221_2009, 0 357.430.030, 0744.264.403

SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	Scara:
SEF PROIECT	arh. Ioana FLONTA		1:2.000
ARHITECTURA	arh. Ioana FLONTA		
URBANISM	arh. Balogh Doriana		
DESEINAT	arh. Ioana FLONTA		

Beneficiar: S.C. ROMSTAR DIRECT S.R.L.
 Proiect nr. 253/2012
 Faza: P.U.Z.
 Planşa nr. 03 A