

HOTĂRÂREA Nr. \_\_\_\_\_

din \_\_\_\_\_

privind aprobarea documentației de urbanism Planului Urbanistic Zonal(PUZ)  
”Extindere hală depozitare și amenajare incintă ” Arad, calea Zimandului nr. 9

Consiliul Local al Municipiului Arad,

Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Expunerea de motive nr.14413din11.04.2013;
- raportul informării și consultării publicului nr.14413Ad. din 20.03.2013 în conformitate cu prevederile Ord.M.D.R.T. 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. 14413Ad. din11.04.2013 al Arhitectului -Șef al municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente;
- avizul tehnic al Arhitectului Șef nr.3 din 20.03 2013;
- rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;
- prevederile art 25 alin.(1), art.56 alin(1) și alin.(6) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.2 alin (2)din Legea nr. 50/1991 Republicată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ G.M. 010 - 2000;
- îndeplinirea procedurilor prevăzute de Legea Nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare;

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

H O T Ă R Ă R E

Art.1. Se aprobă Planului Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent „Extindere hală depozitare și amenajare incintă”

beneficiar: S.C. SERINOVA IMOBILIARE S.R.L.,

proiect nr.02/2012, elaborator: S.C. L&C TOTAL PROIECT S.R.L., specialist cu drept de semnătură

RUR: arh Lucian Cioară,

amplasament: municipiul Arad, calea Zimandului nr. 9, suprafața terenului reglementată prin PUZ: 1500 mp, identificat conform extras de carte funciară: 321030 Arad

Condiții de construire aprobate: funcțiunea principală: zonă depozitare(nepericuloasă și nepoluantă) și administrativă; indicatori urbanistici: regim maxim de înălțime P-pentru zona de depozitare și P+Mp pentru zona administrativă; H max : 5,6m; POT maxim 45% CUT maxim 1,00.

Racordarea obiectivului la rețelele tehnico-edilitare existente pe Calea Zimandului se va realiza prin grija și pe cheltuiala beneficiarului în baza unor proiecte de specialitate cu avizul administratorilor de utilități.

Art.2. Prezentul Plan urbanistic zonal este valabil 3 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri

Art.3.Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiar, S.C. SERINOVA S.R.L., și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD**

Nr. 14413 din 16.04.2013.

**EXPUNERE DE MOTIVE**

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal  
” Extindere hală depozitare și amenajare incintă ” Arad, calea Zimandului nr. 9  
Beneficiar: S.C. SERINOVA IMOBILIARE S.R.L., proiect nr. 02/2012, elaborator: S.C. L&C TOTAL  
PROIECT S.R.L specialist cu drept de semnătură RUR: arhLucian Cioară

Având în vedere:

- raportul de specialitate întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef, prin care se propune aprobarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL:” Extindere hală depozitare și amenajare incintă ” Arad, Calea Zimandului nr. 9,
- raportul informării și consulării publicului, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef
- avizul tehnic al Arhitectului –Şef nr. 3/20.03.2013.

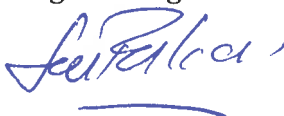
Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin certificatul de urbanism nr. 1912 din 05.12.2011, se înaintează spre analiză Consiliului Local al municipiului Arad.

Consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planului Urbanistic Zonal ” Extindere hală depozitare și amenajare incintă ” Arad, Calea Zimandului nr. 9 cu următoarele reglementări urbanistice:

- funcțiunea principală: zonă depozitare și administrativă
- indicatori urbanistici: regim maxim de înălțime P-pentru zona de depozitare și P+Mp pentru zona administrativă; H max : 5,6m;
- POT maxim 45%, CUT maxim 1,00.

**PRIMAR**

**Ing. Gheorghe Falcă**



**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD**  
**ARHITECT-ŞEF**  
**SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ŞI PROTEJARE MONUMENTE**  
**Nr.ad. 14413Ad. din 11.04.2013**

**RAPORT DE SPECIALITATE**  
**privind aprobarea documentaţiei de urbanism P.U.Z. Extindere hală depozitare şi amenajare**  
**incintă, Arad, Calea Zimandului nr. 9**

Beneficiar: S.C. SERINOVA IMOBILIARE S.R.L  
Proiect nr.: 02/2012  
Elaborator: S.C. L&C TOTAL PROIECT S.R.L specialist cu drept de semnătură RUR: arh Lucian Cioară

Prezenta documentaţie este întocmită în conformitate cu Certificatul de urbanism nr.1912/05.12.2011 privind amplasamentul, destinaţia, regimul juridic si tehnic, respectiv Ghidul privind metodologia de elaborare si conţinutul cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ GM 010-2000.

**Încadrarea în localitate**

Terenul luat în studiu este situat în partea de nord-est a municipiului Arad, strada Calea Zimandului nr. 9

R.L.U. aferent P.U.G. al municipiului Arad, prevede în zona studiată funcţiuni de servicii, comerţ, depozitare, zonă cu interdicţie de construire până la elaborare P.U.Z.

Prin actualul P.U.Z. se intenţionează extinderea construcţiei existente pe amplasament pentru destinaţia depozite nepoluante şi spaţiu administrativ.

**Situaţia juridică a terenului**

Terenul din zona reglementată în suprafaţă de 1500 mp, este înscris în CF 321030 Arad ,nr. top. A202.1800/8 în favoarea S.C. SERINOVA IMOBILIARE S.R.L..

**Descrierea soluţiei propuse:**

Se propune extinderea construcţiei existente pentru zonă depozitare şi administrativă, circulaţiei auto, parcaje, spaţii verzi amenajate (21,6%)

**Indicatori urbanistici propuşi:** POT max -45%; CUT max -1,00; regim maxim de înălţime: P-zona depozitare şi P+Mp-zona administrativă, Hmax-5,6 .

-retragere faţă de front stradal: min 30m.

-parcaje obligatoriu a se executa în interiorul loturilor

**Circulaţia:** accesul carosabil în incintă (lăţime 7m) se realizează din Calea Zimandului

**Utilităţi:** Racordarea obiectivului la reţelele tehnico-edilitare existente pe Calea Zimandului se va realiza prin grija şi pe cheltuiala beneficiarilor în baza unor proiecte de specialitate cu avizul administratorilor de utilităţi.

Documentaţia conţine următoarele avize:solicitate prin certificatul de urbanism:

Nr. crt	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. şi data aviz
1.	<b>Direcţia de Sănătate Publică a Judeţului Arad</b>	996/18.10.2012
2.	<b>S.C. Compania de Apă Arad S.A.</b>	18543/09.11.2012
3.	<b>E-ON GAZ DISTRIBUŢIE -Arad</b>	553/05.12.2012
4.	<b>S.C. Enel Distribuție Banat S.A.</b>	39857124/18.10.2012
5.	<b>PSI</b>	7767/A/06.11.2012
6.	<b>Agencia de Protecția Mediului</b>	17015/19.12..2012
7.	<b>O.C.P.I. Arad</b>	79968/15.11.2012
8.	<b>P.M.Arad-Serviciul Întreţinere şi Reparaţii Căi de Comunicaţii Terestre.</b>	65796/24.10.2012
9.	<b>S.C. CTP Arad</b>	FN/24.10.2012

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 20.03.2012, s-a emis Avizul tehnic nr.3/20.03.2012.  
Având în vedere cele de mai sus,

**PROPUNEM**

Adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe PUZ „**Extindere hală depozitare și amenajare incintă, Arad, Calea Zimandului nr. 9**”,

Arhitect șef  
arh. Radu Drăgăan



Șef serviciu  
ing. Melania Cojocăreanu



## **RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI**

**P.U.Z.- Extindere hală depozitare, cabină poartă și amenajare incintă**

**Amplasament – Arad, Calea Zimandului, nr. 9**

**Beneficiar – S.C. SERINOVA IMOBILIARE S.R.L.**

**Proiectant – S.C. L&C TOTAL PROIECT S.R.L. Arad**

Potrivit prevederilor Ordinului M.D.R.T.nr. 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, s-au parcurs următoarele etape:

- etapa 1 pregătitoare – cetățenii au fost informați privind intenția elaborării P.U.Z-ului prin afișarea unui anunț postat pe site-ul [www.primariaarad.ro](http://www.primariaarad.ro) în data de 29.09.2011.
- etapa 2 – de elaborare a propunerilor PUZ și RLU aferent - cetățenii au fost informați cu privire la elaborarea documentației de urbanism mai sus amintite, printr-un anunț postat pe site-ul [www.primariaarad.ro](http://www.primariaarad.ro) și afișare la sediu în data de 12.10.2012 și au fost invitați să transmită observații în perioada 12.10.2012- 26.10.2012, referitoare la propunerile P.U.Z.

Au fost prezentate acorduri notariale ale vecinilor direct afectați de propunerile PUZ, astfel: Gabor Ana –proprietar imobil A1800/7 ; Bar Dorina-Gabriela –proprietar imobil A1800/10; S.C IMOBDA S.A. –proprietar imobil A1800/6

În acest scop beneficiarul documentației a amplasat un panou în locația care a generat planul urbanistic zonal, la dosar fiind depuse fotografiile care demonstrează acest lucru..

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

Având în vedere că s-au parcurs procedurile prevăzute de HCLM Arad nr. 95/28.04.2011 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului, cu privire la documentația PUZ - “ **Extindere hală depozitare, cabină poartă și amenajare incintă**”, Arad, Calea Zimandului, nr. 9, se va putea începe circuitul legal de aprobare.

Arhitect șef  
arh. Radu Drăgăan



Șef serviciu  
ing. Melania Cojocăreanu



# MEMORIU ARHITECTURĂ

## 1 INTRODUCERE:

### 1.1.Date de recunoaștere a documentației:

Denumire Proiect :EXTINDERE HALĂ DEPOZITARE P,P+M, CABINĂ POARTĂ  
ȘI AMENAJARE INCINTĂ

Faza proiect :PLAN URBANISTIC ZONAL

Amplasament :ARAD, calea Zimandului nr.9, jud.Arads

Beneficiar :SC SERINOVA IMOBILIARE SRL

Proiectant general :SC L&C TOTAL PROIECT SRL

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

Număr proiect :02/2012

Colaboratori :edilitare SC ARCOINSTAL SRL ARAD  
Ing.Ana Maria Lazar  
Ing.Begov Francisc  
Ing.Lazăr Marius



Perioada elaborării :februarie-martie 2012

## **1.2.Obiectul lucrării:**

Prezenta documentație se întocmește la solicitarea beneficiarului S.C.SERINOVA IMOBILIARE S.R.L. ca urmare a condiției impuse prin Certificatul de Urbanism emis de către Primăria Municipiului Arad, legat de realizarea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea extinderii halei existente în regim de înălțime P,P+M, cabină poartă și amenajare incintă, pe terenul înscris în C.F. nr. 321030 – Arad, arabil în intravilan în suprafață de 1.500 mp. Studiul cuprinde zona limitrofă terenului, adică porțiune din calea Zimandului și terenurile din vecinătate, iar incinta propunerii doar proprietatea beneficiarului.

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

Prealabil acestei documentații s-a întocmit și obținut aviz favorabil din partea Consiliului Local Arad, pentru Studiul de Oportunitate și acordul vecinilor.

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

- extinderea zonei edificabile din intravilanul orașului
- extinderea zonei de servicii și logistică în partea de nord a orașului, influențată de vecinătăți (trafic intens și investiții similare aprobate în vecinătate)

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

Studiul are în vedere următoarele categorii de probleme:

- amenajarea urbanistică a teritoriului considerat
- zonificarea funcțională a teritoriului, având în vedere caracterul obiectivelor propuse, folosirea optimă a terenului
- asigurarea unor relații avantajoase în cadrul zonei studiate, având în vedere amenajarea completă a zonei limitrofe
- asigurarea echipării tehnico-edilitară a zonei: alimentarea cu apă, canalizare, alimentarea cu energie electrică, alimentarea cu gaze
- reabilitarea, conservarea și protecția mediului.

## **1.3.Surse de documentare:**

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

## **2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1.Evoluția Zonei:**

Până în acest moment, zona luată în studiu este compusă din 4 parcele majore. Ale beneficiarului este o singură parcelă, fiind teren agricol în prezent. Toate sunt proprietăți private. Fiind într-o zonă limitrofă unei căii de circulație majoră (ieșirea din oraș spre Oradea), evoluția zonei este foarte dinamică din partea investitorilor privați și cu posibilitate de dezvoltare în continuare.

În zonă s-au mai întocmit documentații de urbanism și acelea fiind pentru servicii și depozitare, mai spre nord (Klasdorf, Shenker Romania, etc.).

### **2.2.Încadrarea în localitate:**

Zona luată în studiu este în Nord-ul orașul Arad și este limitrofă cu:

- teren agricol la sud
- teren agricol la vest
- intravilan cu construcție la nord
- stradă la est

Terenul este construit actualmente, este de formă dreptunghiulară și este scos din circuitul agricol. Suprafața parcelor este de 1.500 mp. Suprafața totală luată în studiu – suprafețe proprietatea beneficiarului plus amorsa este de 3.301 mp.

### **2.3.Elemente ale cadrului natural:**

Zona studiată este situată la șes, altitudinile medie fiind 110 metri față de cota Mării Negre.

Amplasamentul studiat se află în zona de nord a orașului Arad, adiacent străzii calea Zimandului.

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

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

Suprafața relative netedă a câmpiei a imprimat apelor curgătoare și acelor în retragere, cursuri rătăcitoare cu numeroase brațe și zone mlăștinoase, ceea ce a dus la depunerea de particule cu dimensiuni și fragmente de la foarte fine (argile coloidate) la particule de prafuri și nisipuri care prin asanarea apelor s-a ajuns la straturi în genere separate în funcție de mărimea fragmentelor de bază. Alternanța de strate permeabile (



prafuri nisipoase și nisipuri cu pietriș și bolovăniș ) permit ascensiunea apei subterane funcție de variațiile regimului precipitațiilor din zonă.

Conform macrozonării seismice după codul de Proiectare Seismic privind zonarea valorii de vârf a accelerației terenului pentru cutremure având  $M_r$  ( perioada medie a intervalului de revenire de 100 ani) după P100-3/2008, orașului Arad îi corespund :  $a_g = 0,16$  și  $T_c = 0,7$  sec.

### **A. Stadiul actual și de dezvoltare urbanistică:**

#### **1. Cadrul natural :**

a) cutremure de pământ: zona Banatului, deci implicit Arad, este o zonă în care se produc frecvent cutremure de pământ de tip crustal, adică de adâncime mică (5-25 km) însă cu o energie mică. Fiind cutremure superficiale, de adâncime mică, ele se resimt puternic în epicentru, putând ajunge la intensități de 7-8 grade MSK.

b) inundații: ca efect majoritar în producerea inundațiilor în zonă sunt ploile torențiale de durată medie, cu cantități de apă ce depășesc 60 l/mp combinat cu obturarea albiilor rigolelor, albiilor de râuri și pârauri, accentuate de forma de relief plată(câmpie) care face ca apa să se scurgă mai lent. Accidental se pot produce inundații datorită cursurilor de apă majore din zonă (Mureș).

c) alunecări de teren: zona studiată nu prezintă risc de alunecare, terenul fiind relativ plat, cursurile de apă sunt regularizate și monitorizate.

#### **2. Tipologia fenomenelor de risc natural:**

a) cutremure de pământ: cutremurele de pământ din zona Banat sunt superficiale, de mică adâncime cu magnitudine maximă de 6 grade pe scara Richter, având intensitate seismică între VII și VIII MSK conform STAS 11.100/1993, cu perioadă medie de revenire de 50 ani ( $7^1$ ).

b) inundații: zona Arad-ului este influențată major de râul Mureș. Acesta este în oraș, la 3 km față de amplasament, dar râul Mureș este îndiguit, fapt care lucrează ca un tampon. Astfel, revârsarea apelor Mureșului pe amplasament este puțin probabilă.

c) alunecări de teren: zona Arad nu are risc de alunecare de teren, datorită formei plate a nivelului general.

#### **3. Efectele fenomenelor de risc natural asupra construcțiilor și echiparilor edilitare:**

a) cutremure de pământ: în acest caz, se prevede un nivel maxim de avarii majore nestructurale și minore structurale ale clădirilor de importanță redusă (clasa III-IV) și avarii minore nestructurale și structurale ale clădirilor de importanță ridicată (clasa I-II). Clădirile sunt proiectate să reziste la cutremure de până la VII grade MSK. Nu se pune problema de pierderi de vieți omenești, cutremurele de pământ din zonă fiind de intensitate mică max.6 grade pe scara Richter.

b) inundații: în acest caz, avariile obiectivelor sau instalațiilor va fi minor, acestea fiind proiectate să poată rezista chiar dacă sunt inundate temporar, nu definitiv.

c) alunecări de teren: nu este cazul, zona nu este afectată de alunecări de teren.

#### **4. Delimitarea și ierarhizarea zonelor de riscuri naturale - conform hărților de risc natural:**

- a) cutremure de pământ: zona Arad are intensitate seismică de VII pe scara MSK și perioadă maximă de revenire de 50 ani.
- b) inundații: amplasamentul, fiind aproape de râul Mureș, dar cu diguri, este ferit de efectele viiturilor pe râul Mureș.
- c) alunecări de teren: nu este cazul.

##### **2.3.1. Caracteristici climatice:**

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

Precipitațiile medii anuale – 600-650 mm

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

Anotimpurile sunt bine conturate și caracterizate astfel:

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

Caracterizarea climaterică a zonei:

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

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

Corespunzător latitudinii la care se studiază zona studiată, se înregistrează radiație solară medie de 736 cal/m<sup>2</sup> la 21.06 și 118 cal/m<sup>2</sup> la 22.12 cu coeficient de transparență a norilor de 0,342.

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

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

##### **2.4. Circulația rutieră și pietonală:**

La această oră, accesul auto la parcelă, se realizează ușor datorită străzii (calea Zimandului) din care s-a proiectat un acces direct. Accesul pietonal la parcelă este inexistent datorită poziționării într-o zonă fără trotuare. Ca urmare a propunerilor din prezentul studiu, accesul va rămâne neschimbat.

## **2.5.Ocuparea terenurilor:**

Zona studiată (incinta propunerii) are suprafața totală de 1.500 mp și este teren cu construcții:

- zona nu dispune de spații verzi amenajate
  - sub aspect juridic, terenurile din zona studiată sunt terenuri proprietate privată
- În zonă mai sunt intervenții de acest fel, una fiind lipită de amplasamentul nostru.

## **2.6.Echiparea edilitară:**

Pe amplasament există la ora actuală bransamente de curent electric, apă și canalizare.

### **2.7.1.Alimentarea cu apă:**

Actualmente, există rețea de apă stradală, între linia de tramvai și limita de proprietate de la frontul stradal, cât și pe parcela studiată.

### **2.7.2.Canalizarea menajeră/pluvială:**

Există sistem centralizat de restituție a apei uzate în zonă ( pe partea opusă a străzii ) și sistem centralizat de evacuare a apelor pluviale.

### **2.7.3.Alimentarea cu energie electrică:**

Pe amplasament există rețea electric de joasă tensiune cu bransament existent.

### **2.7.4.Rețele de telecomunicații**

Zona studiată este traversată de rețele de telecomunicații.

### **2.7.5.Alimentarea cu gaz:**

În prezent ,obiectivul nu are instalații de gaze naturale. Pe calea Zimandului, există în prezent o rețea de repartiție gaze naturale de presiune medie , amplasată în spațiul verde dintre trotuar și carosabil.

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

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

## **2.8.Opțiuni ale populației:**

În situația de față nu este cazul. Proprietatea este privată, construcțiile ce urmează a se realiza sunt de servicii și depozitare nepoluantă/nepericuloasă, deci care va funcționa împreună cu investiția învecinată și care va deservii populația orașului și nu numai precum și crearea de locuri de muncă. Funcțiunile și activitățile din zonă vor avea un caracter nepoluant. S-au îndeplinit cerințele Ordinului 2701/2010 privind consultarea și informarea populației pe baza proceselor verbale și a pozelor cu panoul informativ de pe amplasament.

### 3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

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

##### 3.1.1. Ridicarea topo:

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

##### 3.1.2. Referat Geotehnic:

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

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

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

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

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

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

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

Pentru stabilirea stratificației terenului de fundare s-au interpretat rezultatele obținute prin analiza probelor de beton, insistându-se în deosebi de aprecierea

granulozității, inclusiv cantitatea procentuală pentru fragmentele cu dimensiuni grupate după prescripții (argile, prafuri, nisipuri, etc.) rezultând stratificația generală după cum urmează:

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

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

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

Pentru calculul terenului de fundare, în grupa fundamentată de încărcări, conform Stas 3300/2-'85, anexa B, se poate adapta o presiune convențională de bază (  $pt.B = 1,0$  m și  $D = 2,0$  m)  $P_{conv} = 230$  kPa. Aplicând corecția (pentru  $D$  și lățimea  $B$ ) conform standardului menționat rezultă presiunea convențională de calcul, la calcul folosindu-se coeficienții  $K1 = 0,10$ , respectiv  $K2 = 2,50$ .

### 3.1.3. Studiu asupra problemelor de mediu:

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

### 3.1.4. Lucrări rutiere:

În incinta imobilului s-a amenajat 5 locuri de parcare pentru autoturisme. Parcajele amenajate sunt destinate în exclusivitate autoturismelor.

Sistemul rutier propus pentru acces este:

- 10 cm pavaj din calupuri
- 8 cm substrat de nisip
- 20 cm strat balast stabilizat cu ciment
- 25 cm strat de fundație din balast

care se încadrează cu borduri prefabricate de beton de 20 x 30 cm așezate pe fundație de beton C12/15 de 30 x 15 cm, montate la nivel față de cota îmbrăcămintei accesului.

Sistemului rutier propus pentru rampă este :

- 20 cm strat din beton de ciment BcR 4
- 20 cm strat de balast stabilizat cu ciment
- 25cm strat de fundatie din balast

Evacuarea apelor pluviale de pe partea carosabilă din zona de intersecției, se va realiza prin intermediul unor rigole deschise existente, amplasate dealungul străzii care sunt legate la canalizarea pluvială a municipiului.

### **3.2.Prevederi ale PUG**

P.U.G.-ul oraşului Arad prevede în zonă continuarea dezvoltării pe servicii și depozitare nepoluantă.

#### **3.2.1.Elemente de temă:**

Documentația prezentă se întocmește la solicitarea beneficiarului în vederea amplasării unui obiectiv pentru logistică (depozitare). Conform temei de proiectare stabilite de comun acord pentru această zonă, se prevede extinderea construcției existente care va avea funcțiunea de depozitare (nepericuloasă și nepoluantă), dar și:

- Zonă administrativă
- construcții specifice echipării tehnico-edilitare, necesare deservirii zonei
- parcaje și platforme betonate
- zone verzi

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

#### **3.2.2.Prevederi ale PUG-Arad:**

PUG-ul oraşului Arad prevede în zona studiată funcțiuni de servicii, comerț și depozitare (logistică).

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

Zona studiată beneficiază de un cadru natural favorabil, terenul fiind plat. Nu există zonă de interdicție de construire. În aceste condiții propunerile de urbanism pot asigura o asigurare optimă a terenului cu un grad maxim de ocupare a terenului, în condițiile respectării legislației în vigoare.

Realizarea construcțiilor se va face în limita regimului de înălțime P+Mp, astfel P pentru depozitare și P+Mp pentru zona administrativă, cu acoperiș șarpantă și învelitoare din țiglă, tablă sau înlocuitori. Se vor realiza parcaje dalate cu dale înierbate și plantații verzi semi înalte. Orientarea clădirii se va realiza pe axa est-vest datorită formei terenului, în așa fel încât funcțiunile să fie însoțite corespunzător normelor în vigoare.

#### **B. Reglementări urbanistice specifice zonelor de riscuri naturale:**

##### **1. Cutremure de pământ:**

a) datorită caracterului propus, adică zonă depozitare, cu POT max = 45 %, și distanță minimă față de limita de proprietate de 70 cm la dreapta și mezuină la stânga, un regim de înălțime maxim P+M, cu retragere de 34 m de la marginea drumului, construcție realizată din materiale de construcție omologate (cărămidă, beton, metal, etc), zona nu prezintă risc în caz de cutremur, efectele cepot apărea fiind minore.

b) conform P100-3/2008, toate construcțiile sunt proiectate antiseismic, cu diferite clase de importanță și categorii de importanță, funcție de tipul de programul arhitectural.

##### **2. Inundatii:**

a) nu este cazul delimitării unor zone inundabile cu interdicție totală sau temporară de construire, zona fiind fără risc de inundație.

b) existența digurilor și distanța mare de la râul Mureș la amplasament fac ca aceste lucrări hidroedilitare să fie suficiente, cel puțin până în prezent, redimensionarea lor nefiind necesară.

c) nu sunt necesare măsuri specifice de protecție pentru asigurarea condițiilor de construire optimă și sigură, terenul nefiind cu potențial de inundație majoră.

d) construcția va fi amplasată individual pe parcelă, cu respectarea distanțelor minime conform acordului notarial cu vecinii. Structura de rezistență va fi dimensionată conform cerințelor temei de proiectare dar ținând cont de normativele în vigoare. POT max nu va depăși 45 %, conform RGU și HGR 525/1996.

e) zona va fi echipată edilitar complet. Rigolele pentru apa pluvială de pe zonele carosabile vor fi deschise și se vor colecta prin sifoane de rețeaua de canalizare pluvială din zonă.

f) nu sunt funcțiuni interzise datorită pericolului de inundație, zona nefiind inundabilă.

### **3. Alunecări de teren:**

a) nu avem zone delimitate expuse la alunecări de teren, cu interdicție totală sau temporară de construire, terenul fiind plat și fără risc de alunecare.

b) nu avem zone delimitate expuse riscului la alunecări de teren, cu diferențierea, după caz, pe grade cu potențial diferit de alunecare;

c) condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor se va face ținând cont de Studiul Geotehnic.

d) nu sunt necesare plantații de stabilizare sau ranforsări.

e) conform Studiului Geotehnic nu sunt necesare lucrări de consolidare a terenului.

### **3.4. Modernizarea circulației:**

Calea Zimandului este stradă de categoria a II-a pentru viteza de proiectare de 40-50 km/h cu patru benzi de circulație, având lățimea unei benzi de 3,69 m, iar lățimea carosabilului de 14,77 m, cu o structură rutieră de tip nerigid alcătuită din mixturi asfaltice așternute pe fundație de piatră spartă și balast. Paralel cu carosabilul destinat circulației autovehiculelor este situată platforma liniei de tramvai nr.15,16 care asigură transportul publicului călător în cartierul Grădiște și spre C.E.T. Arad. Atât carosabilul cât și platforma liniei de tramvai la limitele lor sunt încadrate de borduri de beton montate denivelat.

Frontul stradal al imobilului pentru care s-a proiectat accesul are lățimea de 26,87 m. Pe acest front, la 1,50 m de la marginea proprietății, pe latura estică, s-a proiectat accesul cu lățimea de 7,00 m. Pe lățimea accesului se impune desfacerea bordurii de la marginea părții carosabile și consolidarea liniilor de tramvai prin montarea unor elemente metalice de protecție a liniilor de tramvai.

Accesul propus s-a racordat cu partea carosabilă de pe Calea Zimandului cu arce de cerc cu raza de  $R=6,00$  m.

#### **3.4.1. Organizarea circulației pietonale**

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

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

### **3.5.Zonificarea funcțională, reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici**

#### **3.5.1.Criteriile principale de organizare urbanistică**

Criteriile principale de organizare urbanistică a zonei studiate au fost următoarele

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

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

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

#### **3.5.2.Funcțiuni:**

Funcțiunile propuse în zonă sunt:

- spații servicii și logistică (zonă administrativă și depozitare)
- circulații auto, parcaje
- spații verzi și plantații de protecție

În zona de depozitare, se vor depozita temporar, în spații închise, produse alimentare (materii prime și finite) și nealimentare (nepoluante, nepericuloase și de dimensiuni mici).

#### **3.5.3.Regimul de aliniere și amplasare al clădirilor:**

În cadrul studiului, pentru această parcelă a fost stabilită limita maximă de amplasare a construcției, care ține cont de construcția existentă și care nu poate fi mai mică de 30 m față de aliniament. Clădirea va fi amplasată individual pe lot, cu respectarea distanțelor prevăzute în acordul notarial cu vecinii. Se vor respecta distanțele minime legale impuse de anumite zone de protecție.

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

#### **3.5.4.Regimul de înălțime:**

Regimul de înălțime a construcției propuse este condiționat de rațiuni funcționale și juridice cu vecinii (acord notarial) și a fost stabilit la  $H_{max} = 5,6$  m.

Se vor respecta prevederile pentru zona de depozitare de P+M parțial (zonă administrativă).



### 3.5.5.Frontul stradal:

În cazul zonei studiate, frontul stradal al lotului este de 27 m, determinând dimensiunea, forma și suprafața lotului.

### 3.5.6.Bilanțul teritorial și indici maximi admisibili

#### Incintă Propuneri

#### ZONA DEPOZITARE

		EXISTENT		PROPUS	
		S (mp)	%	S (mp)	%
1	ZONA DEPOZITARE	347	23,13	648	43,2
2	ZONA PLATFORME-PARCAJE	102	6,8	490	32,66
3	ZONA TROTUARE	0	0	38	2,54
4	ZONA SPATI VERZI AMEN.	1.051	70,07	324	21,6
	<b>TOTAL</b>	1.500	100	1.500	100

Se consideră:

**ZONĂ DEPOZITARE** POT max. = 45 %, C.U.T. = 1,0.

### 3.6.Dezvoltarea echipării edilitare:

Rețelele de apă și canal existente în incintă se vor dezafecta, înlocuindu-se cu altele noi care să corespundă cu normele actuale din domeniu.

#### 3.6.1.Alimentarea cu apă:

Alimentarea cu apa a investiției se va realiza printr-un bransament din țeava de polietilena PE- ID Dn 40 mm, de la rețeaua de apa potabila de pe Calea Zimandului, printr-un cămin de apometru amplasat pe domeniul public, la limita proprietății. În căminul de apometru se vor monta un contor de apa Dn 15 mm, încadrat de doi robineti sferici de închidere și un robinet dublu servicii. De la căminul de apometru se va realiza alimentarea cu apa a obiectelor sanitare din interiorul clădirii, prin conducte de polietilenă PEID-80, Pn 6 bar, Dn 40 mm, montate sub adâncimea de îngheț, pe pat de nisip de 10 cm.

Conform Normativului NP 086/2005, capitol 4, pentru stingerea din interior a incendiului, nu sunt necesari hidranți interiori ( aria construită = 648 mp ).

Conform Normativului NP 086/2005, anexa 9 , pentru stingerea din exterior a incendiului, nu sunt necesari hidranți exteriori ( volum ~ 3850 mc ).

De asemenea stivele de depozitare vor avea o înălțime mai mică de 6 m, iar materialele depozitate nu vor fi din categoria substanțelor combustibile cu degajări mari de căldură. Rezultă că nu este necesară montarea sprinklerelor sau a drencerelor.

Apa caldă menajeră se va produce instantaneu, în regim prioritar, cu ajutorul cazanului care asigură și încălzirea spațiilor administrative.

În clădire vor fi prevăzute grupuri sanitare comune, numărul personalului fiind mai mic de 15.

Obiectele sanitare propuse sunt:

- 1 lavoar din porțelan sanitar, de 550 mm, montat pe semipicior din porțelan sanitar, cu baterie stativă monocomandă Dn ½”.

- 1 vas WC din porțelan sanitar, cu rezervoare de spălare din mase plastice, montat la semiînălțime

- 1 duș cu baterie de perete Dn ½”.

În oficiu se va monta un spălător de INOX, echipat cu baterie stativă monocomandă Dn ½”, iar cabina portarului se va utiliza cu un lavoar din porțelan sanitar de 550 mm, montat pe semipicior din porțelan sanitar, echipat cu robinet stativ Dn ½”.

Accesoriile propuse sunt: etajere din porțelan sanitar, portprosoape pentru prosoape de hârtie, oglinzi sanitare din semicristal, butelii din material plastic cu săpun lichid, suport pentru hârtie din porțelan sanitar., cuiere din porțelan sau aminoplast.

Numărul obiectelor sanitare a fost stabilit în conformitate cu prevederile STAS 1478/90, iar amplasarea acestora se va face conform STAS 1504.

Cerința de apă		
$Q_{s\text{ zi med}}$	$Q_{s\text{ zi max}}$	$Q_{s\text{ o max}}$
$\text{m}^3 / \text{zi}$	$\text{m}^3 / \text{zi}$	$\text{m}^3 / \text{h}$
0,37	0,48	0,06
<b>0,37</b>	<b>0,48</b>	<b>0,06</b>

Debitul de calcul simultan va fi:

nr. crt.	caracteristică	E1+E2	qc AR bransam
			l/s
1.	Hală depozitare P+M	4,20	0,49

Pentru întreținerea spațiilor verzi amenajate pe o suprafață totală de 324 mp, se va folosi o instalație de udat cu aspersoare telescopice rotative sau statice, iar în zonele înguste sau cu arbuști se vor utiliza sisteme de udare prin picurare. Alimentarea cu apă se va face din căminul de retenție (subteran) amenajat în incintă pentru apa de ploaie. Se va amenaja un cămin în care se va monta o pompă submersibilă ale cărei caracteristici sunt:  $Q = 0,06$  l/s și  $H = 32$  mCA. Tot în cămin se va monta tabloul de comandă a instalației de udat. Acesta va asigura pornirea automată a instalației de udat de preferință în intervalul orar 19÷7 și va fi dotat cu senzor de ploaie.

Conducta de alimentare cu apă rece a instalației de udat gazonul va fi din țevă de polietilenă de înaltă densitate PEID 80, Pn 6 bar, Dn 25 mm, montată îngropat la o adâncime de 40 cm față de generatoarea superioară, îmbinarea conductelor realizându-se cu ajutorul pieselor de legătură ( teuri, coturi, etc. ) prin strângere.

### 3.6.2. Canalizarea menajeră/pluvială:

Apele uzate menajere de la obiectele sanitare, vor fi canalizate gravitațional, rețeaua de canalizare din incintă pozându-se la o distanță de 2 m față de rețeaua de apă. Conductele de canalizare menajeră de la exterior vor fi din tuburi din PVC SN 4 pentru scurgere, Dn 100÷160 mm, cu mufă și garnitură de cauciuc pentru etanșare, montate

îngropat în pământ sub adâncimea de îngheț, pe un strat de nisip de 10 cm grosime, după care se vor acoperi cu un strat de nisip de 10 cm grosime.

Se vor monta cămine pentru inspecție și curățire, din polietilenă sau PVC, pentru conducte de canalizare Dn 100-160 mm, din 25 în 25 m, la racorduri și schimbări de direcție, cu capac și ramă din fontă carosabile. Panta cu care se vor monta conductele de la exterior va fi 1,2% pentru conductele Dn 100mm și 0,8% pentru conductele Dn 160mm. Conductele se vor dirija spre Calea Zimandului, realizându-se racordarea la canalizarea stradală, prin subtraversarea stăzii care se va executa prin foraj orizontal, în țeava de protecție din otel Dn 300 mm, printr-un cămin de inspecție.

Apele pluviale de pe clădiri vor fi colectate cu ajutorul jgheburilor și burlanelor metalice, după care se vor dirija spre zona verde.

Apele pluviale de pe platformă vor fi colectate și canalizate prin rigole carosabile, trecute printr-un separator de nisip și produse petroliere, racordate la un bazin de retenție cu dimensiunile de (2,00x2,00x2,00)m. Tot aici se vor dirija și apele colectate de sistemul de jgheaburi și burlane al învelitorii. Astfel apa pluvială se va refolosi pentru udarea spațiilor verzi din incinta sau spălarea halelor, etc. Separatorul de nisip va fi ales, pentru debit de 2,90 l/s.

Debitul maxim la apelor de ploaie s-a calculat conform STAS 1846-2/2007

$$Q_{\max p} = m S \phi i_p$$

Nr. crt.	natura suprafeței	m	$\phi$	S	t min	frecvență	I	Qp
			-	ha			l/s ha	l/s
1.	Hală - acoperiș șarpantă metalică	0,80	0,95	0,0648	15,00	2/1	100	4,92
2.	Alee pietonală din pavaj cu rosturi de nisip	0,80	0,55	0,0038	15,00	2/1	100	0,17
3.	Platforme dale beton	0,80	0,85	0,0425	15,00	2/1	100	2,89
4.	Zona verde/parcaje dale inierbate	0,80	0,05	0,0389	15,00	2/1	100	0,16
	<b>total</b>			<b>0,1500</b>				<b>8,14</b>

### 3.6.3. Instalația de încălzire

Încălzirea în imobil se va realiza cu ajutorul unui cazan mural, cu funcționare pe gaz metan și evacuare forțată a gazelor arse, având o putere termică totală de 24 kW. Montajul acestuia se va face respectându-se instrucțiunile din proiectul de gaze.

Atât spațiile de depozitare cât și spațiile administrative se vor încălzi cu ajutorul radiatoarelor din oțel tip panou, montate pe cât posibil pe pereții exteriori, sub ferestre.

Cazanul va asigura și prepararea apei calde menajeră, instantaneu, în regim prioritar.

### 3.6.4. Alimentarea cu energie electrică:

Noul obiectiv propus a se construi în zona studiată are un bransament existent, suficient și pentru noul obiectiv.

Pentru alimentarea obiectivului se propune montarea unui tablou electric general TEG ce va fi prevăzut cu protecție diferențială pe circuitele de prize, pe circuitele de iluminat și forță și pe coloana de alimentare și instalație de împământare artificială.

De la TEG se vor alimenta urmatori consumatori : tablou electric poarta TEP , tablou electric de comanda instalatie de udat TECU, tablou electric centrala termica TECT, tablou electric mansarda TEM , instalatie interioara de iluminat si forta pentru deservirea cladirilor ce se vor construi, se prevede deasemenea un iluminat de securitate de evacuare conform i7/2011.

De la TEG, racordul la TEP se va face prin cablu subteran, din cupru CYABY 4X4MMP, montat la adancimea de 0.8 m, protejat in teava de protectie PVC-G-45 pe sub portiunile betonate si cu banda avertizoare in profil tip „M” in zonele verzi, deasemenea se prevede o priza de impamantare locala la poarta maxim 4 ohmi.

De la TEG, racordul la TECU se va face prin cablu subteran, din cupru CYABY 5X2,5MMP, montat la adancimea de 0.8 m, protejat in teava de protectie PVC-G-45 pe sub portiunile betonate si cu banda avertizoare in profil tip „M” in zonele verzi.

De la TEG, racordul la TECT se va face prin cablu, din cupru CYY 5X4MMP, montat aparent in teava de protectie PVC-32 in interiorul imobilului pana in spatiu stabilit pentru centrala termica , se prevede un iluminat normal si un iluminat de siguranta pentru interventii conform i7/2011.

De la TEG, racordul la TEM se va face prin cablu, din cupru CYY 5X4MMP, montat aparent in teava de protectie PVC-32 in interiorul imobilului.

Amplasamentul obiectivului, conform normativului i7/2011 , nu necesita in mod obligatoriu instalatie de paratrasnet .

Toate părțile metalice ale instalațiilor electrice interioare/exterioare, care nu fac parte din circuitul curenților de lucru și care accidental ar putea fi puse sub tensiune se preiau printr-un conductor de cupru diferit de conductorul de nul de lucru la borna de nul de protecție a tabloului electric general care va fi legat la instalația de priză de pământ artificială.

Se vor prevedea dispozitive de protecție diferențială pe circuitele de prize, pe circuitele de iluminat și forță și pe coloana de alimentare a tabloului electric, precum și legături de echipotențializare ce vor prelua masele metalice la bara de egalizare a potențialelor (BEP). De la BEP se va asigura legătura la priza de pământ. BEP se execută din cupru cu secțiunea minimă de 16 mm<sup>2</sup> sau alt material cu o secțiune echivalentă.

#### **NOTA**

Instalațiile electrice vor fi executate de către firme atestate de ANRE pentru domeniile respective.

#### **3.6.5. Rețele de telecomunicații**

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

Condiții și restricții impuse de avizator:

- se va menține accesul liber la rețelele de telecomunicații, pentru întreținere și intervenție

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

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

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

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

### **3.6.6. Alimentarea cu gaz:**

Pentru alimentarea cu gaze naturale a obiectivului sunt necesare a se executa următoarele lucrări:

- un branșament de gaze naturale, presiune medie, cuplat la rețeaua de repartitie gaze naturale de presiune medie existentă pe calea Zimandului;
- un post reglare-măsurare, amplasat la limita de proprietate a obiectivului, pentru reducerea presiunii medii la presiunea joasă;
- o instalație de utilizare gaze naturale de presiune joasă, în incintă, în montaj subteran;

Pentru realizarea instalațiilor exterioare se propun țevi din PE100 SDR11 în montaj subteran iar pentru realizarea instalațiilor interioare se vor utiliza țevi din OL în montaj aparent.

#### **NOTA**

Soluția tehnică definitivă o va stabili societatea licențiată de furnizarea a gazelor naturale E ON GAZ Distribuție SA Sucursala Arad , conf.HG1043/2004 , odată cu depunerea documentație de cerere de acord de acces la sistemul de distribuție a gazelor naturale.

### **3.7. Protecția mediului:**

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

#### **Protectia apelor**

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

Toatele apele uzate din clădiri sunt preluate de rețeaua de canalizare interioară și dirijate către stația de pompare propusă și evacuate în colectorul care face legătura cu orașul Arad.

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

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

### **Protecția aerului**

Sursele de impurificare a atmosferei specifice funcționării obiectivului sunt:

- Surse staționare dirijate – emisiile de poluanți antrenati de gazele de ardere de la centrala termică. Principalii poluanți specifici arderii gazului metan sunt monoxidul de carbon (CO) și oxizii de azot (NO<sub>x</sub>).

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

### **Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor**

Obiectivul analizat nu generează surse de zgomot sau vibrații.

### **Protecția împotriva radiațiilor**

Obiectivul analizat nu generează surse de radiații.

### **Protecția solului și subsolului.**

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

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

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

- depozitarea necontrolată a deșeurilor de tip menajer.

### **Protecția ecosistemelor terestre și acvatice.**

Nu este cazul.

### **Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public.**

Nu este cazul.

### **Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament.**

Obiectivul este generator de deșuri menajere.

Deșeurile menajere și urbane sunt conform unui contract de salubritate ce urmează a fi încheiat între părți, pe baza - HCLM 76/2001 - în recipiente (pubele sau recipiente) și transportate cu utilaje specializate la rampa municipală de gunoi (rampa

ecologica ce corespunde în totalitate normelor UE) amplasata lângă CET, exploatata de societatea A.S.A. Servicii Ecologice.

## **MASURI DE PROTECTIA MEDIULUI CONSTRUIT SI NATURAL**

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

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

Menționăm:

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

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

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

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

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

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

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

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

P.U.Z. este aliniat și în concordanță cu principiile dezvoltării durabile, asigurând, din prima fază până la atingerea capacității finale, respectarea normelor și considerațiilor de

mediu, asigurând pe durata normată de exploatare toate utilitățile necesare bunei funcționări și eliminării riscului de poluare.

d) Probleme de mediu relevante pentru plan sau program.

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

e) Relevanța P.U.Z. pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu  
Ca principale acte normative privind protecția mediului ce trebuie respectate, precizăm:

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

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

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor

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

b) natura cumulativă a efectelor

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

c) natura transfrontalieră a efectelor – nu este cazul.

d) riscul pentru sănătatea umană

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



e) marimea si spatialitatea efectelor

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

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

Caracteristicile naturale speciale sau de patrimoniu cultural - nu exista zone ecologice de interes, desemnate in vecinatatea amplasamentului.

Depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului – nu se depasesc valorile limita.

Folosirea terenului in mod intensiv

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

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

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

Din totalul zonei studiate în cadrul PUZ

- 100% este proprietate privată, constituită prin acțiunea de vânzare-cumpărare

Lucrările propuse a se realiza sunt: extinderea clădirii existente, drum de incintă interior, echiparea tehnico-edilitară, lucrări de protecția mediului.

### **3.9.Protecția împotriva incendiilor:**

Date generale despre construcții:

Construcțiile au regim P+M parțial pentru servicii și depozitare, cu o înălțime la coamă de circa 5,6 m și se vor executa într-o zonă care în prezent nu este populată, dar este amenajată cu carosabil pentru trafic greu.

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

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

Acoperișul este format din șarpantă metalică și învelitoare din tablă.

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

Performanțele la foc ale clădirilor:

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



**REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM  
PLAN URBANISTIC ZONAL  
ZONĂ SERVICII ȘI DEPOZITARE**

**BENEFICIAR: S.C. SERINOVA IMOBILIARE S.R.L.**

**CAPITOLUL 1 – DISPOZIȚII GENERALE**

**Art.1. Rolul RLU**

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

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

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor RGU; aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

Aplicarea prevederilor prezentului Regulament Local de Urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietăților private și apărarea interesului public.

**Art.2. Baza Legală**

Regulamentul local de urbanism s-a elaborat pe baza următoarelor legi:

- HGR 525/1996 modificat pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicată)
- Ordinul MLPAT 176/N/2000 – Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal;
- Legea fondului funciar (18/1991, republicată)
- Legea privind circulația juridică a terenurilor (69/1991, republicată)
- Legea cadastrului imobiliar (7/1996, republicată)

- Codul Civil
- Ordinul Ministrului Sănătății nr.536/1997
- Ordinul comun 214/RT/16NN/1999 al ministrului Apelor, pădurilor și protecției mediului, precum și MLPAT
- Legea 10/1995
- Legea 71/1996 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului național – Secțiunea I – căi de comunicație;
- Legea 171/1997 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului național – Secțiunea II – Apa;
- Legea 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului național – Secțiunea III – Zone Protejate;
- Legea 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului național – Secțiunea IV – Rețeaua de Localități, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului național – Secțiunea V – Zone de risc natural;

Prezentul Regulament Local de Urbanism se adaugă la prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Arad cu prevederile specifice zonei studiate, care face parte din intravilanul orașului Arad.

### **Art.3. Domeniul de aplicare**

Regulamentul Local de Urbanism anexat se aplică zonei studiate în cadrul PUZ-ului, determinând permisiuni și constrângeri urbanistice, arhitecturale și edilitare pentru zona de servicii și depozitare propusă, conform planșei de Reglementări Urbanistice 03A.

*Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism* aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, pentru orice categorie de teren aflat în limita terenului studiat.

Zonificarea funcțională a terenului s-a stabilit în funcție de categoriile de activități ce se desfășoară pe teren și de ponderea acestora, evidențiate în planșa de reglementări. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare a construcțiilor ce se vor realiza în cadrul fiecărei zone funcționale.

Limita zonei studiate este figurată în planul urbanistic zonal cu linie roz întreruptă.

La eliberarea *Certificatelor de Urbanism* și a *Autorizațiilor de Construire* se va ține seama de următoarele recomandări de ordin general:

- încadrarea profilului funcțional al construcției supuse autorizării în cadrul funcțiunii prevăzute pentru zona respectivă;
- verificarea dreptului de utilizare asupra terenului (proprietate, concesiune, etc.);
- protejarea amplasamentelor destinate obiectivelor de utilitate publică;
- asigurarea condițiilor de echipare tehnico-edilitară, a acceselor carosabile, etc.;
- se va interzice realizarea construcțiilor sau amenajărilor având funcțiuni incompatibile cu zonificarea propusă prin P.U.Z.;
- amplasarea construcțiilor față de arterele de circulație se va face conform profilelor transversal stabilite prin P.U.Z.

Zonificarea funcțională a zonei s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse și este evidențiată în planșa de Reglementări; pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale construcțiilor ce se vor aplica.

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

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

#### **Terenuri agricole:**

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea normelor stabilite din prezentul regulament. Terenurile agricole din zona studiată (incinta propunerii) își schimbă funcțiunea conform planșei Reglementări și se supun prevederilor art.4 din R.G.U.

#### **Suprafețe împădurite:**

Nu există suprafețe împădurite în arealul studiat.

#### **Zone cu resurse ale subsolului:**

Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele de servicii și agrement, necesare exploatării și prelucrării resurselor din zone delimitate conform legii, este interzisă. În cazul identificării de zone cu resurse în arealul studiat, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

#### **Zone ale cursurilor de apă:**

În zona studiată nu există cursuri de apă.

#### **Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate:**

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

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

În zona studiată nu există obiective cu valoare de patrimoniu cultural. Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural (al vegetației mature și sănătoase) și al echilibrului ecologic.

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

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

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

Se vor respecta prevederile pentru zona de servicii și depozitare în limita maximă a P+Mp, astfel P pentru zona de depozitare și P+Mparțial pentru zona administrativă.

În situația în care, din rațiuni funcționale se solicită edificarea unor construcții cu un regim mai mare de înălțime, cu marcarea unor puncte de interes, această posibilitate se va studia în cadrul unui P.U.Z. Dacă acest studiu va demonstra că edificiul prin înălțimea

lui nu aduce prejudicii aspectului arhitectural și urbanistic al zonei, construcția va putea fi autorizată pe baza respectivului P.U.Z. aprobat.

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

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

Construcțiile vor avea acoperiș tip șarpantă sau învelitori terasă.

Fațadele laterale, conform acordului notarial pentru construirea pe limita de proprietate din partea dreaptă și la 70 cm distanță de limita de proprietate din partea stângă, vor fi calcane, îndeplinindu-se și aspectul siguranței la foc.

Învelitoarele vor fi realizate din țiglă, panouri termoizolante sau tablă.

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

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

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

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

#### **Art.6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

Construcțiile trebuie să fie amplasate:

- la min.30 m față de frontul stradal, indicat în planșa "Plan de situație, Reglementări Urbanistice – zonificări pl. 03", astfel aliniamentul este stabilit la această distanță.
- excepțiile de la regulile mai sus menționate se aplică în situația cabinelor de poartă, a posturilor de transformare și a S.R.M.S. , care pot fi amplasate pe limite de proprietate laterale.

#### **Retrageri față de limitele laterale:**

Distanța minimă de la o construcție până la cel mai apropiat punct al limitei laterale se va face cu respectarea acordului notarial dat de vecini. Astfel, pentru limita lateral dreapta, construcția este poziționată pe limita de proprietate, cu acordul proprietarului terenului afectat (vezi acord notarial), fațada fiind cu calcan. Pentru limita de proprietate din stânga, retragerea este de 70 cm, conform acordului notarial al proprietarului terenului.

#### **Retrageri față de limita posterioară:**

Distanța minimă de amplasare a construcției față de limita posterioară va fi de 2,0 m, conform acordului notarial între părți.

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

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

### **Art.7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

#### **Accese carosabile**

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

Construcția trebuie să fie accesibilă din drumul public, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor și protecției civile, gabaritul accesului fiind de min.7,0 m și fără elemente constructive peste acces.

#### **Accese pietonale**

Este obligatorie asigurarea accesului pietonal.

### **Art.8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară:**

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

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

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

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

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

Canalizare ape uzate și evacuare ape pluviale:

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

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

#### **Electrice**

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

#### **Gaze**

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

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

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

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

### **Parcelarea:**

Terenul este construibil și prezintă următoarele caracteristici:

- suprafață teren: 1.500 mp
- lățimea frontului parcelei la stradă: 27,0 m
- este accesibil dintr-un drum public

Nu se admit reparcelări, datorită amplasării în spate a construcției și obligativității procentelor de spații verzi, deci nu se pot face parcelări.

### **Înălțimea construcțiilor:**

Regimul maxim de înălțime este P+Mp, astfel P pentru zona de depozitare și P+Mp pentru zona administrativă.

Înălțimea maximă a construcției va fi de 5,6 m, conform acordului notarial.

## **Art.10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri**

Staționare vehiculelor corespunzătoare activității construcției trebuie să fie asigurată în interiorul parcelei. Astfel, vor fi un număr de minim 5 locuri de parcare pentru autoturisme și platforma pentru încărcare-descărcare a camioanelor. Nu se va gara autocamioane pe termen lung, ci doar tranzitoriu.

Este interzisă transformarea spațiilor verzi în spații pentru parcaje.

Se interzice betonarea sau asfaltarea integrală a spațiilor neconstruite aferente clădirilor (spații verzi).

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

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

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

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

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

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

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

Sunt de preferat împrejmuirile cu plantații sau în a căror componentă intră și plante. Se interzice utilizare sârmei ghimpate, a cioburilor de sticlă, sau alte asemenea materiale la împrejmuiri.



### CAPITOLUL 3 . ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

#### **Art.11. Unități și subunități funcționale**

PUZ-ul de față nu este împărțit în unități funcționale, astfel că avem o singură unitate funcțională cu mai multe zone. Zonă spații depozitare, zonă administrativă, platforme și spații verzi. Pe ansamblu, spațiile verzi sunt dispuse intercalat, cu procent mai mare spre frontul stradal și spre spate. Regimul de înălțime se va încadra în P+Mp.

#### **Art.12. Funcțiunea dominantă:**

Funcțiunea dominantă este cea de servicii sau spații depozitare și administrative, conform PUG aprobat al Municipiului Arad.

#### **Art.13. Orientarea față de punctele cardinale:**

Se va asigura pentru fiecare obiectiv în parte posibilitatea dublei orientări oentru spațiile interioare, astfel încât să se evite orientarea exclusiv pe nord. Amplasarea construcțiilor va fi astfel făcută încât pentru toate încăperile, amplasate pe fațada ceea mai favorabilă, să se asigure durata minimă de însorire de 1½ h. Se recomandă amplasarea construcțiilor în partea de nord a fiecărei zone, pentru o însorire de durată.

#### **Art.14. 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. Este interzisă autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile generale acceptate ale urbanismului și arhitecturii. Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare. Lucrările tehnice trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejuririlor.

Pentru fațade, este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile. Culorile dominante pentru fațade vor fi culori calde, neagrezive și nesaturate, excepție făcând accentele sau contrastul.

Acoperișurile vor avea șarpante realizate în armonie cu cele caracteristice zonei. Cota de cornișă va fi de maxim 5,6 m.

#### **Art.15. Procentul de ocupare al terenului:**

P.O.T.maxim = 45 %; C.U.T.maxim = 1,0

### CAPITOLUL 4 . PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

#### **UTILIZĂRI PERMISE:**

- construcția de spații pentru servicii (spații expunere, show-room-uri);
- construcții administrative/servicii destinate personalului
- construcții depozitare și logistică
- utilități și rețele tehnico-edilitare (ex. Gospodăria de apă, P.T. și S.R.M.S.)
- parcaje, drumuri și platforme
- spații verzi

#### **UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII:**

- construcția de spații destinate activităților conexe serviciilor (întreținere)
- alte funcțiuni compatibile cu caracterul comercial al zonei

#### **UTILIZĂRI INTERZISE:**

- funcțiuni rezidențiale
- activități industriale generatoare de poluare și zgomot
- depozite de deșeuri
- activități imorale (night club-uri, discoteci, bar-uri de noapte, case de toleranță)
- alte funcțiuni care contravin cu caracterul comercial al zonei

#### **CAPITOLUL 5 . UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

Zona studiată în acest PUZ, se va include în UTR existent, actualmente zona fiind în intravilan, propunerea de față făcându-se pe un teren agricol în intravilan.

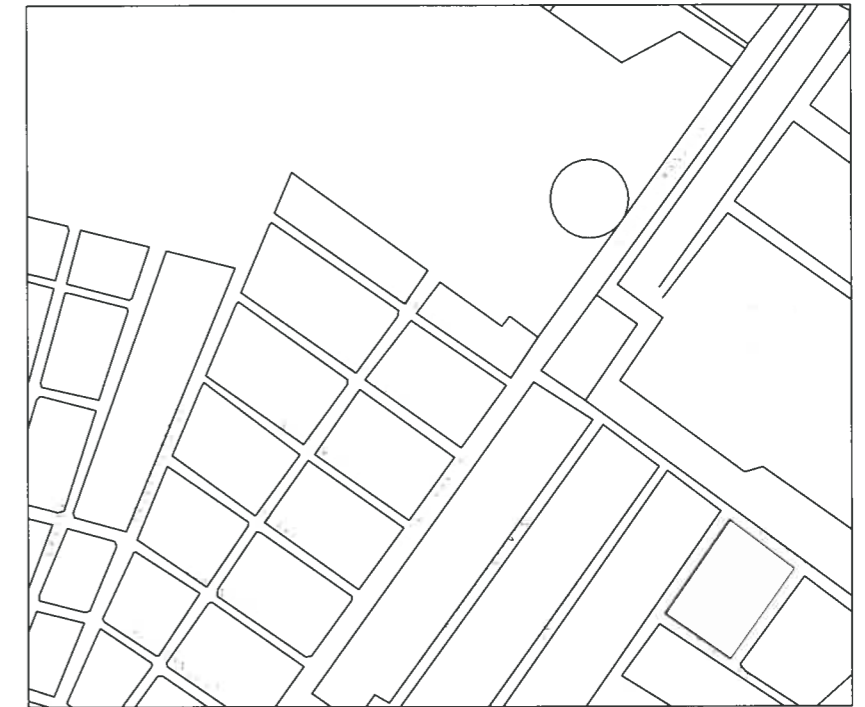
**Întocmit:**  
**Arh. Cioară Lucian**



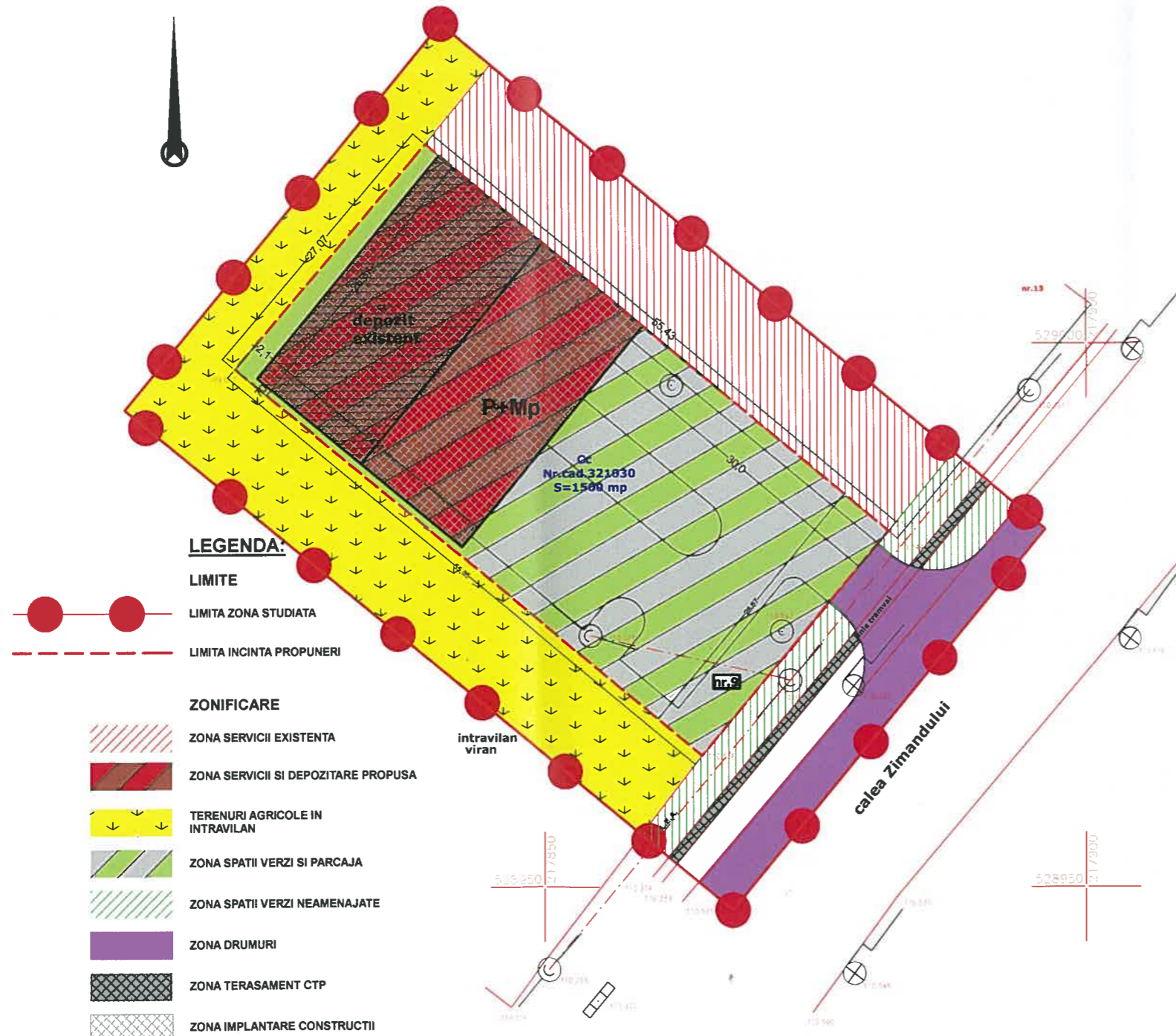
# P.U.Z.

## EXTINDERE ZONA DEPOZITARE P,P+M, CABINA POARTA SI AMENAJARE INCINTA - ARAD

INCADRARE IN ZONA  
SCARA 1:10000



PLAN DE SITUATIE  
SCARA 1:500



### LEGENDA:

#### LIMITE

- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA INCINTA PROPUNERI

#### ZONIFICARE

- ZONA SERVICII EXISTENTA
- ZONA SERVICII SI DEPOZITARE PROPUSA
- TERENURI AGRICOLE IN INTRAVILAN
- ZONA SPATII VERZI SI PARCAJA
- ZONA SPATII VERZI NEAMENAJATE
- ZONA DRUMURI
- ZONA TERASAMENT CTP
- ZONA IMPLANTARE CONSTRUCTII

### LEGENDA:

- Stalp electric
- Lampadar
- Cota teren
- Rigola
- Gard beton
- Canal

Nr.	Coordonate pct.de contur	Lungimi
Pct.	latituri	
	X [m]   Y [m]   D(i,i+1)	
1	529016.574   217837.735   2.166	
2	529018.234   217839.126   55.432	
3	528982.736   217881.700   26.870	
4	528962.084   217864.510   55.847	
5	528997.698   217821.492   24.903	
S(4)=1500.09mp P=165.22m		

### BILANT TERITORIAL

INCINTA PROPUNERI - ZONA DEPOZITARE

	EXISTENT		PROPOS	
	MP	%	MP	%
1 ZONA SERVICII SI DEPOZITARE	347	23,13	648	43,2
2 ZONA PLATFORME-PARCAJE	102	6,8	490	32,66
3 ZONA CIRCULATII PIETONALE	0	0	38	2,54
4 ZONA SPATII VERZI AMENAJATE	1.051	70,07	324	21,6
TOTAL	1.500	100	1.500	100

### ZONA LOGISTICA

	EXISTENT	PROPOS
POT	0	45 %
CUT	0	1,0

SUPRAFATA MASURATA = 1500 MP

SUPRAFATA IMOBILULUI INSCRIS IN C.F.nr.321030,nr.cad.321030, S= 1500 MP

S.C.L&C TOTAL PROIECT S.R.L.

str.ZIMBRULUI nr.54  
J02/674/2005 C.U.I. RO17446955

Beneficiari

S.C. SERINOVA IMOBILIARE S.R.L.

PROIECT  
NR.02/2012

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA
SEF PROIECT	arh.Cioara Lucian		1:500
PROIECTAT	arh.Cioara Lucian		DATA
DESENAT	arh.Cioara Lucian		2012

Titlu proiect-adresa

EXTINDERE HALA DEPOZITARE P,P+M,  
CABINA POARTA SI AMENAJARE INCINTA -  
ARAD, calea Zimandului, nr.9, jud.Arada

FAZA

P.U.Z.

Titlu plansa

REGLEMENTARI URBANISTICE

Plansa  
nr.03-A

