

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

Proiect

AVIZAT :
SECRETAR
Cons.jr.Lilioara Stepanescu

Nr. 25 / 27.01.2011
HOTĂRÂREA nr. _____
Din _____ 2011

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Centru pentru energii neconvenționale”, Arad DJ 1569/3(Centura nord) și DJ 709B, beneficiari SC TEMPO INVEST SCS și SC MONTE IMOBILIARE SRL, proiect nr.217/2010, elaborat de SC PRO ARHITECTURA SRL.

Consiliul Local al Municipiului Arad,

Având în vedere:

-inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin expunerea de motive nr.ad. 3457 din 27.01.2011;

-raportul nr.ad. 3457 din 27.01.2011 al Arhitectului Șef-Serviciul Construcții și Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru „Centru pentru energii neconvenționale”, Arad DJ 1569/3(Centura nord) și DJ 709B, beneficiari SC TEMPO INVEST SCS și SC MONTE IMOBILIARE SRL, proiect nr.217/2010, elaborat de SC PRO ARHITECTURA SRL.

-rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;

-prevederile art.2 din Legea nr.50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ G.M. 010 – 2000;

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 completările și modificările ulterioare, adoptă prezenta:

HOTĂRÂRE

Art.1.Se aprobă Avizul Tehnic nr.2 din 20.01.2011 al Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanismului, conform anexei 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2.Se aprobă Planul Urbanistic Zonal “Centru pentru energii neconvenționale”, Arad DJ 1569/3(Centura nord) și DJ 709B, beneficiari SC TEMPO INVEST SCS și SC MONTE IMOBILIARE SRL, proiect nr.217/2010, elaborat de SC PRO ARHITECTURA SRL.conform anexei 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3.Prezentul Plan Urbanistic Zonal este valabil 3 ani de la data aprobării de către Consiliul Local al Municipiului Arad.

Art.4.Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiar și se va comunica celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI

A R A D

Nr. ad. 3457 /Ao/ 27.01. 2011

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Centru pentru energii neconvenționale”, Arad DJ 1569/3(Centura nord) și DJ 709B, beneficiari SC TEMPO INVEST SCS și SC MONTE IMOBILIARE SRL, proiect nr.217/2010, elaborat de SC PRO ARHITECTURA SRL.

Având în vedere că au fost îndeplinite toate condițiile impuse prin certificatul de urbanism nr.1964/2010, în conformitate cu legislația în vigoare și a regulamentului Planului Urbanistic General al municipiului Arad, consideram că prin amenajarea propusă este oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic Zonal „Centru pentru energii neconvenționale”, Arad DJ 1569/3(Centura nord) și DJ 709B cu respectarea tuturor avizelor și acordurilor aferente.

P R I M A R

Ing. Gheorghe Falcă



Primaria Arad
Arhitect șef
Serviciul construcții și urbanism
Nr 3457/ 27.01.2011

RAPORT

Denumire proiect – PUZ –Centru pentru energii neconvenționale
Adresa – Arad, DJ 1569/3 (Centura nord) și DJ 709B
Beneficiar – SC TEMPO INVEST SCS și SC MONTE IMOBILIARE SRL
Proiect nr. – 217/2010
Elaborat – SC PRO ARHITECTURA SRL

Prezenta documentație este întocmită în conformitate cu Certificatul de urbanism nr.1964 din 09 dec. 2010 privind amplasamentul, destinația, regimul juridic și tehnic, respectiv Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului urbanistic de zonal, indicativ GM 010-2000.

În aceste condiții considerăm că sunt îndeplinite condițiile minime din Legea nr. 52 din 21.01.2003, privind transparența decizională în administrația publică și propunem demararea acestei proceduri.

După expirarea termenului (30 de zile) și îndeplinirea condițiilor legale din toate punctele de vedere , se va supune documentația spre aprobare în Consiliul Local.

Prezentul raport este valabil numai pentru demararea procedurii de transparență decizională.

Arhitect șef
arh. Radu Drăgan



Șef serviciu
ing.Mirela Szasz



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
Comisia Tehnică de Amenajare a
Teritoriului și Urbanism

Anexă la
Hotărârea nr. ____ / ____ 2011

AVIZ TEHNIC
Nr. 2 din 20.01.2011

Urmare a solicitării adresate de SC TEMPO INVEST SCS și SC MONTE IMOBILIARE SRL , în vederea emiterii avizului conform HCLMA nr. 79 din 28.03.2008, pentru documentația de urbanism Plan Urbanistic Zonal „Centru pentru energii neconvenționale” Arad, Centură Nord și DJ 709B , și analizării acesteia în cadrul ședinței din data de **20.01.2011**. Comisia Tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism

AVIZEAZĂ FAVORABIL

Planul Urbanistic Zonal „Centru pentru energii neconvenționale” Arad, Centură Nord și DJ 709B, proiect nr.217./2010, elaborat de SC PRO ARHITECTURA SRL, beneficiar SC TEMPO INVEST SCS și SC MONTE IMOBILIARE SRL.

-Fără condiții

PREȘEDINTE COMISIE,
ARHITECT ȘEF,
Arh. Radu Drăgan



ÎNTOCMIT,
ȘEF SERV.C-TII și URB.
Ing. Mirela Szasz



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: **Parc pentru energii neconventionale**
- Număr proiect: 225/2010
- Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal
- Beneficiar: **S.C. MONTE IMOBILARE S.R.L. si S.C. TEMPO INVEST S.C.S.**
- Proiectant: **S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.**

1.2. Obiectul studiului

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda S.C. **MONTE IMOBILARE S.R.L.** si S.C. **TEMPO INVEST S.C.S.**, cu sediul în Arad, Spl. Gen. Praporgescu nr. 8.

Documentația are la bază Certificatul de urbanism nr. 1964 din 09.12.2010 eliberat de Primăria Mun. Arad, pentru terenurile situate în intravilanul localității Arad, amplasament – nord de DJ 1569/3 (centura nord), km 547 si vest de DJ 709B (drumul județean Arad – Curtici), având o suprafață totală de 113.530 mp, conform Extraselor C.F. nr. 303390, 303379, 303435, 303339 si 315085, nr. CAD/topo 167.153/6/1, 167.153/6/2, 9271, 167.153/6/5, 315085.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) construcții noi:
 - cladiri cu regim de înălțime maxim S+P+2E, destinate serviciilor, diverselor dotari, comerțului
 - schelet metalic si celule fotovoltaice, post transformare, alte cladiri necesare preluării energiilor neconventionale exploatate (prin forae geotermale, biomase, etc.)
 - împrejmuire teren
- b) racorduri la rețelele tehnico – edilitare și rețele de incintă;
- c) sistematizarea verticală a terenului;
- d) platforma carosabilă cu locurile de parcare, racord carosabil între drumul județean Arad - Curtici și drumurile de incintă și accesul autospecialelor de intervenție 6m;
- e) trotuare de incintă;
- f) amenajarea spațiilor verzi si plantate, iluminat arhitectural;
- g) platforme gospodărești și amenajări tehnico-edilitare.

1.3. Surse de documentare - REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE

- Planul Urbanistic Zonal «Zona industrială nord Municipiul Arad – extindere», aprobat prin HCLM nr. 58/2005
- Planul Urbanistic de Detaliu «Parc logistic, dotari, prestari servicii», aprobat prin HCLM nr. 275/2007
- Documentația faza P.U.Z. se elaborează în conformitate cu Metodologia de elaborare și Conținutul cadru al planului urbanistic zonal indicativ GM - 010 - 2000.

- Documentația tehnică se va elabora în conformitate cu Legea nr. 50/1991 rep. și HGR 525 / 1996, Codul Civil.
Conform **Regulamentului «P.U.Z. Zona industrială nord Municipiul Arad – extindere» aprobat**, zona studiată face parte din Z3 – zonă de industrie nepoluantă, dotări, servicii comerciale de interes orășenesc sau zonal. Subzona funcțională este S3B – funcțiune mixtă: dotări și servicii.

- Funcțiunea dominantă în zona: industrie nepoluantă/mică industrie, construcții administrative, comerciale, servicii, depozitare, staționari auto, echipamente legate de funcționarea zonei
- Funcțiunea dominantă în subzona: servicii și comerț
- Funcțiuni propuse: parc energii neconvenționale, servicii și comerț
- Funcțiuni admise cu condiționări: instalații tehnologice cu potențial de pericolozitate pentru mediu (acest aspect va fi stabilit prin studii de impact asupra mediului); locuire (excepție locuințe de serviciu)
- Interdicții permanente: instalații tehnologice periculoase și parcele locuințe
- P.O.T. maxim 40% ÷ 45%, C.U.T. maxim 1,50

Conform „**PUD Parc logistic, dotări, prestări servicii**” aprobat, situația terenului amplasat la intersecția drumului de centură Nord a municipiului cu drumul județean Arad - Curtici (în suprafața totală de 70.286 mp) a fost reglementată astfel: funcțiunile permise vor fi dotări, servicii, comerț, mică industrie nepoluantă și birouri. Cădirile vor avea un regim de înălțime P+1-2E, până la P+3-5E, cu P.O.T. maxim 57,34% și C.U.T. maxim 1,60.

În ambele documentații aprobate este prevăzut un drum de legătură S1, din care deviază și S2, paralel cu drumul de centură nord.

Pentru zona amplasată la vest de terenul afectat de PUD „Parc logistic” a fost elaborat un P.U.Z. „Zona servicii și dotări” (2008), nefinalizat.

Nu există documentații de urbanism care se desfășoară concomitent cu prezentul P.U.Z.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Amplasamentul analizat este situat în zona nordică a intravilanului Municipiul Arad, la nord drumul de centură (DJ 1569/3 sau DN 7) și la vest de drumul județean Arad – Curtici (DJ709B) și constă dintr-o suprafață de 11,353 ha de teren cu folosință curți construcții și arabil în intravilan.

La sfârșitul anilor 1990 a fost finalizată șoseaua de centură nord a municipiului, facilitând traficul de tranzit de pe direcția Deva-Nadlac. Astfel, zona din intravilan amplasată la nord de drumul de centură a început să-și accelereze dezvoltarea, iar în contextul în care platforma industrială existentă a devenit insuficientă pentru nevoile de dezvoltare economico-industrială a municipiului, Primăria a solicitat elaborarea PUZ-ului „Zona industrială nord Municipiul Arad – extindere”. În urma tranzacțiilor imobiliare ulterioare aprobării PUZ-ului amintit, au fost elaborate și aprobate diverse planuri urbanistice pentru terenurile din zona studiată, în funcție de direcția de dezvoltare avută în vedere de către diverșii investitori/prorietari.

2.2. Încadrarea în localitate

Zona studiată este amplasată în intravilanul Mun. Arad și este ușor accesibilă datorită poziției sale în proximitatea drumului de centură nord, cu posibilitatea realizării accesului auto dinspre drumul județean Arad - Curtici.

Vecinătățile amplasamentului sunt:

- **Nord, nord-vest:** canalul de desecare Cn 1575 și zona industrială nord
- **Est, sud-est:** drumul județean Arad-Curtici (DJ 709B), respectiv teren cu destinația servicii și comerț
- **Sud:** drumul de centură nord al municipiului
- **Vest:** extinderea zonei industriale nord

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul studiat este acoperit în prezent de vegetație ierboasă spontană, nefiind cultivat în ultimii ani. În jurul canalelor existente crește – pe timp de vară – vegetație specifică terenurilor cu umiditate ridicată.

Nivelmentul terenului natural este relativ plan, cuprins între 110,25 NMN (sud) și 109,40 NMN (nord). Totuși, în partea mediană, acesta prezintă o zonă joasă, amplasată la 106,10 NMN.

2.3.1. Date ale studiului geotehnic

Din studiul geotehnic preliminar menționăm:

Din punct de vedere **geomorfologic**, amplasamentul face parte din estul Depresiunii Panonice, formată prin scufundarea unui masiv hercinic, alcătuit din șisturi cristaline ce formează fundamentul acestuia. Peste fundamentul cristalin eruptiv localizat la 1.000m sub nivelul mării stau așezate transgresiv și discordant formațiuni panoniene și sutaernare. Cuaternarul are o grosime de cca. 250m, fiind alcătuit din formațiuni sedimentare lacustre și fluviatile, cu o stratificație mai mult sau mai puțin încrucișată, reprezentate de nisipuri și pietrișuri ce alternează cu pământuri argilo-prăfoase și prafuri argiloase.

Din punct de vedere **hidrogeologic**, zona se situează la distanță medie față de râul Mureș, astfel că straturile de permeabilitate diferită formează un sistem de pânze freatice subterane, la adâncimi diferite. Acestea sunt dependente de cantitățile de precipitații căzute în zonă.

Seismicitatea: conform Codului de proiectare seismică P100-1/2006, condițiile locale de teren studiat sunt caracterizate prin valorile perioadei de colț $T_c = 0,7\text{sec}$, a factorului de amplificare dinamică maximă a accelerației orizontale a terenului $\beta_0 = 3,00$ și valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare $a_g = 0,16\text{ g}$, pentru cutremure având interval mediu de recurență $\text{IMR} = 100$ ani.

Adâncimea maximă de îngheț este stabilită conform STAS 6054-77 la 0,70m.

Rezultatele încercărilor de teren și laborator:

În vederea determinării stratificației terenului și a proprietăților geomecanice ale pământurilor, în amplasament s-au executat 4 foraje geotehnice și hidrogeologice cu adâncimi de -4,00m, adâncime măsurată față de cota terenului natural.

În urma analizei naturii probelor prelevate (identificare granulometrică și stare de consistență respectiv de îndesare – estimată după rezistența la forare), a fișelor de foraj primare întocmite la realizarea forajelor de prospectare geotehnică / hidrogeologică pentru amplasamentul analizat, se poate identifica următoarea stratificație:

- Sol vegetal: grosimea stratului de sol vegetal este de 1,20m-1,70m
- Strat coeziv: argilă nisipoasă cu granule mari și rare de pietris în masă, vartoasă; limita inferioară a stratului este 1,50m-2,40m
- Nisip grosier și mijlociu cu mult pietris în masă, saturat, de îndesare medie; neepuizat până la baza forajului

Apa subterană:

În timpul execuției forajelor, apa subterană s-a întâlnit la adâncimea de 1,70m-2,00m, fiind cantonată în orizontul nisipos, cu un nivel ascensional de până la -2,00m în perioadele cu precipitații abundente. Datorită diferențelor de nivel semnificative între foraje (teren natural), este posibil ca zona nordică a terenului să fie acoperită de ape în caz de inundații.

Recomandări:

Se recomandă fundarea directă, la adâncimi de minim 1,00m, pe stratul de argilă prafoasă cu concrețiuni de calcar.

2.4. Circulația

Principala cale de circulație din zonă este drumul de centură al orașului (DJ 1569/3), care asigură traficul de tranzit pe direcția Deva – Nadlac (DN 7). Acesta străbate pe direcția est-vest zona studiată. Drumul este amenajat corespunzător, într-o stare tehnică bună, cu o bandă de circulație pe sens și este intens circulat. Prospectul drumului este de 8,00m. Terenul studiat este amplasat la km 547 al DN7. La nord de drumul de centură există o zonă de protecție al acestuia, cu lățimea 50m, impusă prin Certificatul de Urbanism, cu interdicție de construire, aceasta suprafață fiind destinată unor viitoare dezvoltări ale rețelei carosabile, necesară o dată cu dezvoltarea la potențialul maxim al întregii zone industriale Nord (pasaj peste calea ferată Arad – Curtici).

Spre nord se formează drumul județean Arad – Curtici DJ 792B, cu o bandă de circulație pe sens. Drumul este asfaltat, cu o stare tehnică mediocră. Prospectul acestuia este de 6,00m. Intresecția drumului județean cu soseaua de centură este amenajată cu benzi de accelerare/decelerare.

Spre sud este amplasata Str. 6 Vanatori, cu o banda de circulatie pe sens, asfaltata, intr-o stare tehnica buna. Fiind una dintre caile de acces dinspre centura inspre oras, este o strada de categoria III, relativ intens circulata.

Prin documentatii de urbanism aprobate anterior, exista doua drumuri colectoare (S1 si S2) propuse pe terenurile din zona studiata, cu o propunere de intersectie cu drumul judetean Arad-Curtici, amplasate sub culuarele de protecție ale liniilor electrice aeriene LEA 110 kV și LEA 20 kV.

2.5. Ocuparea terenurilor

În zona studiată, terenurile au preponderent folosință agricolă (arabil in intravilan), dar si „curti constructii” (terenuri care au fost scoase din circuitul agricol, majoritatea in sa fara a avea vreun fond construit), cai de comunicatie si canale de desecare.

Nu există conflicte între funcțiunile existente/propuse în zonă (în principal, macro-zona este destinata serviciilor, comerțului, industriilor nepoluate/depozite), in sa prezenta drumului de centura nord, insuficient amenajat, face ca accesul carosabil la terenurie din zona sa fie relativ ingreunat.

O parte – redusa – a terenurilor cuprinse în perimetrul zonei studiate sunt construite: reprezentanta Kia Motors si zona de locuinte amplasata la sud-est. De-a lungul drumului de centura si al drumului judetean Arad - Curtici sunt amenajate spații verzi de protecție a carosabilului.

În zonă există rețele de transport energie electrică aeriene (doua linii LEA 110kV si o linie LEA 20 kV), alimentare cu apă potabilă si canalizare menajera (Str. 6 Vanatori) si alimentare cu gaze naturale.

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

Pe teren nu există fond construit. Terenurile sut grevate de sarcini în favoarea Băncii Sparkasse Kremstal-PhyrnAktiengesellschaft, și sunt proprietatea privată a persoanei juridice S.C. MONTE IMOBILIARE S.R.L.. conform Extraselor C.F. nr. 303390, 303379, 303435, 303339. Terenul in scris in CF nr. 315085 este proprietatea persoanei juridice S.C. TEMPO INVEST S.C.S. si nu ese grevat de sarcini.

Disfuncționalitățile remarcate în zonă sunt legate de existenta liniilor electrice aeriene de 110 kV, cu restrictiile specifice, dar si de prezenta unor drumuri intens circulate (drumul de centura si cel judetean), astfel incat intersectia acestor doua cai rutiere majore, inclusiv intersectia cu Str. 6 Vanatori este un punct foarte sensibil al fluenta traficului auto. Aceasta din urma disfunctionlitate este intensificata de existenta la cca. 300m est de intersectia mentionata a doua linii de cale ferata, a caror trecere la nivel este necorespunzator amenajata. Acest lucru reduce drastic viteza de depasare de-a lungul drumului de centura, iar in functie de orarul treurilor de calatori sau marfa, in zona se creeaza cozi interminabile de autotrenuri si autoturisme.

2.6 Echipare edilitară

2.6.1. Alimentarea cu apă

De-a lungul străzii 6 Vanatori există o rețea edilitară de apă potabilă, din care pot fi alimentate obiectele propuse.

2.6.2. Canalizare menajera

Pe amplasament nu există rețea edilitară de canalizare menajera. Cea mai apropiată rețea se află la inersctia DJ 709B cu drumul de centura (zona Str. 6 Vanatori).

2.6.3. Canalizare pluvială

In zona nu exista un sistem centralizat de canalizare pluviala. La nord-vest, terenul studiat este delimitat de un canal de desecare, a carui adancime este de maxim 1,00m.

2.6.4. Alimentarea cu gaze naturale

In zona limitei estice a terenului, de-a lungul drumului judetean Arad-Curtici, exista o retea de alimentare cu gaze natuale de presiune medie.

2.6.5. Alimentarea cu energie electrică

Amplasamentul noului obiectiv este traversat pe direcția est-vest de două rețele aeriene de înaltă tensiune LEA 110 kV, cu un culoar de protecție de 37m. În plus, zona studiată este traversată de două linii aeriene de medie tensiune LEA 20kV, cu un culoar de protecție de 24m.

2.6.6. Telecomunicații

În zona studiată există rețele de telecomunicații pozate subteran (0,80m÷1,20m) – de-a lungul drumului județean Arad-Curtici – pe partea dreaptă a acestuia, iar la km 3+300m, rețeaua de telecomunicații subtraversează carosabilul, continuându-și traseul pe partea stângă a drumului. Poziția acestui cablu este la cca. 17m din axul drumului județean, pe terenul privat al S.C. TEMPO INVEST S.C.S.

2.7. Probleme de mediu

Situația existentă în zonă nu afectează cadrul natural.

Zona nu este expusă riscurilor naturale, nu se află în perimetrul inundabil al râului Mureș. Stabilitatea terenului este asigurată conform studiului geotehnic întocmit pentru terenul propriu-zis.

Terenul dispune de posibilitatea racordării la rețelele publice de apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică, telecomunicații și gaze naturale. Apele pluviale provenite din zona de servicii (Z2) pot fi dirijate către canalul de desecare existent la nord-vest de teren, după trecerea acestora printr-un separator de hidrocarburi. Apele pluviale din zona parcului de energii neconvenționale se vor infiltra natural în teren, construcțiile și amenajările propuse în această subzonă nefiind de natură să afecteze apele pluviale.

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

Disfuncționalitățile remarcate în zonă din punct de vedere al protecției mediului se referă la poluarea produsă în zona de trafic de tranzit care se desfășoară pe drumul de centură, însă activitățile propuse nu sunt major afectate de acest aspect (nu se propun zone rezidențiale). De asemenea, lipsa unui sistem centralizat de canalizare pluvială va impune adaptarea la condițiile din zonă, respectiv trecerea apelor pluviale prin separatoare de hidrocarburi pentru a putea fi deversate în canalul de desecare Cn 1575 existent în zonă, ca ape convenționale curate.

2.8. Opțiuni ale populației

Populația din municipiu nu este afectată de realizarea în zonă a unui parc de energii neconvenționale și a unei zone de servicii și comerț. Din punct de vedere al administrației locale, investiția propusă se încadrează în planul de dezvoltare a zonei industriale nord.

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform Regulamentului local al "P.U.Z. Zona industrială nord Municipiul Arad – extindere" aprobat, zona studiată face parte din Z3 – zonă de industrie nepoluantă, dotări, servicii comerciale de interes orășenesc sau zonal. Subzona funcțională este S3B – funcțiune mixtă: dotări și servicii.

- Funcțiunea dominantă în zonă: industrie nepoluantă/mică industrie, construcții administrative, comerciale, servicii, depozitare, staționari auto, echipamente legate de funcționarea zonei
- Funcțiunea dominantă în subzonă: servicii și comerț
- Funcțiuni propuse: parc energii neconvenționale, servicii și comerț
- Funcțiuni admise cu condiționari: instalații tehnologice cu potențial de pericolozitate pentru mediu (acest aspect va fi stabilit prin studii de impact asupra mediului); locuire (excepție locuințe de serviciu)
- Interdicții permanente: instalații tehnologice periculoase și parcele locuințe
- P.O.T. maxim 40% ÷ 45%, C.U.T. maxim 1,50

Conform „PUD Parc logistic, dotari, prestari servicii” aprobat, situatia terenului amplasat la intersectia drumului de centura Nord a municipiului cu drumul judetean Arad - Curtici (in suprafata totala de 70.286 mp) a fost reglementata astfel: functiunile permise vor fi dotari, servicii, comert, mica industrie nepouanta si birouri. Cladirile vor avea un regim de inaltime P+1-2E, pana la P+3-5E, cu P.O.T. maxim 57,34% si C.U.T. maxim 1,60.

In ambele documentatii aprobate este prevazut un drum de legatura S1, din care deviaza si S2, paralel cu drumul de centura nord. Aceste doua drumuri se desfășoară de-a lungul culuarelor de protecție LEA 110 kV și LEA 20kV. Conform normativelor în vigoare, sub aceste culuare este interzisă amplasarea de drumuri/parcaje, excepție fac drumurile care doar traversează culuarele în cauză (vezi Aviz de amplasament Electrica Banat S.A.).

Nu există documentații de urbanism care se desfășoară concomitent cu prezentul P.U.Z.

3.2. Prevederi ale PUG

Prin P.U.G.-ul municipiului Arad, suprafata de teren aferenta zonei industriale nord – extindere a fost introdusa in intravilan cu destinatia unitati industriale si spatii de depozitare. Ulterior aprobarii PUG-ului au fost intocmite si aprobate documentatiile urbanistice care au constituit surse de documentare.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona nu are un cadru natural valoros . Terenul va fi sistematizat pentru egalizarea cotei lui naturale in zonele relativ plane, dar va urmări ca si profil linia denivelarii din zona nord-vestica. Terenul este liber de construcții.

3.3.1. Condițiile studiului geomorfologic

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

În cazul fundării directe, cota de fundare minimă recomandată este $D_f = -1,00\text{m}$ de la suprafața actuală a terenului natural.

În timpul execuției forajelor, apa subterană s-a întâlnit la adncimea de 1,70m-2,00m, fiind cantonată în orizontul nisipos, cu un nivel ascensional de pana la -2,00m în perioadele cu precipitații abundente.

3.4. Modernizarea circulației

Lucrările de drumuri propuse pentru realizarea investiției sunt următoarele:

- sistematizare verticală
- lucrari de circulatie de legatura (drumurile S1 si S2)
- lucrari de amenajare a intersectiei cu DJ 709B
- lucrări de circulație carosabile în incintă
- lucrări de platforme de parcare pentru autoturisme pe teren privat
- lucrări de amenajare circulației pietonale
- lucrări de reglementarea circulației
- lucrări de amenajare zone verzi

Toate aceste lucrări sunt prezentate în planul de reglementări urbanistice anexat.

La proiectarea elementelor geometrice în plan și spațiu ale acestor lucrari de drumuri, s-a ținut cont de prevederile specifice standardelor și normativelor în vigoare, și anume:

- STAS 10144/1-80 Caracteristici ale arterelor de circulație din localitățile urbane și rurale – Prescripții de proiectare;
- STAS10144/2-79 Trotuar, alei de pietoni și piste de cicliști – Prescripții de proiectare;
- STAS 10144/3-81 Elemente geometrice ale străzilor – Prescripții de proiectare;
- STAS 10144/4-83 Amenajarea intersecțiilor de străzi – Clasificare și prescripții de proiectare;

Lucrările de sistematizare verticală

Prin lucrările de sistematizare verticală se determină poziția în plan și în înălțime a construcțiilor, platformelor de parcare, precum și a drumurilor de acces și de circulație, în corelare cu celelate elemente de construcție din zonă.

La întocmirea proiectului de sistematizare verticală s-au utilizat datele ridicărilor topografice, planimetrice și altimetrice ale orașului.

Lucrările de sistematizare verticală se referă la lucrările de terasament, adică la săpături respectiv umpluturi, care se efectuează în vederea realizării unor pante longitudinale și transversale care să asigure scurgerea apelor meteorice spre gurile de scurgere ale rețelei de canalizare pluvială.

Lucrări de circulație carosabilă se referă la:

1. Amenajarea accesului rutier în incintă – prin realizarea unei intersecții în „T” cu drumul județean DJ 709B (Arad – Curtici), cu banda de decelerare, respectiv accelerare, cu lățimea de 3,00m, pe terenul studiat.

Datorită restricțiilor impuse de Electrica Banat, și anume interdicția de a construi alei carosabile sau parcaje sub culcuarele de protecție LEA 110 kV și LEA 20 kV, paralel cu acestea, prin prezentul P.U.Z. se propune modificarea poziției drumurilor colectoare S1 și S2, astfel încât să respecte condițiile avizului Electrica Banat. Astfel, poziția drumului S1 este translatată 37,00m spre nord, fără a afecta culuarul de protecție LEA 110 kV (de lățime 37,00m), pe terenul proprietatea S.C. TEMPO INVEST S.C.S. Acest drum va trece în domeniul public, pentru a putea asigura accesul carosabil la terenurile învecinate.

2. Realizarea căilor de comunicație colectoare ca străzi de categoria III a drumurilor notate S1 și S2, cu lățimea benzii carosabile de 7,00m. Structura rutieră propusă va fi următoarea:
 - strat din balast de grosime 20cm
 - strat din piatră spartă de grosime 15cm
 - strat de bază din AB2 de grosime 6cm
 - strat de legătură din BAD25 de grosime 6cm

După realizarea casetei și accesului rutier la nivel de strat de legătură, se va turna un strat uniform de uzură de 4cm din beton asfaltic BA16 pe toată suprafața drumurilor și a accesului rutier.

Drumurile de incintă S1 și S2 vor fi trecute în domeniul public după executarea extinderii lor pe terenurile învecinate (conform documentațiilor urbanistice aprobate anterior).

3. Amenajarea căilor de circulație interioară din cadrul zonei servicii/comert cu aceeași structură rutieră ca și drumul de acces.
4. Amenajarea unor cai de circulație perimetrice pentru zona de parc energie neconventionale, cu un strat de uzură din balast, necesare lucrărilor de întreținere curentă a obiectelor propuse în această subzonă.

Evacuarea apelor pluviale se va face prin amplasarea unor guri de scurgere care se vor racorda la canalizarea pluvială din incintă.

Semnalizarea rutieră:

Amenajarea accesului rutier la DJ 709B se va realiza conform STAS 10144-4/2008 și a normativului C 173/1996. La ieșirea din incintă spre drumul județean Arad - Curtici se va monta un indicator rutier „Oprire”.

Lucrările de platforme de parcare pentru autoturisme se referă la:

1. Amenajarea unor platforme de parcare pentru autoturisme atât pentru angajații care vor lucra la fiecare hală în parte, cât și pentru personalul birourilor administrative și vizitatori. Structura rutieră va fi realizată din fundație de balast pe care se așează dale de beton prin intermediul unui strat de nisip pilonat.

Lucrările de amenajare circulației pietonale se referă la:

1. Amenajarea unor trotuare pentru a asigura circulația pietonală în siguranță în cadrul parcului logisitc, între diferitele obiective ale parcului logisitc. Aceste trotuare se vor realiza din dale de beton montate pe un strat de fundație din balast.

Lucrările de reglementarea circulației se referă la:

1. Reglementarea circulației prin indicatoare de circulație și marcaje în zona studiată în conformitate cu STAS 1848/1-86 și 1848/7-85.

Lucrările de amenajare zone verzi se referă la:

1. Amenajarea spațiilor verzi prin așterenerea și mobilizarea pământului vegetal, după care se face însămânțarea cu gazon și planarea de arbori și arbuști.

Finanțarea lucrărilor sus amintite se vor realiza din fondurile alocate de beneficiar.

Baza legală pentru efectuarea lucrărilor de construcții în zona drumurilor cuprinde:

- ordinul M.T. nr. 47/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane;
- ordinul M.T. nr. 49/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane.
- normele tehnice și standardele românești în vigoare.

Pe toată durata execuției lucrărilor se vor respecta normele de protecție a muncii. Punctele de lucru vor fi semnalizate corespunzător atât ziua, cât și noaptea, pentru evitarea producerii de accidente.

Nu se vor realiza accese carosabile dinspre drumul de centura și se va menține o zonă de protecție a drumului național de lățime 50,00m de la marginea drumului.

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

Se propune amplasarea unui ansamblu format din construcții distincte, conform Plan de reglementări urbanistice anexat, cu regim de înălțime maxim S+P+2E și a amenajărilor aferente:

a) construcții noi:

- construcții destinate serviciilor și/sau comerțului, birouri administrative cu săli de conferință, cu regim de înălțime maxim S+P+2E
- construcții necesare captării energiilor neconvenționale, cu regim de înălțime maxim P (dacă este cazul)
- construcții tehnico-edilitare
- împrejmuire teren

b) racorduri la rețelele tehnico – edilitare și rețele de incintă;

c) sistematizarea verticală a terenului;

d) platforma carosabilă cu locurile de parcare, racord carosabil între drumul public și drumurile de incintă și accesul autospecialelor de intervenție 6m;

e) trotuare de incintă;

f) amenajarea spațiilor verzi și plantate, iluminat arhitectural;

g) platforme gospodărești, amenajări tehnico-edilitare;

Zona studiată are 19,00 ha, iar propunerile din incintă se grupează pe o suprafață de 11,353 ha. Intervențiile din afara incintei sunt relativ minore, nefiind nevoie de intervenții masive sau dotări. Este vorba de amenajarea benzilor de accelerare/decelerare și racordul la rețelele edilitare.

Zonificarea propusă cuprinde 2 zone, respectiv:

Z1 – 6,353 ha

Z2 – 5,00 ha

Principalele funcțiuni propuse pe zone sunt:

Z1 (6,353 ha)

Ocupă zona nordică a terenului și cuprinde exclusiv **funcțiunea parc energii neconvenționale**.

Construcții propuse:

A. Construcții parter/schelete metalice de susținere a panourilor fotovoltaice, dispuse pe întreaga zonă (exceptând drumurile pentru mentenanță și zonele verzi) și construcții tehnico-edilitare aferente

Sc = 44.000mp

Sd = 44.000mp

Z2 (5,00 ha)

Ocupă zona sudică a incintei studiate și cuprinde **dotări prestări servicii, comerț, cu birourile administrative sau săli conferință aferente**.

Construcții propuse:

A. Clădiri S+P+2E în zona centrală a Z2

Sc = 20.000mp

Sd = 70.000mp

În jurul construcțiilor se vor realiza alei pietonale și platforme de parcare pentru autovehicule mici (parcaje de dimensiunile 2,50m × 5,00m). Zona liberă rămasă, având o pondere de cca. 23,08% din suprafața terenului, va fi amenajată ca zonă verde. Locurile de parcajese vor amenaja atat la sol, cat si la subsolul/demisolul cladirilor, daca este necesar.

Sc total = 65.000mp

Sd total = 115.000mp

S teren = 113.530mp

BILANȚ TERITORIAL AL TERENULUI STUDIAT

| Nr. Crt. | Bilanț teritorial | Existent | | Propus | |
|----------------------|--|----------------|------------|----------------|------------|
| | | mp | % | mp | % |
| 01. | Servicii, dotari, comert, birouri | 65.100 | 57,34 | 20.000 | 17,62 |
| 02. | Producere energie neconventionala (panouri fotovoltaice, post transformare, foraje geotermale, etc.) | - | - | 44.000 | 38,76 |
| 03. | Circulații | 21.000 | 18,50 | | |
| | Carosabile pentru menmtenanta (Z1) | - | - | 6.000 | 5,28 |
| | Carosabile, platforme, parcare (Z2) | - | - | 15.456 | 13,61 |
| 04. | Zone verzi amenajate | 27.430 | 24,16 | | |
| | Zona Z1 – parc energie neconv. (26,02%) | - | - | 16.530 | 14,56 |
| | Zona Z2 – servicii, comert (23,08%) | - | - | 11.544 | 10,17 |
| TOTAL GENERAL | | 113.530 | 100 | 113.530 | 100 |

| INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN ZONA STUDIATĂ | | EXISTENT | PROPUS |
|---|--|----------|------------------------------|
| 01. | Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) | 57,34 % | 70,00 % (Z1) 45,00 % (Z2) |
| 02. | Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.) | 1,60 | 0,70 (Z1) 1,50 (Z2) |

| REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT | | EXISTENT | PROPUS |
|--------------------------------------|-------------|---|--------|
| 01. | Amplasare | Intravilanul Mun. Arad | |
| 02. | Proprietate | Teren proprietate privată, conform Extrase C.F. nr. 303390, 303379, 303435, 303339 si 315085 - Arad | |

3.5.1. Sistemizarea verticală

Amplasamentul analizat reprezintă o zonă de teren arabil si curti constructii mărginită la sud de drumul de centura nord al municipiului (cota terasamentului fiind cu 0,50m deasupra cotei generale a amplasamentului, la

111,18 NMN), la est de drumul judetean Arad – Curtici, la nord de terenuri arabile si canal de desecare, iar la vest de extinderea zonei industriale nord a municipiului.

Terenul este relativ plan, exceptie face zona mediana, a carei cota inferioara este amplasata la 106,10 NMN. Nivelmentul terenului natural se desfășoară între 110,25 NMN și 109,40 NMN. Cota CTS preconizată pentru zona Z2 este la + 111,00 NMN. Pentru sistematizarea terenului, în zona nordica si nord-vestica, se va realiza o panta uniforma dinspre cota limitei estice a terenului (111,53 NMN), inspre cota limitei vestice (106,10NMN). Constructiile specifice parcului pentru energii neconventionale sunt de asa natura, incat sa poata fi amplasate urmarind profilul terenului.

În jurul construcțiilor din zona Z2 se vor realiza alei pietonale, cu pante înspre exterior.

3.5.2. Criterii compoziționale și functionale

Se prevede amplasarea unităților zonei de servicii, comert, sali conferinta, etc. paralel cu laturile est și vest ale terenului. Toate construcțiile propuse se vor încadra în perimetrul maxim de constructibilitate materializat pe planșa de Reglementări Urbanistice 02 A, astfel:

- cladirile subzonei Z2 vor fi amplasate la o distanță minimă de 6,00m față de limita estica a parcelei, la minim 9,00m fata de limita vestica si la minim 50,00m fata de marginea carosabilului drumului de centura
- constructiile/structurile specifice parcului fotovoltaic vor fi amplasate la minim 3,00m fata de limitele laterale ale terenului (est, nord), exceptand zona nord-vestica, unde se va pastra o distanta de minim 6,00m fata de marginea canalului de desecare. Inspre drumul judetean DJ 709B se vor amplasa constructii la min. 29,50m, in afara culuarului de protectie LEA 20 kV. Pe zona libera cuprinsa intre culuarul de protectie LEA 20 kV si limita terenului (4,40m ÷ 5,00m latime) pot fi amplasate constructii tehnico-edilitare sau imprejmuiiri teren.

3.5.3. Regimul de aliniere

Aliniamentul construcțiilor este la min. 49,00m față de frontul stradal – considerat inspre drumul de cenura (50,00m față de marginea carosabilului drumului de centura).

3.5.4. Regimul de înălțime

Zona Z1: Regimul maxim propus pentru constructiile parcului pentru energii neconventionale este de 4,50m față de C.T.S., respectiv P.

Zona Z2: Regimul maxim propus pentru clădirile destinate serviciilor, comertului, etc. este de 12,00m față de C.T.S., respectiv S+P+2E.

3.5.5. Modul de utilizare al terenului

Au fost stabilite valori maxime pentru procentul de ocupare al terenului și de utilizare a terenului

Zona Z1:

- P.O.T. 70,00 %
- C.U.T. 0,70

Zona Z2:

- P.O.T. 45,00 %
- C.U.T. 1,50

Procentul mediu de ocupare a terenului este 57,25%, ia coeficientul mediu de ocupare a ternului este 1,01.

3.5.6. Plantatii

Se vor amenaja spații verzi înierbate în jurul clădirilor și a parcărilor: insule de verdeață, cu arbori de înălțime mică / medie pentru umbrire.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. Alimentarea cu apă potabilă

Alimentarea cu apă a cladirilor propuse se va realiza printr-o rețea din polietilenă de înaltă densitate PEHD, Pn6, racordată la rețeaua existentă pe Str. 6 Vanatori.

Distribuția în interior a apei reci se va face de la căminul de apometru proiectat la limita de proprietate a zonei studiate, la fiecare clădire. În căminul de apometru se propune montarea unui distribuitor de apă rece care va alimenta fiecare clădire în parte prin intermediul a câte unui contor de apă rece.

Din căminul de apometru, apa rece va alimenta atât consumatorii interiori de apă rece potabilă, cât și rezervorul de incendiu subteran propus. 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 conductă unică de distribuție, de tip inelar, realizat din țevă de PEHD160, Pn10bar, amplasată în jurul cladirilor.

Toate conductele de apă se montează la o adâncime de 120cm 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 subterani Dn80 mm, amplasați astfel încât fiecare punct al cladirilor să fie stropit cu un debit de 25 litri/s, cu timp de funcționare 3 ore.

Asigurarea debitului de incendiu se va realiza prin intermediul unui rezervor de apă subteran.

Instalația pentru stingerea unui incendiu de la hidranți interiori de 2" dotați cu furtun plat tip C și cu diametrul diuzei de refulare a țevii de 13 mm. Este necesar un debit de 2,5l/s, la o presiune de 0,6 Mpa. Numărul jeturilor în funcție simultană este de 2 jeturi. Timp de funcționare = 10 min.

Debitul de calcul a instalației de sprinklere este de 40 l/s. Timp de funcționare = 1 oră.

Pentru diminuarea volumului rezervei intangibile, pe durata incendiului se va prelua din rețeaua publică un debit de 6,3 l/s. Debitul pentru refacerea rezervei de incendiu este aproximativ 5,3 l/s și va fi asigurat de bransamentul de apă potabilă.

În cazul în care nu se poate asigura întreg debitul de calcul, acesta se poate determina astfel:

- max. 55 l/s timp de 60 min (30 l/s pentru sprinklere și 25 l/s pentru hidranți)
- debitul hidranților exteriori în următoarele două ore

3.6.2. Canalizare menajeră

Apele evacuate în rețelele de canalizare vor corespunde prevederilor normativelor NTPA 001 și NTPA 002/2002.

Pe amplasament, apele uzate menajere vor fi evacuate gravitațional de la fiecare clădire, printr-o rețea de cămine, într-o stație de pompare montată la limita de proprietate. De la stația de pompare propusă, apele uzate menajere se vor deversa printr-o conductă de polietilenă de înaltă densitate cu diametrul Ø63 mm în caminul existent de canalizare menajera, cel mai apropiat de amplasament.

Instalațiile de canalizare din incintă se vor realiza din țevă PVC-SN4 pentru instalații exterioare, pozate la adâncimi cuprinse între 70cm și 300cm sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip. La toate eventualele intersecții cu alte rețele de utilități, gazul va fi poziționat deasupra.

La toate schimbările de direcție și la distanțe de maxim 60 m în aliniament vor fi montate cămine de vizitare pentru canalizare gravitațională.

3.6.3. Canalizare pluvială

Apele pluviale de pe acoperișul cladirilor propuse în incintă se vor colecta separat față de apele pluviale de pe platforme și drumuri. Apele colectate de pe platformele de parcare și de pe drumuri vor trece printr-un separator de hidrocarburi înainte de a fi deversate în canalul de desecare. Apele pluviale din zona destinată parcului pentru energii neconventionale se vor infiltra natural în sol, acestea nefiind afectate de activitățile umane.

Apele pluviale conventional curate colectate de pe acoperișul cladirilor și cele de pe platformele de parcare (filtrate în prealabil prin separatorul de hidrocarburi) se vor deversa în canalul Cn1575 prin intermediul unei stații de pompare ape pluviale.

3.6.4. Alimentare cu gaze naturale/energie termica

Pentru asigurarea necesarului de încălzire a construcțiilor propuse, se va folosi energia neconventională captată în cadrul parcului propus, care va fi transformată (daca este cazul) în energie termică. Acesta este unul

dintre scopurile proiectului promovat de catre beneficiar, si anume exemplificarea modului de functionare a constructiilor de diferite gabarite pe baza energiei neconventionale produsa in imediata apropiere, intentia fiind ca obiectele propuse in zona Z2 sa functioneze pe baza energiei electrice/termice produsa in zona Z1.

Energia termică necesară încălzirii spațiilor va fi furnizată de suflante cu functionare pe curent electric, montate în planul învelitorii sau de ventiloconvectori montate în spațiile de lucru. În spațiile de servicii se va asigura o temperatură cuprinsă între 18°C - 20°C, iar în birourile administrative/sali conferinta se va asigura temperatura de 21-22°C.

3.6.5. Alimentare cu energie electrică

In zona Z1 se propune un parc de energii neconventionale: parc fotovoltaic, parc geotermal, biomase, etc.

In prima faza a proiectului se va realiza un parc fotovoltaic pe terenul in suprafata de 39.930 mp (Extras CF nr. 315085 Arad), adiacent drumului judetean Arad – Curtici, iar ulterior, parcul de energii neconventionale se va extinde pe intreaga zona Z1. Pentru faza 1 se estimeaza o productie de energie electrica de 1,4 MW. O parte a energiei electrice produse va fi utilizata pentru functionarea cladirilor propuse in zona Z2. Surplusul de energie electrica va fi vandut catre Electrica Banat, fiind transferat uneia dintre liniile electrice aeriene care strabate incinta, prin intermediul unui post de transformare. Pentru aceasta, beneficiarul va incheia contracte/protocoale cu administratorul rețelei de transport a energiei electrice.

Pentru noul obiectiv prevăzut a se construi în zona studiată, având destinația servicii/comert, se estimează un necesar de putere electrică în faza finală de cca. 0,5 MVA. Sursa principală de energie electrică o constituie parcul fotovoltaic propus (parțial) in zona Z1, iar ca sursă secundară se va folosi una din cele două linii de medie tensiune existente în zonă. Pentru alimentarea obiectivelor propuse cu energie electrică se propune amplasarea unui post de transformare 20/0,4 kV înglobat într-una dintre clădiri.

Se propune ca alimentarea obiectivelor care se vor construi în incintă să se facă prin rețele de distribuție subterane de joasă tensiune, atât pentru alimentarea clădirilor, cât și pentru iluminatul exterior. Din postul de transformare se va realiza o rețea de distribuție de joasă tensiune prin cabluri electrice montate subteran până la tablourile generale de distribuție ale fiecărui consumator. Iluminatul exterior se va alimenta radial din postul de transformare prin cabluri electrice montate subteran și va fi destinat iluminării căilor de acces și parcărilor.

Proiectarea și executarea lucrărilor de mai sus se va face în conformitate cu prevederile Codului Tehnic al Rețelelor Electrice de Distribuție aprobat prin decizie ANRE, de către societăți care dețin competențe în acest sens, fiind autorizate de către Autoritatea Națională de Reglementare a Energiei Electrice București.

3.6.6. Telecomunicații

Pentru racordarea cladirilor la serviciile de telecomunicații este necesară instalarea unei rețele de capacitate corespunzătoare care să facă legătura cu sistemele urbane de distribuție, pozate subteran în zona. Rețelele de telecomunicații se vor poza subteran până la punctele de racord ale fiecărei clădiri.

Condiții și restricții impuse de avizator:

- nu se admite amplasarea de constructii peste traseul cablului telefonic, care va ramane in actualul amplasament (zona verde), instituindu-se o zona de protectie - conform aviz nr. 585/30 dec. 2010 al Romtelecom S.A.

- in caz contrar, beneficiarul va comanda intocmirea unei documentatii tehnice de specialitate, a carei solutie tehnică sa fie agreata de Romtelecom S.A.

Datorita necesitatii de a dezvolta parcul fotovoltaic pe o suprafata cat mai vasta (in vederea obtinerii 1,4 MW preconizati), beneficiarul va opta (la faza D.T.A.C.) pentru devierea inspre drumul judetean Arad – Curtici a liniei de telecomunicatii pozata subteran, pe baza unei documentatii tehnice intocmite de catre un proiectant agreat de Romtelecom S.A.

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

3.6.7. Gospodărie comunală

Fiecare dintre clădirile propuse va avea amenajată o zonă pentru depozitarea deșeurilor în vederea transportării lor la rampa de gunoi ecologică a Mun. Arad. Aceste zone se vor amenaja în cadrul platformelor de

aprovizionare, fără însă a interacționa. Se va asigura accesul autovehiculelor de transport la aceste platforme. Deșeurile vor fi colectate selectiv, în vederea reciclării acestora.

3.6.8. Transport în comun, parcaje

Numarul de locuri de munca aparute o data cu investitia propusa (cca. 150 persoane) nu ar justifica aparitia transportului în comun in zona.

În incintă vor fi amenajate la sol un total de 112 locuri parcare pentru autoturisme, dispuse la 90°. La subsolul cladirilor, daca este necesar, vor fi amenajate locuri suplimentare de parcaje.

3.7. Protecția mediului

Conform concluziilor analizei de efectuare a impactului produs de realizarea prevederilor prezentului P.U.Z., rezultă că sunt preconizate toate măsurile impuse de legislația în vigoare pentru reducerea la minim sau eliminarea poluării mediului din zonă.

Propunerile și măsurile de intervenție - tehnice, juridice, urbanistice etc. - privesc în execuție următoarele categorii de probleme analizate distinct în studiul de specialitate:

3.7.1. Diminuarea, eliminarea surselor de poluare

Poluarea solului și apei nu este posibilă deoarece:

- în zonă nu se desfășoară activități ce să creeze noxe ce sunt periculoase pentru sol;
- sursele de apă - menajeră, PSI - sunt colectate în sisteme inelare și deversate în sistemul centralizat de utilități; apele pluviale de pe acoperișul clădirilor și de pe platforme sunt trecute prin separator de hidrocarburi și dirijate (ca ape conventional curate) spre canalul de desecare existent în zona nord-vestică a terenului;
- nu se creează emisii de gaze sau alte substanțe toxice ce pot periclita - în combinație cu precipitațiile - calitatea apei sau solului;
- în zonă toți consumatorii de apă sunt racordați la sistemul orășenesc de distribuție a apei potabile (aviz Compania de apă Arad).

Poluarea aerului, fonică sau prin emisii de gaze este posibilă doar în zonele cu trafic auto intens – traseul drumului de centura nord - dar se asigura și monitorizeaza încadrarea în limitele legal admise.

3.7.2. Prevenirea producerii de riscuri naturale

Zona – prin poziția ei – nu are surse de risc naturale: terenul are stabilitatea asigurată (nu există riscul unor alunecări de teren), nu este cuprinsă în zona inindabilă a râului Mureș, nu prezintă pericole de explozie accidentală (pe teren nu se depozitează carburanți sau substanțe periculoase).

3.7.3. Apele uzate

Apele uzate din clădirile propuse în incintă se colectează în rețeaua de canalizare menajeră ce deservește in prezent locuintele de pe Str. 6 Vanatori.

3.7.4. Colectarea deșeurilor

În municipiul Arad colectarea deșeurilor se face centralizat, de firmă specializată, pe întreg teritoriul orașului cu utilaje adecvate. Pentru incintă se vor asigura containere EU de 1,1 mc sau pubele de 120 l; se prevede preselecția de la producător pe principalele tipuri de deșeuri urbane - vegetale, hârtie, sticlă, plastic, etc.

După colectare, toate deșeurile sunt transportate și depuse la rampă ecologică a municipiului, gestionarea lor făcându-se în concordanță cu normele EU în domeniu de firma austriacă A.S.A.

3.7.5. Terenuri degradate

Nu există terenuri degradate în zona studiată.

3.7.6. Perdele de protecție

Nu se propune realizarea unor perdele de protecție. Zona de protecție a drumului de centura (50m de la marginea carosabilului) va fi destinată viitoarelor dezvoltări ale rețelei rutiere existente, iar in prezent a fost propusa ca zona verde.

3.7.7. Bunuri de patrimoniu

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție și nici potențial balnear. Nu există atracții turistice în zona.

3.7.8. Încadrarea în prevederile PUG

Propunerile acestui plan urbanistic sunt în concordanță cu prevederile PUG Mun. Arad, dar și cu prevederile documentațiilor aprobate anterior pentru zona (dotări, servicii, comerț cu birourile administrative aferente, Sali conferințe, producere de energii neconventionale).

Rețelele edilitare din zonă oferă posibilitatea racordării noilor consumatori (apă potabilă, canalizare menajeră, gaze naturale – dacă este cazul și telefonie), fapt care creează condițiile reducerii sau diminuării la minim a poluării zonei. Nu se va consuma energie electrică din rețeaua publică, ci întregul necesar va fi obținut din surse neconventionale (parc fotovoltaic).

3.8. Obiective de utilitate publică

Zona nu adăpostește dotări de interes public. Incinta studiată este străbătută de 2 linii aeriene LEA 110 kV și 2 linii aeriene LEA 20 kV, de interes județean. Sunt asigurate toate utilitățile necesare pentru o corectă funcționare a activităților în clădirile propuse, în condiții de siguranță atât pentru cetățenii din zonă, cât și din punct de vedere al protecției mediului.

3.8.1. Tipuri de proprietate teren

În zona studiată există terenuri proprietate publică de interes național (drumul de centură nord – DN 7 Arad – Nadlac) și de interes județean (DJ 709B Arad – Curtici), dar nu există terenuri proprietate privată de interes național sau județean.

Celelalte tipuri de teren - proprietatea publică și privată de interes local, terenurile proprietate privată a persoanelor fizice și juridice sunt specificate pe planșă.

3.8.2. Circulația terenurilor

Circulația terenurilor în vederea realizării obiectivelor prezentului P.U.Z. cuprinde o singură categorie de măsuri, și anume trecerea în proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale a unor suprafețe de teren proprietate privată a persoanelor juridice (cca. 4.000mp). Este vorba despre terenul privat proprietate S.C. Tempo Invest S.C.S. și S.C. Monte Imobiliare S.R.L. afectat de realizarea drumurilor de legătură/colectoare S1 și S2 (cu o lățime de minim 10,00m, din care carosabil 7,00m), prevăzute în documentațiile aprobate anterior și translatate ca poziție pentru adaptarea la condițiile impuse de Electrica Banat S.A. Din terenul aferent de 13,530 ha, o suprafață de 0,40 ha devine domeniu public. În vecinătate, pe domeniul public există rețele edilitare la care se va face racord, parțial pe domeniul public, parțial pe domeniul privat. Rețelele de telecomunicații care traversează zona sunt amplasate în totalitate pe domeniul privat. Statutul juridic al acestora se va reglementa la faza A.C., în conformitate cu legislația în vigoare.

Maniera, etapele concrete și termenele de realizare se mulează evident după posibilitățile financiare ale investitorilor, cu respectarea prevederilor legale în domeniu.

În toate cazurile demararea și finalizarea actelor se va face prin HCLM.

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 că propunerile pentru acest P.U.Z. se încadrează în prevederile generale ale P.U.G. Municipiul Arad referitoare la intravilanul localității. Prevederile actualului PUG preiau în totalitate caracteristicile din PUG și alte documentații aprobate anterior: zona dotări/servicii, comerț, producere energie neconventională.

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

- realizarea de drumuri pentru incintă și de rețele edilitare

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

4.3. Aprecieri ale elaboratorului PUZ

Ca elaborator al documentației, considerăm că ea reflectă posibilitățile și cerințele zonei, cu influențe pozitive la nivelul orașului, asigurând în caz de finalizare un considerabil salt în calitatea serviciilor și comerțului din municipiu, în special din punct de vedere al protecției mediului, prin producerea și utilizarea de energii neconventionale, deci cu influențe pozitive la nivelul întregului oraș.

Realizarea parcului de energii neconvenționale este oportună datorită posibilității de furnizare a consumului urban de energie fără a afecta mediul înconjurător, iar zona de servicii/comert propusă are rolul de a exemplifica și educa asupra modului în care activitățile umane își pot susține consumul de energie folosind surse practic inepuizabile.

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;
- organizarea de licitații, pentru terenurile destinate concesiunii, vânzării sau închirierii;
- demararea prevederii de schimbare a statutului juridic la terenurile proprietate privată pe care se prevăd dotări;
- asigurarea de fonduri pentru realizarea prioritara a utilităților;
- colaborarea cu potențialii investitori pentru asigurarea condițiilor de demarare a dotărilor de interes orășenesc sau regional;
- reducerea sau eliminarea situațiilor în care se impune realizarea de PUD-uri pentru a permite funcțiuni neconforme cu PUZ.

Întocmit:

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

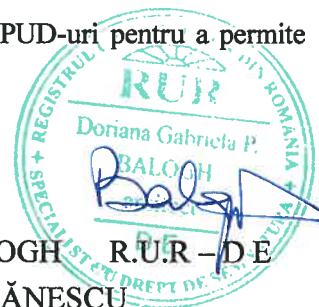
Instalații-gaze: ing. Floarea ȘTEFĂNESCU

Instalații-electrice: ing. Florin ȘANDRU

Instalații-termice și ventilații: ing. Tiberiu FAZEKAS

Instalații-sanitare: ing. Petru TĂTARU

Drumuri: ing. Călin BETEA





rhitectura

- arhitectura - design de obiect - consultanta - urbanism -



ARAD 310176, Ion Alexandru, nr 15, C.I.F. Ro177 54 300, J02 / 1221 / 2005, tel, fax +40357-430030

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM subzonă UTR 1 AFERENT P.U.Z. Parc pentru energii neconventionale

I. Dispoziții generale

1. Rolul RLU

Prin Regulamentul de Urbanism local se stabilește amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor.

Acestea au fost stabilite prin planșa **Reglementări Urbanistice**.

2. Baza legală a elaborării

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Legea nr. 50/1991 republicată în 2005
- Legea Fondului Funciar nr.18/1991, republicată
- Legea administrației locale 69/1991 republicată
- Legea privind circulația juridică a terenului nr. 54/1998
- Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare nr. 7/1996
- Legea privind calitatea în construcții nr. 10/1995
- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998 pentru aprobarea OG nr. 43/1997
- Legea apelor nr.107/1996
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998
- HGR 525/1996 modificată pt. aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Codul Civil
- Ordinul ministrului sănătății nr. 536/1997 pt. aprobarea normelor de igienă și recomandărilor privind mediul de viață al populației
- Ordinul comun nr. 214/RT/16NN1999 modificat în 2006 al Ministrului apelor, pădurilor și protecției mediului la planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000.
- Ordin MTCT 1435/2005
- Normele de aplicare a legii 50/1991/2005

3. Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, prevăzute în **PUZ Parc pentru energii neconventionale**, pe un teren proprietate privată, conform C.F. nr. 303390, 303379, 303435, 303339 și 315085 Arad, nr. CAD/topo

167.153/6/1, 167.153/6/2, 9271, 167.153/6/5, 315085, amplasament la nord de Calea Bodrogului, proprietar S.C. TEMPO INVEST S.C.S. si S.C. MONTE IMOBILIARE S.R.L.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

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

- Accesul carosabil la incintă se va realiza din drumul județean Arad-Curtici (DJ 709B), prin intermediul drumului S1 (de latime 7,00m) propus prin prezentul P.U.Z. Drumul initial de acces din DJ, propus prin PUD "Parc logistic, dotari, prestari servicii", aprobat prin HCLM nr. 275/2007 pe terenul apartinand S.C. IMOTRUST S.A. este amplasat sub culuarul LEA 110 kV, pe lungimea culuarului si, din acest motiv, nu este avizat favorabil de catre Electrica Banat S.A.
- Se vor translata traseele drumurilor colectoare S1 si S2 propuse prin planurile urbanistice aprobate anterior ("Zona industrială nord Municipiul Arad – extindere", aprobat prin HCLM nr. 58/2005 si PUD "Parc logistic, dotari, prestari servicii", aprobat prin HCLM nr. 275/2007), astfel incat sa respecte conditiile avizului Electrica Banat S.A.
- REGLEMENTĂRI URBANISTICE
- Sistematizarea terenului va fi rezolvată astfel încât să nu deranjeze vecinătățile
- Alimentarea cu apă potabilă se va realiza prin racord la rețeaua edilitară existentă pe domeniul public, la nord de Str. 6 Vanatori, in zona showroom-ului Kia Motors. Pentru deversarea apelor uzate menajere se va realiza o conductă (amplasată îngropat, de-a lungul drumului de centura) cu descărcare în rețeaua publică existentă in zona 6 Vanatori. Apele pluviale de pe platforme și acoperișul clădirilor vor fi conduse prin intermediul unei rețele de incinta la canalul de desecare existent la nordvest de teren (Cn 1575), dupa trecerea lor printr-un separator de hidrocarburi (conform planșă Reglementări edilitare – instalații sanitare exterioare – 01 ED si aviz ANIF)
- Nu se admit funcțiuni poluate

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

- Se vor respecta toate normele de proiectare și execuție în vigoare privind noile construcții amplasate pe teren prin planul de reglementări urbanistice
- Se va respecta accesul carosabil dinpre DJ 709B (Arada – Curtci) cu marcaje rutiere impuse de avizul de drumuri
- Nu se va realiza racord carosabil la drumul de centura nord al municipiului
- Se vor lua măsuri de siguranță pentru construcțiile edilitare (post de transformare electric, stație pompare ape pluviale, stație de pompare canalizare menajeră, separator hidrocarburi); nu se va amplasa nici o construcție destinată unor activități umane permanente la distanță mai

mică de 10,00 m față de construcțiile edilitare (excepție structuri de susținere a elementelor parului pentru energii fotovoltaice)

- Se va păstra o zonă de protecție a drumului de centură de lățime 50m din marginea crosabilului, pentru a se avea în vedere posibilități de extindere viitoare ale unor pasaje rutiere, drumuri publice, rețele, etc.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Toate construcțiile se vor încadra în **perimetrul maxim de construibilitate** materializat pe planșa 02 A – Reglementări Urbanistice.

Aliniamentul obligatoriu față de axul drumului de centură este de minim 54,00m (minim 49,000m față de frontul stradal).

Construcțiile vor fi retrase față de limita de proprietate din est și vest la minim 6,00m, respectiv 9,00m.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- Se va realiza accesul carosabil din drumul județean Arad-Curtici (DJ 709B), prin intermediul drumului S1 (de lățime 7,00m) propus prin prezentul P.U.Z., pe terenul aparținând S.C. Tempo Invest S.C.S. Drumul inițial de acces din DJ, propus prin PUD "Parc logistic, dotări, prestări servicii", aprobat prin HCLM nr. 275/2007 pe terenul aparținând S.C. IMOTRUST S.A. este amplasat sub culuarul LEA 110 kV, pe lungimea culuarului și, din acest motiv, nu este avizat favorabil de către Electrica Banat S.A.
- Racordul la teren se va realiza prin amenajarea unor benzi de accelerare/decelerare
- Se vor respecta toate condițiile impuse prin Avizul Inspectoratului de Poliție Județean Arad – Serviciul rutier, Avizul Administrației Drumurilor Județene Arad și Companiei Naționale de Drumuri și Autostrăzi
- Fiecare construcție va avea acces principal și secundar dinspre parcajele și platformele încărcare-descărcare amenajate
- Parcul pentru energii neconventionale va fi deservit de alei carosabile pentru mentenanță, realizate din pietris, cu o lățime minimă de 3,00m, ale căror trasee va fi stabilit în funcție de tipul de mobilare specific producției de energie neconvențională ales de către beneficiar
- În subzona servicii și comerț "IS" se vor amenaja trotuare, platforme aprovizionare și parcaje personal și clienți, astfel:
 - construcții administrative – câte un loc de parcare la 10-30 salariați, plus un spor de 20% pentru invitați
 - servicii – se va prevedea minim un loc de parcare la o suprafață de 100 mp, pentru activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp
 - comerț – se va prevedea câte un loc de parcare la fiecare 50mp suprafață desfășurată pentru construcții cu suprafață desfășurată cuprinsă între 600mp și 2.000mp, și câte un loc de parcare la fiecare 40mp suprafață desfășurată pentru construcții cu suprafață desfășurată mai mare decât 2.000mp

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

- Rețelele edilitare sanitare exterioare au fost în principal amplasate pe un traseu culoar, în afara limitei drumurilor de incintă, pentru a se evita intervenția la conducte prin afectarea platformelor carosabile principale
- Apele meteorice de pe platforme și parcaje vor fi canalizate și dirijate spre canalizarea pluvială a incintei și se vor evacua obligatoriu prin separatoare de grăsimi petroliere
- Alimentarea cu apă potabilă se va realiza prin racord la rețeaua edilitară existentă în zona showroom-ului Kiaa Motors
- Pentru deversarea apelor uzate menajere se va realiza o conductă cu descărcare în rețeaua publică existentă pe Str. 6 Vanatori
- Apele pluviale de pe platforme și acoperișul clădirilor vor fi conduse prin intermediul unei rețele de incintă la canalul de desecare existent la nord-vest de teren (Cn 1575), după trecerea lor printr-un separator de hidrocarburi (conform planșă Reglementări edilitare – instalații sanitare exterioare – 01 ED și aviz ANIF)
- Pentru transferul de energie către Electrica Banat se va realiza un post de transformare, conform contractelor care se vor întocmi între cele două părți

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Dimensiunile și forma construcțiilor sunt cele materializate pe planșa de Reglementări Urbanistice și nu vor fi depășite la autorizarea construcțiilor atât în plan, cât și ca regim de înălțime, cu respectarea P.O.T. și C.U.T. prevăzut în P.U.Z. Reglementări Urbanistice.

Au fost stabilite valori maxime pentru procentul de ocupare al terenului și de utilizare a terenului

Zona Z1:

- P.O.T. 70,00 %
- C.U.T. 0,70

Zona Z2:

- P.O.T. 45,00 %
- C.U.T. 1,50

Procentul mediu de ocupare a terenului este 57,25%, iar coeficientul mediu de ocupare a terenului este 1,01.

Se vor respecta interdicțiile de construire de-a lungul traseelor liniilor electrice aeriene 110kV și 20kV, a caror lățime este de 37,00m, respectiv 24,00m, materializat în planșa Reglementări urbanistice.

Pentru orice modificare se va reface P.U.Z.-ul.

Etapele de realizare a investiției: se vor stabili de către beneficiar pentru fazele următoare, în funcție de posibilitățile financiare ale investitorilor.

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

Terenul va fi împrejmuit cu materiale transparente.

Se vor amenaja zone verzi astfel:

- subzona Z1 – parc pentru energii neconventionale – minim 20% din suprafața subzonei
- subzona Z2 – construcții servicii, comerț – minim 10% din suprafața subzonei

III. Zonificarea funcțională

11. Unitati și subunități funcționale conform Reglementări Urbanistice 02 A

Unitatea principală are destinația parc pentru energii neconventionale (parc fotovoltaic, biomase, foraje geotermale, etc.) – ED, iar funcțiunile secundare sunt construcții de interes general – IS.

Subunități:

- Parc energii neconventionale – ED**
- Construcții servicii, comerț, birouri administrative, etc., S+P+2E – IS**
- Căi de comunicație – Cc**
- Zone verzi amenajate – Sp**
- Platforme pentru parcaje autoturisme și pietonale – P**
- Platforme aprovizionare – Pa**
- Zona tehnico-edilitara – Ted**
- Zona de protecție a liniilor electrice aeriene 110kV și 20kV – Pred1,2**
- Zona de protecție a drumului de centura nord – PRCc**

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

SUBZONA ED (Z1) – parc pentru energii neconventionale

ED – construcții specifice obtinerii de energie nepoluanta

- destinație: obtinere energie nepoluanta
- regim de înălțime P/Parter înalt, înălțime maximă 4,50m
- se vor asigura drumuri de mentenanță

Sp – zone verzi amenajate

- se vor amenaja zone verzi cu o pondere de minim 20% din suprafața subzonei

PRed1 – zona de protecție a liniei electrice aeriene LEA110 kV

- nu se vor executa lucrări de construcție supraterane, excepție alei carosabile și parcaje sau împemuri de teren perpendiculare pe traseul acestor linii
- lățimea culuarului de protecție a LEA 110 kV este de 37m conform avizului de amplasament emis de Electrica Banat S.A.

PRed2 – zona de protecție a liniei electrice aeriene LEA20 kV

- nu se vor executa lucrări de construcție supraterane, excepție alei carosabile și parcaje sau împemuri de teren perpendiculare pe traseul acestor linii
- lățimea culuarului de protecție a LEA 20 kV este de 24m conform avizului de amplasament emis de Electrica Banat S.A.

Ted – zona tehnico-edilitara

- pentru transferul de energie catre Electrica Banat se va realiza un post de transformare, conform contractelor care se vor intocmi intre cele doua parti
- se vor lua măsuri de siguranță pentru construcțiile edilitare (post de transformare electric, stație pompare ape pluviale, stație de pompare canalizare menajeră, separator hidrocarburi); nu se va amplasa nici o construcție destinata unor activitati umane permanente la distanță mai mică de 10,00 m față de construcțiile edilitare (excepție structuri structuri de sustinere a elementelor parului pentru energii fotovoltaice)

SUBZONA IS (Z2) – instituții de interes general: servicii, comert

ISa – construcții servicii, comert

- destinație: prestari servicii, comert, birouri administrative sau sali conferinta
- spații tehnice și de aprovizionare amenajate la parterul/subsolul clădirilor
- regim de înălțime S+P+2E, înălțime maximă 12,00m
- aliniament obligatoriu minim 54,00m (minim 49,000m față de frontul stradal)
- se va asigura acces principal si acces secundar, precum și rampe de aprovizionare

Sp – zone verzi amenajate

- se vor amenaja zone verzi cu o pondere de minim 10% din suprafața subzonei

P – platforme parcaje autoturisme și trotuare

- se vor amenaja locuri de parcare pentru autoturisme:
 - birouri administrative/Sali conferinta: câte un loc de parcare la 10-30 salariați, plus un spor de 20% pentru invitați
 - servicii: se vor amenaja locuri de parcare pentru autoturisme personal, astfel: se va prevedea minim un loc de parcare la o suprafață de 100 mp, pentru activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp
 - comert: se va prevedea cate un loc de parcare la fiecare 50mp suprafata desfasurata pentru constructii cu suprafata desfasurata cuprinsa intre 600mp si 2.000mp, si cate un loc de parcare la fiecare 40mp suprafata desfasurata pentru constructii cu suprafata desfasurata mai mare decat 2.000mp
- în jurul clădirilor se vor amenaja alei pietonale

Pa – platforme aprovizionare

- se vor amenaja platforme pentru aprovizionare pentru cladirile destinate serviciilor si comertului

Cc – căi de comunicație, drumuri de incintă

- se vor translata inspre nord drumurile colectoare S1 si S2 propuse prin documentatiile de urbanism aprobate anterior ("Zona industrială nord Municipiul Arad – extindere", aprobat prin HCLM nr. 58/2005 si PUD

"Parc logistic, dotari, prestari servicii", aprobat prin HCLM nr. 275/2007), având o lățime de 7,00m

PRed1 – zona de protecție a liniei electrice aeriene LEA110 kV

- nu se vor executa lucrari de constructie supraterane, exceptie alei carosabile si parcaje sau impremuiri de teren perpendiculare pe traseul acestor linii
- latimea culuarului de protectie a LEA 110 kV este de 37m conform avizului de amplasament emis de Electrica Banat S.A.

PRed2 – zona de protecție a liniei electrice aeriene LEA20 kV

- nu se vor executa lucrari de constructie supraterane, exceptie alei carosabile si parcaje sau impremuiri de teren perpendiculare pe traseul acestor linii
- latimea culuarului de protectie a LEA 20 kV este de 24m conform avizului de amplasament emis de Electrica Banat S.A.

V. Unități teritoriale de referință

Unitatea de referință prevăzută în P.U.Z. este UTR 1, care va fi introdusă în P.U.G.-ul Mun. Arad.

Proiectant,

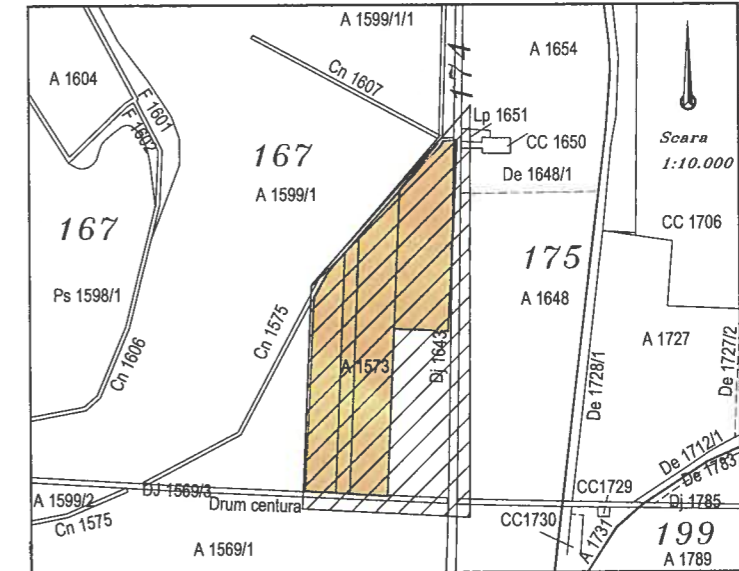
Arh. Dorian Balogh



PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL

CENTRU PENTRU ENERGII NECONVENTINALE
Intravilan Arad, zona DJ 1569/3 (centura nord) si DJ 709B

2 REGLEMENTARI URBANISTICE INCADRARE IN ZONA, SC. 1:10.000



LEGENDA :

- LIMITE**
- LIMITA ZONA STUDIATA S = 19,00 ha
 - LIMITA INCINTA S = 11,353 ha
 - LIMITA ZONIFICARE INCINTA
 - LIMITA DE CONTRUIBILITATE MAXIMA PROPUISA
- ZONIFICARE**
- CONSTRUCTII S+P+2E PROPUSE - SERVICII, COMERT
 - PARC ENERGII NECONVENTIONALE: FOTOVOLTAICA, GEOTERMALA, BIOMASE, ETC.
 - ZONA LOCUINTE IN INTRAVILAN
 - ZONA DOTARI, SERVICII SI COMERT
 - ZONA REGLEMENTATA PRIN PUD "PARC LOGISIC, DOTARI, PRESTARI SERVICII", APROBAT PRIN HCLM R. 275/207
 - CANALE DE DESECARE
 - CAROSABILE
 - DRUMURI COLECTOARE/CAROSABILE DE INCINTA SI PLATFORME
 - DRUMURI COLECTOARE DIN DOC.URBANISTICE APROBATE ANTERIOR CU INTERDICTIE DE CONSTRUIRE SUB CULUARE LEA 110 kV si 20kV
 - ZONE VERZI SI DE PROTECTIE CAROSABIL
 - CULUARE PROTECTIE LEA 110 kV (37m latime) SI LEA 20 kv (24m)
 - ZONA PROTECTIE DRUM NATIONAL (CENTURA NORD) 50 m

| | | | | | |
|--|---------------------|--|--|---------------|--|
| | | Beneficiar: | | Proiect nr. | |
| arhitectura _design de obiect _amenajari interioare _urbanism_ | | S.C. TEMPO INVEST S.C.S. si S.C. MONTE IMOBILIARE S.R.L. | | 217/2010 | |
| ARAD, b. dul Revolutiei, nr.62.C.U.I. R. 17754300, J02_1221_2005, 0257_253.303, 0744_264.403 | | Titlu Proiect: | | Faza: | |
| SPECIFICATIE | | NUME | | P.U.Z. | |
| SEMANTURA | | Scara: | | Titlu plansa: | |
| Scara: 1:2.000 | | Titlu Proiect: CENTRU PENTRU ENERGII NECONVENTIONALE | | Plansa nr. | |
| Data: dec. 2010 | | Amplasament: Arad DJ 1569/3 (DN 7) si DJ 709B | | 02 A | |
| A2 | | REGLEMENTARI URBANISTICE | | | |
| SEF PROIECT | arh. Ela FALCA | | | | |
| URBANISM | arh. Balogh Doriana | | | | |
| DESENAT | arh. Balogh Doriana | | | | |



EXTINDERE ZONA INDUSTRIALA NORD conform PUZ aprobat HCLM nr. 58/2005

INVENTAR ZONE

| ZONE | FUNCTIUNI | SUPRAFATA |
|------|------------------------------|-----------|
| Z1 | PARC ENERGII NECONVENTIONALE | 6,353 ha |
| Z2 | SERVICII, COMERT | 5,00 ha |

ZONIFICAREA FUNCTIONALA

| TEREN AFERENT | IN INCINTA STUDIATA | | | |
|--|---------------------|-------------|----------------|-------------|
| | EXISTENT | | PROPOS | |
| | MP | % | MP | % |
| 1. SERVICII, DOTARI, COMERT, BIROURI | 65.100 | 57,34 | 20.000 | 17,62 |
| 2. PRODUCERE ENERGIE NECONVENTIONALA (PANOURI FOTOVOLTAICE, POST TRANSFORM. FORAJE GEOTERMALE, ETC.) | — | — | 44.000 | 38,76 |
| 3. CIRCULATII | 21.000 | 18,50 | | |
| CAROSABILE PENTRU MENTENANTA - Z1 | — | — | 6.000 | 5,28 |
| CAROSABILE, PLATFORME, PARCARI - Z2 | — | — | 15.456 | 13,61 |
| 4. SPATII VERZI AMENAJATE | 27.430 | 24,16 | | |
| ZONA Z1 - PARC EN. NECONVENT. 26,02% | — | — | 16.530 | 14,56 |
| ZONA Z2 - SERVICII, COMERT 23,08% | — | — | 11.544 | 10,17 |
| TOTAL GENERAL | 113.530 | 100% | 113.530 | 100% |

INCINTA STUDIATA

| | E | P | |
|--------|--------|--------|--------|
| | | Z1 | Z2 |
| P.O.T. | 57,34% | 70,00% | 45,00% |
| C.U.T. | 1,60 | 0,70 | 1,50 |