


<p><b>PROIECTANT GENERAL:</b></p>  <p><b>SC TARA PLAN SRL</b> Arad, str. T. Vladimirescu nr. 15/A, 310010, Reg.Com. J02/1251/2006, CUI RO18832512 tel. <b>0749-111572</b>, fax. 0357-402363</p>	<p>Pr. nr. 234/2021 Faza: PLAN URBANISTIC ZONAL</p> <p>Den. „REALIZARE CENTRU LOGISTIC, DEPOZITARE, proiect: SERVICII SI RACORD LA CALEA FERATA” Jud. Arad, com. Sagu, sat. Sagu, C.F. nr. 307031 Sagu</p> <p>Beneficiar: INTERNATIONAL ALEXANDER RAILWAY S.R.L.</p>
--	--

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoastere a investitiei:

- Denumirea proiectului: **„REALIZARE CENTRU LOGISTIC, DEPOZITARE, SERVICII SI RACORD LA CALEA FERATA”**
- Amplasament: jud.Arad, com. Sagu, sat. Sagu, C.F. nr. 307031 Sagu
- Beneficiar: INTERNATIONAL ALEXANDER RAILWAY S.R.L.
- Faza de proiectare: PLAN URBANISTIC ZONAL
- Data elaborarii: FEBR. 2022

#### 1.2.Obiectul studiului:

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la cererea beneficiarului INTERNATIONAL ALEXANDER RAILWAY S.R.L.

Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 43/18.11.2021 si Avizul de Oportunitate nr. 7798/03.02.2022, eliberate de Primăria Comunei Sagu.

Amplasamentul studiat reprezinta C.F. nr. 307031 Sagu si are o suprafata de 170.000 mp si se afla in proprietatea INTERNATIONAL ALEXANDER RAILWAY S.R.L., avand categoria de folosinta arabil, in extravilan.

#### 1.3. Surse de documentare - REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE:

Conform P.U.G. Sagu, terenul aflat in studiu este teren agricol arabil in extravilan, nereglementat urbanistic.

Documentatia se întocmește in conformitate cu prevederile legii 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, ale Legii nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare, precum și în conformitate cu H.G. 525/1996 republicata, privind Regulamentul General de Urbanism.

De asemenea s-a avut in vedere REGLEMENTAREA TEHNICA – GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL – indicativ GM-010-2000 aprobat cu ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 august 2000.

Prezenta lucrare are la baza documentații si acte anterioare acestui studiu, privind informații referitoare la dezvoltarea zonei în cauză. Se menționează:

- P.U.G. Comuna Sagu aprobat cu H.C.L. Sagu nr. 5/2011;
- Certificat de urbanism nr. 43/18.11.2021, eliberat de Primăria Comunei Sagu;
- Aviz de oportunitate nr. 7798/03.02.2022 eliberat de Primăria Comunei Sagu.

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

### **2.1 Evolutia zonei:**

Conform P.U.G. Sagu, terenul aflat in studiu este teren agricol arabil in extravilan, nereglementat urbanistic.

Amplasamentul se afla in partea de sud a localitatii Sagu, in extravilan, cu acces din drumul national Dn69, acces auto nereglementat.

In partea de nord a terenului studiat se afla linia CF 217 Arad – Timisoara Nord, intre km. 39+200 si km 39+600 si teren cu destinatie industrială – Unitate procesare si stocare cereale si seminte.

La est de amplasament, de partea cealalta a Dn 69, se afla terenuri proprietate privata in intravilan, cu destinatia Industrie nepoluanta si depozitare, inclusiv PUD aprobat cu HCL nr. 36/08.09.2006.

### **2.2 Incadrarea in localitate:**

Amplasamentul studiat este situat in extravilanul localitatii Sagu si este identificat prin CF nr. 307031 Sagu.

Teritoriul identificat prin CF nr. 307031 Sagu este delimitat la:

- La SUD : terenuri arabile in extravilan, in proprietate privata;
- La NORD : terenuri arabile in extravilan, in proprietate privata;
- La EST : drum national DN 69.
- La VEST : linia CF 217 Arad – Timisoara Nord, intre km. 39+200 si km 39+600.

Limita intravilanului localitatii se afla la limita estica a amplasamentului reglementat prin prezenta documentatie.

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

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între +139,00 NMN (in partea de sud-est a proprietatii) și +130,60 NMN (in partea de sud-vest a proprietatii). Amplasamentul studiat prezinta o diferenta de nivel de circa 9 m intre zona adiacenta drumului national Dn69 si zona invecinata liniei de cale ferata CF 217 Arad – Timisoara.

Terenul nu prezintă particularități din punct de vedere al reliefului, rețele hidrografice, condiții geotehnice, riscuri naturale.

Terenul studiat se afla de-a lungul drumului national Dn69, neavand actualmente reglementat accesul auto.

Zona studiată nu face parte dintr-o arie naturală protejată declarată.

### **Existenta unor riscuri naturale in zona strudiata sau in zonele vecine:**

- a. cutremure de pământ: conform macrozonării seismice după Codul de Proiectare seismic privind zonarea valorii de vârf a accelerării terenului pentru cutremure, Mr (perioada medie a intervalului de revenire de 100 de ani) după P100 – 1 /2013, localității Sagu îi corespund:  $a_g = 0,20$  și  $T_c = 0,7$  sec.
- b. inundații: în zonă nu există cursuri de apă. Zona studiata nu este inundabila.
- c. alunecări de teren: Pe amplasament nu există riscuri de alunecări de teren, de asemenea nu sunt probleme privind eroziunea apelor curgătoare. De asemenea nu se pune problema declanșării de energii ale versanților prin defrișare abuzivă a plantațiilor, pe amplasament neexistând asemenea plantații.

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

### **Existenta unor riscuri tehnologice:**

In zona studiata nu exista obiective ce prezinta pericol de incendii, explozii, radiatii, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului. Zona propusă spre reglementare nu se află în vecinătatea obiectivelor din sectorul petrol.

Zona propusa spre reglementare figureaza in:

- zona de siguranta si de protectie a drumului national DN69
- zona de siguranta si de protectie a liniei de cale ferata CF 218 Arad – Timisoara Nord.

Se vor respecta masurile de protectie a mediului solicitate de APM Arad.

### **2.3.1. Date ale studiului geotehnic**

Pentru prezenta lucrare, s-a intocmit de catre S.C. CARA S.R.L., Contract nr. 163/2022, studiul geotehnic, prezentat ca anexa la prezenta documentatie.

Pentru intocmirea Studiului geotehnic pe amplasament s-au efectuat 4 foraje geotehnice, cu adancimea de pana la - 6,00 m de la suprafata terenului. Stratificatia terenului de fundare din amplasament este: Sol vegetal (+0,00 m..-0,40 m), Argila maroniu roscata tare (-0,40 m...-4,00 m), Argila prafoasa, galbuie, vartoasa si tare spre baza ( -4,00 m...-6,00 m).

Terenul de fundare din amplasamentul cercetat este alcatuit din pamanturi coezive.

Cota de fundare minima recomandata este  $D_f = -1,00$  m de la cota terenului natural.

Apa subterana nu a fost interceptata pe adancimea forajelor efectuate.

Conform Normativ NP 074/2013, pentru stabilirea riscului geotehnic al lucrarii incadreaza terenul de fundare din amplasamentul cercetat in tipul de risc „MODERAT”, iar din punct de vedere a categoriei geotehnice in „categoria geotehnica 2”.

### **2.4 Circulatia:**

În zona studiată, drumul național DN 69 are două benzi de circulație cu îmbrăcăminte rutieră bituminoasă, având o latime de minim 7,00 m, terenul fiind amplasat între Km. 36+596 m și km. 37+165 m.

Accesul auto și pietonal pe amplasament nu este momentan reglementat. Terenul studiat are posibilitatea racordării la Dn69, din latura estică a amplasamentului.

Totodată, terenul studiat are posibilitatea racordării la linia de cale ferată CF 217 Arad-Timisoara, pe latura vestică a amplasamentului.

Prin prezenta documentatie, se va reglementa accesul auto și pietonal în incinta studiată, din drumul național DN69 în concordanță cu soluția de urbanism propusă.

Prin prezenta documentatie, se va reglementa racordul la linia ferată CF 217.

### **2.5. Ocuparea terenurilor:**

#### **Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiată:**

Zona studiată se caracterizează printr-o zonă cu funcțiuni diverse, de la terenuri arabile în extravilan, la terenuri cu destinație industrie nepoluantă și depozitare.

La nord de terenul studiat se află o incintă pe care funcționează o unitate de procesare/stocare cereale și semințe, iar la est de terenul studiat se află terenuri cu destinație de industrie nepoluantă și depozitare, propuse prin PUG comuna Sagu, aprobat prin HCL Sagu nr. 5/2011.

#### **Relationari între funcțiuni:**

Funcțiunile existente pe terenurile din zona studiată sunt complementare. Se previzionează o dezvoltare a zonei cu funcțiuni de depozitare. Se va ține cont că între zonele cu destinație industrie nepoluantă și depozitare și terenuri arabile sau terenuri cu funcțiunea de locuințe, să se realizeze zone verzi - perdele de protecție.

#### **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:**

Zona studiată prezintă o zonă cu fond construit nou. Procentul de ocupare al terenului pentru zonele construibile sunt variate, depinzând de funcțiune.

#### **Principalele disfuncționalități:**

Disfuncționalitățile observate în zonă sunt:

- Nu se constată disfuncționalități generate de corelarea funcțiilor existente – propuse. În zonă se observă o cerință pentru funcțiunea de industrie nepoluantă și depozitare, mai ales că la sud de amplasament există prin PUG Sagu terenuri

reglementate cu aceasta functiune.

- Terenul se afla adiacent drumului national Dn69, intre km 36+596 m si km. 37+165 m. Se constata o disfunctionalitate legata de accesul auto pe proprietate, pentru solutiile de urbanism propuse prin prezenta documentatie, acesta nefiind conform.

Totodata, terenul nu este racordat la utilitatile existente in zona. Pentru realizarea obiectivului, este necesar de asemenea implementarea unor solutii locale pentru colectarea si evacuarea apelor menajere si pluviale din incinta, neexistand in zona canalizare menajera si pluviala locala.

## **2.6. Echiparea edilitara:**

Accesul auto si pietonal pe parcela nu este momentan reglementat. La est de amplasament se afla drumul national DN69.

Amplasamentul studiat nu este racordat la utilitatile existente in zona, si anume: energie electrica.

Pe latura vestica a amplasamentului, paralel drumului national Dn69, se afla o linie electrica aeriana de mica tensiune. Se vor respecta distantele de siguranta si de protectia impuse prin Avizul de amplasament emis de catre E-Distributie Banat.

Restul utilitatilor necesare functionarii incintei se vor realiza local.

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

### **2.8.1. Relatia cadru natural – cadru construit**

Situatia propusa în zonă nu va afecta cadrul natural. Prin Regulamentul Localde Urbanism (RLU) propus se va asigura un balans optim intre suprafetele ocupate de constructii și cele rezervate spatiilor verzi.

Terenul pe care se doreste a se realiza investitita se afla in extravilan, la limita cu intravilanul localitatii. Vecinatatile amplasamentului studiat sunt terenuri arabile in extravilan si terenuri cu destinatie industrie nepoluanta si depozitare.

### **2.8.2. Evidentierea riscurilor naturale si antropice**

Zona nu este expusa riscurilor naturale, nu se află în perimetrul inundabil al vreunui curs de apă. Stabilitatea terenului este asigurată conform studiului geotehnic întocmit pentru terenul propriu-zis.

Un risc de natură antropică îl reprezintă depozitarea neautorizată pe timpul lucrarilor de executie de deșeuri de diverse tipuri, care prezintă un pericol de contaminare pentru sol. Acest risc va fi eliminat dupa finalizarea executiei lucrarilor de construire, prin masurile stabilite in documentatia tehnica privind autorizarea lucrarilor de construire.

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

**2.8.3. Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri în zonă.**

### **Conditiiile de realizare a planului:**

- Se vor respecta conditiile impuse prin actele administrative/de reglementare emise de autoritatile implicate.

### **Zone de protecție impuse**

- nu se constată disfuncționalități generate de corelarea funcțiilor existente – propuse, la est de amplasament, pe partea opusa a Dn69, fiind teren cu destinatie industrie nepoluanta si depozitare, functiune stabilita prin PUG Sagu.

- se impun zone de protectie intre terenuri adiacente cu functiuni diferite. Pentru constructiile propuse pe amplasament, se impun retrageri ale constructiilor propuse fata de limitele laterale ale parcelei de minim 15 m.

Pe latura dinspre localitatea Sagu, se va realiza zone verde cu rol de protectie intre terenuri arabile si terenuri destinate industriei nepoluante si depozitarii, cu o latime de 15 m.

- Se vor respecta distantele de siguranta si de protectie fata de linia de cale ferata CF 217 Arad-Timisoara, si anume 20 m din axul liniei CF, respectiv 100 m din axul CF. Se impune interdictie de construire pana la obtinerea avizului Regionalei CF.

- Se vor respecta distantele de siguranta si de protectie fata de Dn69, si anume 1,5 m fata de marginea santului, respectiv 22 m de la marginea zonei de siguranta.

Conform OG 43/1997, art. 47, nu se vor amplasa constructii la o distanta mai mica de 50 m de la marginea partii carosabile.

### **2.8. Optiuni ale populatiei:**

Populatia din localitate nu este afectata negativ de realizarea in zona a obiectivelor propuse. Din punct de vedere al administratiei locale, investitia propusa se încadrează în planul de dezvoltare a zonei, conform Aviz de Oportunitate nr. 7798/03.02.2022.

S-a parcurs etapa a I a din procedura de informare a populatiei conform Ord. 2701/2010. Documentatia disponibila la Primaria comunei Sagu, Compartimentul Agricol, Urbanism si resurse Umane nu a fost consultata de nicio persoana. La sedinta publica din data de 17.01.2022, organizata la sediul Primariei Sagu, a fost prezenta o singura persoana din partea publicului si doua persoane din partea Primariei Sagu. Nu au fost formulate obiectii.

Solicitarile beneficiarului – conform Temei de proiectare – au fost introduse în prezentul P.U.Z. și adaptate la condițiile de zonă.

---

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

---

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

Nu au fost finalizate si aprobate alte documentatii de urbanism pentru acest amplasament, anterior sau concomitent cu prezentul P.U.Z.

**Ridicarea topografica:** In scopul realizarii investitiei propuse pe terenul studiat, a fost realizata ridicarea topografica. Aceasta a ajutat la determinarea corecta a amplasamentului: lungimea laturilor parcelelor, pozitionarea fata de parcelele vecine, pozitionarea fata de drumurile de acces. De asemenea, sunt indicate echiparile edilitare existente pe parcela si in zona studiata. Suportul grafic pentru partea desenata a prezentei documentatii are la baza ridicarea topografica realizata.

#### **Elemente de tema:**

INTERNATIONAL ALEXANDER RAILWAY S.R.L., in calitate de initiator, solicita intocmirea unui Plan Urbanistic Zonal in vederea construirii pe amplasamentul studiat a unui CENTRU LOGISTIC, DEPOZITARE, SERVICII SI RACORD LA CALEA FERATA si racordarea acestuia la calea ferata.

Disfuncționalitățile care vor necesita soluționare se referă la instituirea restricțiilor ca urmare a zonelor de siguranta si de protecție, la realizarea racordului de acces în incintă din DN 69 (E671), la rezolvarea echipării tehnico-edilitare cu privire la apă, canalizare, energie electrică, inclusiv asigurarea îndeplinirii condițiilor astfel încât realizarea investiției să corespundă normelor de mediu, sănătatea populației și protecția și siguranța la incendiu.

Obiectivele principale propuse pentru această investitie sunt:

- Schimbarea destinatiei terenului din teren agricol in teren cu destinatia unitati de depozitare si servicii.

- Asigurarea accesului la teren, în contextul zonei și a legăturii acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate.

- Stabilirea funcțiilor permise în cadrul acestei zone, stabilirea de reglementari specifice zonei de depozitare si servicii aferente.

- Rezolvarea circulației și a accesului carosabil si pietonal la teren, stabilirea de reglementari privind parcarile si spatiile verzi.

- Asigurarea cu utilitati a terenului studiat.

- Racord la linia CFR existenta la limita vestica a amplasamentului.

### **3.2. Prevederi ale P.U.G. com. Sagu:**

Conform P.U.G. Sagu, terenul aflat în studiu este teren agricol arabil în extravilan, nereglementat urbanistic.

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

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între +139,00 NMN (în partea de sud-est a proprietatii) și +130,60 NMN (în partea de sud-vest a proprietatii). Amplasamentul studiat prezintă o diferență de nivel de circa 9 m între zona adiacentă drumului național Dn69 și zona învecinată liniei de cale ferată CF 217 Arad – Timisoara.

Terenul nu prezintă particularități din punct de vedere al reliefului, rețele hidrografice, condiții geotehnice, riscuri naturale.

Amplasamentul studiat nu se află într-o zonă cu potențial de inundații sau alunecări de teren, nu se află în perimetrul inundabil al vreunui curs de apă, nu face parte dintr-o arie naturală protejată, nu dispune de potențial balnear sau turistic.

Se propun zone verzi amenajate conform prevederilor HG 525/1996. Se vor realiza perdele de protecție constând din plantatii de arbori și zone verzi amenajate pe limitele laterale ale amplasamentului, acolo unde vecinatatea reprezintă terenuri arabile.

Prin reglementările urbanistice, zona studiată nu va schimba caracterul reliefului natural.

Stabilitatea terenului în vederea edificării construcțiilor este asigurată, conform studiului geotehnic întocmit pentru amplasamentul studiat.

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

Se propune realizarea unui racord carosabil la proprietate din drumul național DN69.

Deservirea rutieră a obiectivului studiat urmează a se asigura din drumul național DN 69 Timișoara - Arad prin amenajarea unui acces rutier în zona km 36+868 stânga ce va fi amenajat ca o intersecție în „T” cu viraj la stânga permis, în conformitate cu prevederile normativului buletin tehnic AND 600-2010 (Normativ pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice) astfel:

- pentru intrarea cu viraj la dreapta în drumul de acces de pe sensul de mers Arad – Timișoara al DN 69, s-a amenajat o bandă pentru decelerare în lungime totală de 105,00 m, alcătuită dintr-o bandă de decelerare cu lungimea de 70,00 m și lățimea părții carosabile de 4,00 m, racodată la drumul de acces printr-un arc de cerc cu raza de 25,00 m; respectiv racord la drumul național printr-o pană de racordare cu lungimea de 35,00 m, bandă amenajată conform Fig.15. „Amenajarea virajului de dreapta la intrare. Bandă de decelerare” și Tabelul 14. „Elemente geometrice ale virajului de dreapta la intrarea în intersecție” din AND 600-2010;
- pentru ieșirea cu virajul la dreapta din drumul de acces și intrarea pe sensul de mers Arad – Timișoara al DN 69, s-a amenajat o bandă de accelerare cu lungimea de 125,00 m, alcătuită dintr-o bandă de accelerare cu lungimea de 90,00 m și lățimea părții carosabile de 4,00 m, racodată la drumul de acces printr-un arc de cerc cu raza de 25,00 m, respectiv racord la drumul național printr-o pană de racordare cu lungimea de 35,00 m, bandă amenajată conform Fig.16. „Amenajarea virajului de dreapta la ieșire” și Tabelul 15. „Elemente geometrice ale virajului de dreapta la ieșirea din intersecție” din AND 600-2010;
- pentru intrarea cu viraj la stânga în drumul de acces de pe sensul de mers Timișoara – Arad al DN 69, s-a propus amenajarea unei benzi suplimentare pentru realizarea virajului la stânga cu lungimea totală de 95,00 m, alcătuită dintr-o bandă de stocaj înaintea realizării virajului la stânga cu lungimea de 60,00 m și lățimea părții carosabile de 3,50 m, respectiv o pană de racordare la drumul național cu lungimea de 35,00 m. Această bandă suplimentară pentru realizarea virajului la stânga s-a racordat printr-un arc de cerc cu raza de 15,00 m la o bandă de intrare în incintă cu lățimea părții carosabile de 6,00 m și este amenajată în corelare cu recomandările din Tabelul 16. „Elemente geometrice ale benzilor pentru virajului de stânga” din AND 600-2010;



- pentru ieșirea cu viraj la stânga din drumul de acces și intrarea pe sensul de mers Timișoara – Arad al DN 69, s-a propus amenajarea unei benzi pe drumul de acces, cu lățimea părții carosabile de 5,50 m, respectiv pentru încadrarea în fluxul curent de circulație de pe drumul național s-a propus amenajarea unei benzi suplimentare de tip buzunar de stocaj cu lungimea totală de 95,00 m, alcătuită dintr-o bandă de revenire cu lungimea de 60,00 m și lățimea părții carosabile de 3,50 m, respectiv o pană de racordare la drumul național cu lungimea de 35,00 m. Această bandă suplimentară de tip buzunar s-a racordat la banda de viraj a drumului colector printr-un arc de cerc cu raza de 15,00 m și este amenajată în corelare cu recomandările din Tabelul 16. „Elemente geometrice ale benzilor pentru virajului de stânga” din AND 600-2010;
- pentru intrarea cu viraj la stânga în drumul de acces de pe sensul de mers Timișoara - Arad, s-a propus amenajarea unei benzi suplimentare de viraj la stânga cu lungimea totală de 95,00 m, alcătuită dintr-o bandă de viraj la stânga cu lungimea de 60,00 m și lățimea părții carosabile de 3,50 m, respectiv o pană de racordare la drumul național cu lungimea de 35,00 m. Această bandă suplimentară de viraj la stânga s-a racordat printr-un arc de cerc cu raza de 15,00 m la o bandă de viraj cu lățimea părții carosabile de 6,00 m a drumului colector și este amenajată în corelare cu recomandările din Tabelul 16. „Elemente geometrice ale benzilor pentru virajului de stânga” din AND 600-2010;
- amenajarea în zona accesului a unor insule din pavaj ce vor delimita intrarea și ieșirea din drumul de acces, de banda curentă a drumului național DN 69, insule încadrate cu borduri teșite retrase la 1,50 m față de marginea părții carosabile curente a DN 69, amenajate în corelare cu recomandările din Tabelul 17. „Elemente geometrice ale insulelor separatoare de dreapta” și Tabelul 18. „Elemente geometrice ale insulelor separatoare” din AND 600-2010;
- realizarea unui drum de acces pe partea stângă a drumului național pentru deservirea obiectivului studiat, cu lățimea părții carosabile de minim 7,00 m, încadrat de borduri prefabricate din beton de 20x25 cm.

Dirijarea circulației și reglementarea priorității pentru circulație s-a prevăzut prin realizarea de marcaje orizontale și prin amplasarea de indicatoare de circulație conform SR 1848-1/2011 și SR 1848-7/2015, asigurând prioritate pentru traficul de pe drumul național DN 69 Timișoara - Arad.

Se propune refacerea acostamentelor și a benzilor de încadrare afectate de lărgirea carosabilului existent precum și devierea șanțurilor existente afectat de lucrările de lărgire a DN 69 și realizarea unui podeț tubular cu diametrul de 800 mm și lungime de 20,00 m în dreptul intersecției, pentru continuizarea scurgerii apelor în lungul drumului național.

Amenajarea intersecției propuse se va realiza prin lărgire pe partea stângă și dreaptă a părții carosabile existente și se va face cu o structura rutieră asemănătoare cu structura rutieră existentă în prezent pe drumul național DN 69 Timișoara - Arad.

Indicatoarele rutiere existente în zona DN 69 nu vor fi afectate de lucrările de amenajare a accesului rutier.

Construcțiile propuse respectă distanțele legale față de drumul național DN 69 Timișoara - Arad de 50,00 m, neafectându-se zona de siguranță a traseului existent.

Încadrarea drumurilor și a platformelor carosabile din incintă se va face cu borduri prefabricate din beton de 20x25 cm așezate pe o fundație de beton C 25/30 de 30x15 cm. Încadrarea trotuarului pietonal din incintă față de zonele verzi se va face cu borduri prefabricate din beton de 10x15 cm așezate pe o fundație de beton C 25/30 de 20x15 cm.

Lucrările proiectate respectă, de asemenea, prevederile conținute în :

- O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată în M.O. nr. 237/29.04.1998.

Colectarea apelor pluviale de pe drumul de acces și platforma din incintă se va face prin guri de scurgere montate lângă borduri și rigole carosabile montate în zona rampelor de andocare a autocamioanelor. Apele colectate vor fi filtrate și tratate cu ajutorul unui separator de hidrocarburi, după care vor fi deversate într-un bazin de colectare și stocare apă.

Investitorul dorește să construiască un terminal intermodal pentru depozitare containere și semiremorci, pentru care este necesar să se realizeze un dispozitiv de LFI pentru a primi și expedia pe calea ferată containere, semiremorci.

Astfel, se dorește racordarea amplasamentului studiat la linia de cale ferată CF 217 Arad – Timisoara. Se propune realizarea unui racord la calea ferată în dreptul km. CFR 39+600. Pe amplasament este propusă realizarea a cel puțin 9 linii de cale ferată.

#### **Parcari:**

Necesarul de parcaje va fi conform prevederilor Normativului P132-93 și Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism GM-007-2000, Anexa 5, și anume:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp.
- activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp.
- Activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp.

În cazul construirii sediilor de birouri, se va prevedea 1 loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.

În incinta obiectivului studiat vor fi amenajate aprox. 100 de locuri de parcare pentru autoturisme și aprox. 45 locuri de parcare pentru autocamioane pe platforme distincte, conform solicitării beneficiarului S.C. INTERNATIONAL ALEXANDER RAILWAY S.R.L.

Nu se vor autoriza construcții cu funcțiuni care necesită locuri de parcare care nu pot fi asigurate în limitele proprietății private.

#### **Circulații pietonale:**

Pentru funcțiunile propuse prin prezenta documentație nu este necesară realizarea circulațiilor pietonale în incinta reglementată.

#### **Execuția lucrărilor:**

Pentru perioada execuției lucrărilor în zona drumului public, beneficiarul și executantul vor fi obligați să respecte normele de protecția muncii și siguranța circulației, astfel încât să se evite producerea de accidente de circulație.

Costul tuturor lucrărilor aferente amenajării acceselor auto și pietonale va fi suportat de către beneficiar.

### **3.5. Zonificare funcțională – reglementari, bilanț teritorial, indici urbanistici:**

**Zona studiată** are suprafața de **342.810 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la amenajarea accesului carosabil din drumul național DN69.

Totodată se dorește racordarea amplasamentului la rețeaua de energie electrică.

Zona studiată cuprinde inclusiv terenurile aflate în vecinătate, în scopul stabilirii relației dintre fondul construit existent și cel propus pe amplasament.

**Zona propusă spre reglementare** are suprafața de **170.000 mp** și reprezintă terenul identificat prin C.F. nr. 307031 Sagu, în proprietate privată INTERNATIONAL ALEXANDER RAILWAY S.R.L.

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la realizarea unei ZONE DE LOGISTICA, DEPOZITARE ȘI SERVICII, prin schimbarea de destinație a terenului, reglementarea procentului de ocupare a terenului și a coeficientului de utilizare a terenului, a regimului de înălțime, rezolvarea circulațiilor în incintă, stabilirea de reglementări privind parcarile și spațiile verzi aferente funcțiunilor propuse, cât și stabilirea soluțiilor privind asigurarea utilitatilor necesare investiției, reglementare acces auto și pietonal.

Totodată, se dorește racordarea amplasamentului la linia de cale ferată aflată la limita vestică a proprietății.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) Construcții noi: construcții cu funcțiunea de logistică, depozitare, servicii; depozitare containere marfuri suprapuse;
- b) Construcții anexe: cabina poartă;



- c) Linii de cale ferata industriale si terasamente;
- d) Platforma depozitare si terminal;
- e) Dotari tehnico edilitare;
- f) Sistemalizare verticala a terenului;
- g) Drumuri de incinta, platforme carosabile si locuri de parcare pentru autoturisme;
- h) Amenajare zone verzi;
- i) Acces carosabil in incinta;
- j) Racord la liniile CFR existente.

### **Funcțiunea propusa in incinta studiata este:**

**ID - UNITATE FUNCTIONALA – DEPOZITARE** funcțiune unitară și de sine-stătătoare, ce cuprinde subunități funcționale necesare din punct de vedere urbanistic activității desfășurate și a protecției mediului.

### **Subunitatile functionale stabilite sunt:**

- **Cc1 - subunitate functionala – CAI DE COMUNICATIE RUTIERA**, accese carosabile dintre terenul studiat si drumul national Dn 69 (E671).
- **Cp1 - subunitate functionala – CAI DE COMUNICATIE RUTIERA - Platforme carosabile si pietonale in incinta, parcaje.**
- **SP1 – subunitate functionala – SPATII VERZI AMENAJATE**
- **Cf1 – subunitate functionala – CAI DE COMUNICATIE FERROVIARA – jonctiune de cale ferata industriala la linia CFR existenta.**

### **A. Constructiile care se pot autoriza direct vor avea urmatoarele destinatii:**

**Funcțiunea dominanta a zonei :** depozitare

#### **Funcțiuni admise:**

- Industrie nepoluanta;
- Sedii de firme si companii;
- Servicii sociale, colective sau personale;
- Birouri administrative

#### **Funcțiunile complementare admise ale zonei:**

Se permite autorizarea funcțiilor complementare compatibile cu zona de depozitare:

- imprejmuri perimetrare, elemente de signalistica de sine statatoare , spatii verzi, accese carosabile, accese la linia de cale ferata, platforme carosabile, parcaje, instalatii si amenajari tehnico-edilitare.

### **B. Utilizari permise cu conditii:**

Constructii si instalatii tehnico-edilitare necesare zonei, cu conditia sa nu prezinte pericole sau inconveniente care sa le faca incompatibile cu vecinatatile.

In zona de protectie a liniei de cale ferata se va putea construi doar cu respectarea conditiilor din avizul Regionalei CF.

In zona de protectie a drumului national DN69 (E671) se va putea construi doar cu respectarea conditiilor din avizul C.N.A.I.R.

### **C. Utilizari interzise:**

- Se interzic activitati industriale si de depozitare generatoare de poluare si riscuri tehnologice.
- Activitati de crestere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare
- Se interzic activitati care nu se inscriu in profilul zonei sau care pot incomoda functionarea acestora

**D. Interdicții temporare de construire:**

- nu este cazul

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) Construcții noi: construcții cu funcțiunea de logistică, depozitare, servicii; depozitare containere marfuri suprapuse;
- b) Construcții anexe: cabina poartă;
- c) Linii de cale ferată industriale și terasamente;
- d) Platforma depozitare și terminal;
- e) Dotări tehnico-edilitare;
- f) Sistemizare verticală a terenului;
- g) Drumuri de incintă, platforme carosabile și locuri de parcare pentru autoturisme;
- h) Amenajare zone verzi;
- i) Acces carosabil în incintă;
- j) Racord la liniile CFR existente.

**BILANȚ TERITORIAL ZONĂ STUDIATA 342.810 mp**

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
TEREN ARABIL ÎN EXTRAVILAN	286.870,00	83,68%	116.870,00	34,09%
ZONA INDUSTRIE ȘI DEPOZITARE	19.397,00	5,66%	189.397,00	55,25%
CAI DE COMUNICATIE RUTIERA (DN 69) - existent	16.000,00	4,67%	16.000,00	4,67%
CAI DE COMUNICATIE FERROVIARA - existent	20.543,00	5,99%	20.543,00	5,99%
TOTAL GENERAL ZONA STUDIATA	342.810,00	100%	342.810,00	100%

**BILANȚ TERITORIAL ZONĂ REGLEMENTATĂ 170.000 mp**

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
TEREN ARABIL ÎN EXTRAVILAN, conf. C.F. nr. 307031 Sagu.	170.000,00	100%	0,00	0,00%
ZONA UNITATE, LOGISTICA, DEPOZITARE & SERVICII, din care:				
Construcții de logistică, depozitare, servicii (max. 50%)	0,00	0,00%	85.000,00	50,00%
Platforme carosabile, platforma depozitare	0,00	0,00%	51.000,00	30,00%
Zone verzi amenajate (min. 20%)	0,00	0,00%	34.000,00	20,00%
TOTAL GENERAL ZONA REGLEMENTATA	170.000,00	100%	170.000,00	100%

**INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN ZONA REGLEMENTATĂ**

P.O.T. max.: 50,00 %,

C.U.T. max. : 1,00

REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT		EXISTENT	PROPUS
01.	Amplasare	Extravilan com. Sagu	Intravilan com. Sagu
02.	Proprietate	Terenuri proprietate privată, conf. extras:	

		➤ C.F. nr. 307031 Sagu _____ 170.000 mp
--	--	---

### **3.5.1. Sistemalizare verticala:**

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între +139,00 NMN (in partea de sud-est a proprietatii) și +130,60 NMN (in partea de sud-vest a proprietatii). Amplasamentul studiat prezinta o diferenta de nivel de circa 9 m între zona adiacenta drumului national Dn69 și zona învecinata liniei de cale ferata CF 217 Arad – Timisoara.

Este obligatorie corelarea cotelor terenului sistematizat cu accesul carosabil propus pe amplasamentul studiat, din DN 69.

Corelarea cotelor terenului sistematizat cu accesele carosabile și pietonale nu vor afecta sub nicio forma proprietatile învecinate.

Cota terenului sistematizat propus in zona drumului national va fi in jurul valorii de +138,70 NMN.

Se propune un regim de înaltime a imobilelor propuse de maxim P+2E, înaltime maxima la cornisa: 9,00 m și înaltime maxima la coama: 12 m.

### **3.5.2. Criterii compozitionale și functionale:**

Pentru parcela studiată s-a stabilit zona de constructibilitate admisa, conform plansa 02A Reglementari urbanistice. Se permite amplasarea constructiilor și amenajarilor tehnico-edilitare, a împrejuririlor și elementelor/constructiilor de signalistica în afara perimetrului de constructibilitate.

Fatadele laterale și posterioare ale constructiilor propuse vor fi tratate la acelasi nivel calitativ ca și fatada principala. Materialele și finisajul exterior va fi de buna calitate.

### **3.5.3. Regimul de aliniere:**

Zona de constructibilitate propusa prin prezenta documentatie este reprezentata in plansa 02A\_Reglementari urbanistice.

Regimul de aliniere propus pentru noile constructii va fi astfel:

Fata de frontul stradal:

- minim 41,60 m (nu se vor amplasa constructii la o distanta mai mica de 50 m fata de marginea partii carosabile a drumului national DN 69 ( E671) ;

Fata de limita posterioara:

- minim 85,00 m (data de zona de protectie de 100 m din axul liniei de cale ferata CF 218 Arad – Timisoara Nord);

Fata de limitele laterale:

- min. 15,00 m fata de limita sudica și nordica a parcelei;

**Se permite amplasarea în exteriorul perimetrului de constructibilitate a amenajarilor tehnico-edilitare (ex. post trafo, casa pompelor, platforma menajera, etc) , a constructiilor provizorii (ex. cabina poarta), a liniilor de cale ferata industrială propuse și a platformei de depozitare, a elementelor de signalistica (totem, elemente publicitare, catarge steaguri, etc).**

In cazul în care, în viitor, amplasamentul studiat se va extinde la nord sau la sud de acesta, se va renunța la retragerile laterale de 15 m, stabilite prin prezenta documentatie, pe latura/laturile care se învecineaza cu extinderea, putandu-se construi pe limita de proprietate al terenului reglementat prin prezenta documentatie.

Se vor respecta retragerile minime impuse de zonele de protectie aferente obiectivelor/dotarilor din zona, în conformitate cu avizele ce se vor obtine.

### **3.5.4. Regimul de înaltime:**

Regimul de înaltime a constructiilor propuse este:

- Pentru hale logistica, depozitare servicii: P+2E - max. 9 m la cornișă și max. 12 m la coamă;
- Pentru constructii provizorii (birouri tip container, cabine poarta): Parter - max. 4 m;
- Pentru zona de depozitare de tip terminal (containere suprapuse): max. 15 m;
- Pentru sisteme de incarcare/descarcare marfuri (pod rulant, etc): max. 30 m.

Regimul de inaltime specificat mai sus se calculeaza de la CTS propus in zona de amplasare a constructiilor/utilajelor sau echipamentelor.

### **3.5.5. Modul de utilizare al terenului:**

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

P.O.T. max.: 50,00 %,

C.U.T. max. : 1,00

### **3.5.6. Plantatii:**

Se va asigura necesarul de zona verde amenajata pentru functiunile propuse pe amplasament, conform HG 525/1996, si anume:

Se vor amenaja spații verzi înierbate, sau cu plantații de arbori, într-un procent de minim 20,00% din suprafata parcelei, adica minim 34.000 mp.

Se vor realiza zone verzi/perdele de protectie pe limitele laterale ale terenului , la limita cu terenuri arabile, in special pe latura dinspre localitatea Sagu. Pe aceasta latura se propune realizarea unei zone verzi amenajate cu rol de protectie cu o latime de 15 m.

In cazul in care terenurile invecinate amplasamentului devin terenuri cu functiune similara amplasamentului reglementat prin prezenta documentatie, zona verde aferenta perdelelor de protectie propuse initial ca delimitare intre functiuni incompatibile, se poate repositiona in incinta studiata, cu respectarea procentului stabilit initial ( min. 20% din suprafata terenului reglementat).

### **3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare:**

Amplasamentul studiat nu este racordat la utilitatile existente in zona, si anume: energie electrica. La est de amplasament, de-a lungul drumului national DN69, se afla o linie electrica aeriana de mica tensiune.

Restul utilitatilor necesare functionarii incintei se vor realiza local.

#### **3.6.1. Alimentarea cu apa menajera:**

Pe amplasament se propune un put forat pentru alimentarea cu apa menajera a obiectelor sanitare din cladiri si pentru refacerea rezervei de incendiu.

Reteaua de apa propusa se va realiza din teava de polietilena de inalta densitate (PEID PE100, SDR17, Pn10bar) si se va monta ingropat la o adâncime de 1,2m sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

Nu se va asigura alimentarea cu apa potabila la obiectivele propuse. Apa potabila se va asigura din recipienti imbuteliati, deoarece va fi un numar mic de utilizatori ai incintei.

#### **3.6.2. Canalizare menajeră**

Apele uzate fecaloid – menajere de la clădirile propuse sunt canalizate și deversate în bazine vidanjabile propuse.

Bazinele pentru ape uzate fecaloid-menajere se vor vidanja de un operator specializat. Apele uzate menajere, respectă prevederile normativului NTPA 002/2002 din HG 188/2002 modificată și completată prin HG 352/2005.

Apele uzate menajere provenite de la corpurile de cladire propuse vor fi colectate printr-o retea de camine si conducte din PVC tip SN4 si se vor deversa gravitational in bazinele vidanjabile propuse pe amplasament.

Apele uzate menajere provenite de la cladirile propuse pe amplasament vor fi colectate printr-o retea de camine si conducte din PVC tip SN4 montate ingropat sub limita de inghet la adâncimi cuprinse între 70 cm și 300 cm sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

### 3.6.3. Canalizare pluvială:

Apele pluviale provenite de pe acoperișul clădirilor propuse sunt considerate ape convențional curate și se vor colecta printr-o retea de camine si conducte din PVC.

Acestea se vor deversa gravitational in bazinul de retentie (BR) cu infiltrare in sol tip laguna verde pentru preluare ape pluviale conventional curate propus pe amplasament.

Apele pluviale provenite de pe platformele carosabile, de pe zona liniilor de cale ferată industriale si drumurile din incinta propuse sunt considerate ape potential infestate cu hidrocarburi și se vor colecta printr-o retea de camine si conducte din PVC.

Preluarea apelor pluviale de pe platforme se va realiza prin guri de scurgere (gaigare) cu gratare carosabile.

Acestea se vor deversa gravitational in bazinul de retentie (BR) cu infiltrare in sol tip laguna verde pentru preluare ape pluviale conventional curate propus pe amplasament.

Inainte de a fi deversate in bazinul de retentie apele pluviale provenite de pe platformele carosabile, de pe zona liniilor de cale ferată industriale si drumurile din incinta vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi si produse petroliere (SH).

Apele pluviale deversate in bazinul de retentie vor fi conform NTPA 001/2002.

Conductele de canalizare pluviala se vor monta ingropat sub limita de inghet la adâncimi cuprinse între 70 cm și 300 cm sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

### 3.6.4. Alimentarea cu energie electrică:

Alimentarea cu energie electrică a obiectivelor, se va face printr-un racord la linia electrica aeriana aflata de-a lungul drumului national DN 69.

Pentru noile obiective, consumatorii de energie electrică sunt constituiți în principal din: iluminatul exterior, circuite de prize monofazate și trifazate pentru utilizare generală, instalații pentru alimentarea utilajelor tehnice (stație pompe rezervă incendiu, etc.), alimentarea sistemelor de siguranță (antiincendiu, antiefracție, control acces, supraveghere, etc.).

Se propune ca întreaga distribuție a energiei electrice în zona studiată să se facă prin linii electrice subterane de joasă tensiune, atât pentru clădiri cât și pentru iluminatul incintei.

### 3.6.5. Alimentarea cu gaze naturale si alimentarea cu energie termica:

În zonă nu există rețea de alimentare cu gaze naturale. Daca este cazul, spatiile se vor incalzi cu centrale electrice.

### 3.6.6. Instalatii de stingere incendiu cu hidranti exteriori

Tinand cont de suprafetele si volumele maxime construite reglementate prin prezentul PUZ, se impune echiparea cu hidranti interiori si hidranti exteriori pentru stingerea incendiilor. Echiparea cu instalatii de sprinkele va fi determinata in urma incadrarilor din Scenariu la foc si in urma unui proiect tehnic de specialitate.

Pentru asigurarea volumului de apa necesar pentru stingerea incendiilor se propune realizarea unui rezervor de inmagazinare din beton sau metalic, si a unei statii de pompare.

Pentru stingerea din exterior se vor monta hidranti supraterani de Dn 100.

Reteaua de incendiu exterior va fi de tip inelara, din conducte de PEID, PE100, PN6, Ø150 mm, montata ingropat, fiind respectata adancimea minima de inghet conform STAS 6054-77.

Instalatia de hidranti interiori aferenta fiecarei hale va fi alimentata din inelul de hidranti exteriori.

Solutia finala de realizare a instalatiei de stingere cat si capacitatile finale ale rezervorului de apa si a statiei de pompare se vor detalia printr-o documentatie separata si in urma incadrarilor din Scenariul la foc.

Alimentarea cu apa a rezervorului pentru stingerea incendiilor se face de la putul forat de pe amplasament.

### 3.6.7. Retele de telecomunicatii

Racordarea imobilelor la serviciile de telefonie și cablu TV/Internet se va face prin racordarea la rețelele existente.

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

### 3.6.8. Gospodarie comunală:

Se va prevedea o platformă gospodărească pentru depozitarea puștelor în vederea colectării selective a gunoaielor de către serviciul de salubritate al comunei.

În cazul rezultării unor deșeuri speciale în urma activității specifice/proceselor tehnologice se va contracta un operator economic specializat în colectarea acelor tipuri de deșeuri.

## **3.7. Protectia mediului:**

Funcțiunea propusa prin PUZ – Centru logistic – depozitare, servicii – nu este poluanta.

Se vor respecta conditiile de realizare a planului, conform Deciziei etapei de incadrare.

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:

### Protectia calitatii apelor:

- Apele uzate menajere vor fi preluate de rețeaua de canalizare și se vor încadra în valorile maxime admise pentru indicatorii de calitate cuprinși în NTPA 002 din H.G. nr. 188/2002, cu modificările și completările ulterioare.
- Este interzisă orice deversare de ape uzate, efluenți lichizi, reziduuri sau deșeuri de orice fel în ape de suprafață, subterane, pe sol sau în subsol;
- Apele pluviale de pe amplasament, de pe platformele de circulație auto, parcaje și alei pietonale se vor precura într-un separator de hidrocarburi, înainte de a fi deversate în canalul de desecare CN 376, aflat în vecinătate. Acestea se vor încadra în limitele stabilite de Normativul NTPA 001 din H.G. nr.188/2002, cu modificările și completările ulterioare.

### Protectia calitatii aerului:

- Organizarea activității se va face astfel încât impactul asupra mediului și populației să fie cât mai redus (zgomotul, cantitatea de particule în suspensie și sedimentabile să fie cât mai reduse).

### Protectia solului si a subsolului:

- Se vor asigura măsuri pentru depozitarea în siguranță a materialelor de construcție necesare lucrărilor, astfel încât să nu blocheze caile de acces, să nu poată fi antrenate de vânt sau de apele pluviale;
- Se vor lua măsuri pentru îndepărtarea de pe teren a deșeurilor inerte și nepericuloase rezultate în urma lucrărilor;
- Se vor lua măsuri de prevenire a poluării solului, subsolului și apelor cu produse poluante existente pe șantier (carburanți, lubrifianți etc.).

### Gestionarea deșeurilor:



- Vor fi proiectate spatii de depozitare pe categorii a deseurilor menajere, precum si a deseurilor reciclabile in interiorul parcelei, pe platforme/pardoseli betonate cu acces facil catre drumul de acces;
- Deseurile menajere vor fi colectate in pubele, urmand a fi preluate de societati autorizate in transportul deseurilor menajere;
- Se va evita depozitarea necontrolata a deseurilor de orice natura ce vor rezulta pe perioada derularii lucrarilor;
- Deseurile inerte rezultate din tehnologiile de executie se vor colecta pe tipuri, se vor depozita in spatii special amenajate, urmand sa fie transportate de un operator autorizat din punct de vedere al protectiei mediului, in conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 92/2021 privind regimul deseurilor, nefiind scutit de responsabilitatea pentru realizarea operatiilor de valorificare ori de eliminare completa;
- Deseurile reciclabile se vor valorifica prin operatori economici autorizati din punct de vedere al protectiei mediului.

#### Protectia biodiversitatii:

- In conformitate cu HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicata, vor fi prevazute spatii verzi si aliniamente cu rol de protectie in functie de categoria acestora, prin memoriul de prezentare a planului propunandu-se respectarea unui procent minim de 20% spatiu verde;
- Se va realiza refacerea ecologica a zonelor afectate de executia lucrarilor;
- Organizarea activitatii se va face astfel incat impactul asupra peisajului sa fie cat mai redus.

#### **Modul de integrare a investitiei in zona:**

Funcțiunea propusă se integrează în zonă fără să afecteze negativ arealul studiat. Pe terenul învecinat la est și nord există în prezent construcții și amenajări industriale, astfel încât propunerile prezentei documentații completează funcțiuni existente în imediata vecinătate.

Situarea incintei reglementate în apropierea unor căi de comunicație majore – DN 69, autostrada A1, liniile CFR Timișoara-Arad – asigură viabilitatea economică pe termen lung a investiției.

Rețelele edilitare din zonă oferă posibilitatea racordării noilor consumatori (energie electrică), fapt care creează condițiile reducerii sau diminuării la minim a poluării zonei. Celelalte utilități sunt asigurate prin soluții locale, cu impact minim asupra mediului înconjurător.

#### **3.8. Soluții propuse pentru eliminarea sau diminuarea disfuncționalităților:**

Nu se constata disfuncționalități generate de corelarea funcțiilor existente - propuse, din contra, funcțiunile nou propuse sunt în continuarea celor existente în zona.

Se propune sistematizarea terenului din punct de vedere al utilitatilor. Extinderea/montarea rețelilor edilitare se executa în varianta de amplasare subterana, fara afectarea circulatiei publice, cu respectarea reglementarilor tehnice aplicabile si a conditiilor tehnice standardizate în vigoare.

Se va realiza accesul la terenul studiat, prin intermediul unei intersecții amenajate, din drumul național DN 69, aflat la est de amplasamentul studiat.

Se vor respecta distanțele de siguranță și de protecție față de Dn 69(E671), și anume 1,5 m față de marginea santului, respectiv 22 m de la marginea zonei de siguranță.

Conform OG 43/1997, art. 47, nu se vor amplasa construcții la o distanță mai mică de 50 m de la marginea părții carosabile.

Se va respecta zona de siguranță și de protecție a căii derate CF 217 Arad – Timișoara, respectiv 20 m din axul căii ferate.

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

Prin prezenta documentație nu sunt propuse a fi realizate dotări de interes public în afara celor deja existente.

Prin prezentul studiu nu sunt propuse servituti.

Investiția va fi finanțată integral din fonduri private, acestea vor fi alocate pentru: cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico-economice, amenajarea acceselor la incintă, realizarea investiției propriu-zise, asigurarea utilităților și cheltuieli de exploatare.

### **3.9.1. Tipuri de proprietate teren:**

În zona studiată există următoarele categorii de proprietate asupra terenurilor:

- terenuri proprietate publică de interes național – drumul național DN69, linia de cale ferată 217 Arad – Timișoara
- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice de interes local – parcele private, terenuri arabile și terenuri cu destinație industrie nepoluantă și depozitare.

### **3.9.2. Circulația terenurilor:**

Pentru realizarea obiectivului propus în cadrul Planului Urbanistic Zonal nu sunt propuse schimburi de teren.

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

### **4.1. Înscrierea în prevederile PUG**

Din cele prezentate în capitolele 3.2; 3.4; 3.5; 3.6; 3.7; 3.8 rezultă fără echivoc că propunerile pentru acest P.U.Z. se încadrează în prevederile generale ale P.U.G. comuna Sagu.

Prevederile actualului PUZ preiau în caracteristicile P.U.G. comuna Sagu, propunând funcțiunea **zona depozitare.**

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

- Schimbarea destinației terenului din teren agricol în teren cu destinația unități de depozitare și servicii.
- Asigurarea accesului la teren, în contextul zonei și a legăturii acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate.
- Stabilirea funcțiilor permise în cadrul acestei zone, stabilirea de reglementări specifice zonei de depozitare și servicii aferente.
- Rezolvarea circulației și a accesului carosabil și pietonal la teren, stabilirea de reglementări privind parcarile și spațiile verzi.
- Asigurarea cu utilități a terenului studiat.
- Racord la linia CFR existentă la limita vestică a amplasamentului.

Propunerea privind etapizarea realizării investiției propuse prin prezenta documentație este:

LUCRARE	PERIOADA ESTIMATA EXECUTIE	INVESTITOR/FINANTATOR
Etapa I - Obținere Certificat de Urbanism pentru categoriile de lucrări necesare investiției <b>"REALIZARE CENTRU LOGISTIC, DEPOZITARE, SERVICII SI RACORD LA CALEA FERATA"</b> și extinderi și racorduri rețele tehnico edilitare, la linia CFR.	Iunie 2022	INTERNATIONAL ALEXANDER RAILWAY S.R.L.
Etapa II - Obținere Autorizație de construire pentru categoriile de lucrări necesare investiției <b>"REALIZARE CENTRU LOGISTIC, DEPOZITARE, SERVICII SI RACORD LA CALEA FERATA"</b> și extinderi și racorduri rețele tehnico edilitare, la linia CFR.	Septembrie 2022	INTERNATIONAL ALEXANDER RAILWAY S.R.L.
Etapa III - Începere lucrări conform	Septembrie 2022	INTERNATIONAL ALEXANDER

Autorizațiilor de Construcție pentru categoriile de lucrări necesare investiției " <b>REALIZARE CENTRU LOGISTIC, DEPOZITARE, SERVICII SI RACORD LA CALEA FERATA</b> " si extinderi si racorduri rețele tehnico edilitare, la linia CFR.		RAILWAY S.R.L.
Etapa IV - Încheiere lucrări conform Autorizațiilor de Construcție pentru categoriile de lucrări necesare investiției " <b>REALIZARE CENTRU LOGISTIC, DEPOZITARE, SERVICII SI RACORD LA CALEA FERATA</b> " si extinderi si racorduri rețele tehnico edilitare, la linia CFR.	Septembrie 2024	INTERNATIONAL ALEXANDER RAILWAY S.R.L.
Etapa VII - Recepție lucrări construire și întabulare în Cartea Funciară	Octombrie 2024	INTERNATIONAL ALEXANDER RAILWAY S.R.L.

#### **4.3. Aprecieri ale elaboratorului PUZ**

Ca elaborator al documentației, considerăm că ea reflectă potențialul și cerințele zonei, respectiv a comunei, asigurând o continuitate a dezvoltării economice într-o zonă ce oferă bune premize în acest sens.

Situarea incintei reglementate în apropierea unor căi de comunicație majore – DN 69, autostrada A1, liniile CFR Timișoara-Arad – asigură viabilitatea economică pe termen lung a investiției.

Realizarea investiției propuse va avea următoarele consecințe social-economice și urbanistice:

- se propun amenajări care au în vedere valorificarea pe termen lung a unor suprafețe de teren și sistematizarea și reglementarea accesului la zona studiată.

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 H.C.L.Sagu;
- asigurarea de fonduri private pentru realizarea lucrarilor propuse prin prezenta documentatie.

**Intocmit,**

**arh. TUȚU Andreea**

**Urbanism: arh. BALOGH DORIANA    RUR – D, E**