



MEMORIU DE PREZENTARE ETAPA II

1. INTRODUCERE

- 1.1. DATELE DE RECUNOASTERE A LUCRĂRII**
- 1.2. OBIECTIVUL LUCRĂRII**
- 1.3. SURSE DE DOCUMENTARE**

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂII

- 2.1. EVOLUȚIA ZONEI**
- 2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE**
- 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**
- 2.4. CIRCULAȚIA**
- 2.5. OCUPAREA TERENURILOR**
- 2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ**
- 2.7. PROBLEME DE MEDIU**

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**
- 3.2. PREVEDERI ALE PUG**
- 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**
- 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI**
- 3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**
- 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE**
- 3.7. PROTECTIA MEDIULUI**
- 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ**

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE



1. INTRODUCERE

1.1. DATELE DE RECUNOASTERE A LUCRĂRII

| | |
|------------------------|---|
| Denumirea proiectului: | ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU) PENTRU DEZVOLTARE ZONA INDUSTRIE, PRODUCTIE NEPOLUANTA, DEPOZITARE, PRESTARI SERVICII SI PLATFORMA LOGISTICA IN VEDEREA APROBARII IN CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD |
| Beneficiar: | S.C. WESTEND ESTATE S.R.L. |
| Proiectant general: | S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L. |
| Coordonator urbanism: | Arh. Gheorghe SECULICI |
| Amplasament: | Județ Arad, Municipiul Arad, identificat prin extras CF nr. 342301, 347549, 348667, 348671, 348672, 348673, 348675, 348676, 348677, 348680, 348681, 348682, 348683, 348684, 348685, 348686, 348687, 348688, 348689, 348690, 348691, 348692, 348693, 348694, 348695, 348698, 348699 Arad |
| Data elaborării: | IUNIE 2024 |

1.2. OBIECTIVUL LUCRĂRII

1.2.1. SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

S.C. WESTEND ESTATE S.R.L. în calitate initiator al prezentei documentatii, conform Certificatului de urbanism nr 102 din 06.02.2023 atașat la prezenta documentație, dorește întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea modificarii categoriei de folosință și propunerea funcțiunii terenului în zona cu funcțiuni de industrie, productie nepoluanta, depozitare, prestari servicii si platforma Ighostica cu funcțiuni complementare

Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. **102 din 06.02.2023** eliberat de Primăria Municipiului Arad pentru terenul situat în zona nordica a localității, conform C.F. Nr.: 342301, 347549, 348667, 348671, 348672, 348673, 348675, 348676, 348677, 348680, 348681, 348682, 348683, 348684, 348685, 348686, 348687, 348688, 348689, 348690, 348691, 348692, 348693, 348694, 348695, 348698, 348699 Arad.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

1.3.1. STUDII ELABORATE ANTERIOR:

- Documentația tehnică se va elabora în conformitate cu Legea nr. 50/1991 rep., Legea 350/2001 rep. și HGR 525/ 1996, Codul Civil.
- PUZ aprobat prin HCLMA nr.54/2005 – Zona industrială Nord

1.3.2. SURSE DE FUNDAMENTARE ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU PREZENTUL P.U.Z.:

PUZ și RLU – Zona cu funcțiuni mixte, logistică, depozitare, industrie nepoluantă, servicii și comerț – conform avizului de oportunitate nr. **19 din 25.06.2024**.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

2.1.1. DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI:

Incinta studiată se află în partea nordică a municipiului Arad, în proximitatea centurii de nord a municipiului Arad. În ultimii ani s-au realizat o serie de planuri urbanistice în zona prin care terenurile au primit funcțiuni de servicii și comerț, industrie nepoluantă, depozitare și logistică. Toată zona se va dezvolta pe astfel de funcțiuni, iar propunerea prezentei documentații se încadrează în contextual urban propus în zona.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

2.2.1. POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII:

Terenurile studiate sunt situate în partea de sud a municipiului Arad, identificate conform C.F. Nr.: 342301, 347549, 348667, 348671, 348672, 348673, 348675, 348676, 348677, 348680, 348681, 348682, 348683, 348684, 348685, 348686, 348687, 348688, 348689, 348690, 348691, 348692, 348693, 348694, 348695, 348698, 348699 Arad, intravilan.

Vecinătăți:

- La Nord: terenuri proprietate privată și agricole, identificate prin nr. cad 357350, 338333, 365087, 348667, 348666, 338541, Arad, canal colector / desecare HCN și comuna Șofronea la aproximativ 6.000mp;
- La Sud: intersecția în sens giratoriu, canal colector / desecare HCN cad 338771 și drumul European E 68 în regim Centură Nord, terenuri proprietate privată și agricole, identificate prin nr. Cad 348770, 353257, 343100, 342943, 346242, 346243, 338707, 346243, 338707, 338708, 347865, 347864, 352072, 352073, 352071, 352074, 352077, 352078, 352081, 352082, 352088, 352089;



- La Est: parcelă identificată cu CF 356129, 348697, 348696, 338629,338625,338616, 338608, 338595,338584; canal colector / desecare HCN;
- La Vest: parcelă identificată cu CF 338554, 338548, 338554, 338560, 338562, 338567, 338574, 347383, 352317, 352338, 352320, 353490, 353491, 352087, 352086, 352084, 352085, 352067, 352060, 352059, 352058, 352057, 352056, 352055, 320053, 347937, 352228, 347799, 347488, 348678, 348679, 347592, ;

Distanța amplasamentului până la cea mai apropiată zonă de locuire este:

Nord – Sânpaul 3,94km

Sud – 1,000m

Est – 725,48m

Vest – 943,24m

2.2.2. RELAȚIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA, SUB ASPECTUL POZIȚIEI, ACCESIBILITĂȚII, COOPERĂRII ÎN DOMENIUL EDILITAR, SERVIREA CU INSTITUȚII DE INTERES GENERAL:

Din punct de vedere al încadrării față de localități, funcțiunile propuse sunt oportune și se integrează în caracterul zonei. Terenul se afla în partea nordică a municipiului Arad, în proximitatea centurii de nord a municipiului Arad.

Accesurile în incinte se vor realiza din drumurile colectoare propuse, care se vor lega cu intersecția cu sens giratoriu aflată pe centura Nordică a mun. Arad.

- lățime parte carosabilă: 4,50 / 6,00 / 8,00 / 9,00 / 10,00 m;
- benzi de circulație curente: 4,50/ 2 x 3,00 / 2 x 4,00 / 2 x 4,50 m;
- pantă transversală parte carosabilă: 2,50%;
- trotuare: 1,00/2 x 1,00 m;
- pantă transversală trotuare 2,00%;
- Realizarea de Drumuri de incintă, cu două benzi pe sens de circulație, având lățimea minimă a carosabilului de 6,00m pentru autoturisme și minim 7,00m pentru transport marfă, cu asigurarea accesului în incintă a autospecialelor de intervenție cu lățimea min. 3,80m, respectiv minim 9,00m pentru acces transport marfă; și realizarea de alei pietonale;

Notă: În funcție de parcelarea propusă, accesul se va realiza din trama stradală principală propusă. Accesul către incintă efectuat pe fiecare parcelă, reglementată ca zonă MIXTĂ: industrie, depozitare, platformă logistică, locuințe de serviciu, comerț, servicii și respectiv echipare tehnico-edilitară, specific proiectarea accesurilor pe parcelă, a suprafețelor aferente platformelor și spațiilor verzi, numărul locurilor de parcare ș.a. se vor definitiva în etapa întocmirii D.T.A.C. și se vor executa în baza proiectelor tehnice de execuție, cu respectarea prevederilor prezentului PUZ și RLU aferent (condiții pentru construire, regim de înălțime și înălțime maximă, funcțiune, limită de constructibilitate) respectiv a legislației în vigoare la momentul autorizării și execuției lucrărilor de construire.

Acest fapt permite alipirea sau dezmembrarea parcelelor cuprinse în această documentație, care se for supune mai apoi reglementărilor stabilite la nivelul parcelei, indiferent de amplasarea sau suprafața acesteia.



2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.3.1 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL CE POT INTERVENI ÎN MODUL DE ORGANIZARE URBANISTICĂ: RELIEFUL, REȚEAUA HIDROGRAFICĂ, CLIMA, CONDIȚII GEOTEHNICE, RISCURI NATURALE:

Din punct de vedere morfologic, zona studiată se încadrează în Câmpia Mureșului, care începe de la Munții Zărandului și zona vestică a dealurilor Lipovei, desfășurându-se pe un front de cca. 60,0 km între râurile Crișul Alb la nord și Bega la sud. Această unitate este cea mai întinsă dintre subdiviziunile Câmpiei Tisei. Câmpia Mureșului prezintă în această parte, largi orizonturi plane, fără zone depresionare semnificative; eventualele porțiuni cu cote mai coborâte (de 1,0 – 2,0 m) datorându-se unor foste meandre ale râului Mureș care ulterior au fost rambleiate.

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

Amplasamentul studiat este situat în zona sudică a Municipiului Arad, într-o zonă plană, specifică Câmpiei Aradului, fără accidente naturale sau antropice. Terenul nu prezintă particularități din punct de vedere al reliefului, rețele hidrografice, condiții geotehnice, riscuri naturale. Din punct de vedere peisagistic, terenul este relativ plan.

Zona seismică de calcul: Conform zonării seismice după Normativ P 100-1/2013, amplasamentul se încadrează la $a_g = 0.20g$, $T_c = 0.7s$.

Particularitățile geotehnice ale terenului:

Din studiul geotehnic preliminar menționăm:

Din punct de vedere geomorfologic: terenul studiat se află în Câmpia Mureșului ce prezintă orizonturi plane, fără zone depresionare semnificative. Terenul din amplasament se prezintă relativ plan orizontal, cu denivelări ne semnificative de ordinul 20...50cm, având stabilitatea generală asigurată.

Stratificația este constituită din: sol vegetal până la 0.5-0.7m; argilă cafenie brună, cafenie ruginie plastic vârtoasă până la 1.5-1.8m; argilă arilă prăfoasă cafenie ruginie cu concrețiuni de calcar până la 2.5-3.0m, respective 3.4-4.0m pe alocuri: argila canefie plastic vârtoasă cu intercalații ruginii și cenușii, uneori cu calcar și calcar alteral, spre baza cu intercalații nisipoase până la adâncimea de investigație.

Amplasamentul nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să-i pericliteze stabilitatea prin fenomene de alunecare.

Din punct de vedere geologic: zona aparține Bazinului Panonic, coloana litologică a acestui areal cuprinzând un etaj inferior afectat tectonic și o cuvertură posttectonică.

Depozitele cuaternare, cele care constituie terenurile de fundare, sunt reprezentate, în general, prin trei tipuri genetice de formațiuni:

- aluvionare - aluviuni vechi și noi ale râurilor care străbat regiunea și intră în constituția teraselor și luncilor acestora;
- gravitaționale - reprezentate prin alunecări de teren și deluvii de pantă, ce se dezvoltă în zona de „ramă” a depresiunii;
- cu geneză mixtă (eoliană, deluvial-proluvială) – reprezentate prin argile cu concrețiuni feromanganoase și depozite de piemont.

Din punct de vedere hidrografic: suprafața administrativă a județului Arad aparține bazinelor hidrografice a patru mari râuri din vestul țării: Mureșul, Crișul Alb, Crișul Negru și Bega. Rețeaua

hidrografică este dominată de cele două artere: Mureș și Crișul Alb. Râul cel mai important care străbate județul este Mureșul cu o lungime totală de 761 km pe teritoriul țării din care 220 km pe teritoriul județului Arad, ocupând locul doi ca lungime (după Dunăre) și tot locul doi, ca suprafață hidrografică (cu 27.890 km²). Dintre suprafețele lacustre amintim lacurile naturale de luncă (numeroase pe valea Mureșului) și lacuri antropice (cum ar fi lacul de baraj de la Tăuț). De asemenea mai există izvoare termale bicarbonate-sulfurate din zona aferentă bazinului Crișurilor (apele carbogazoase alcaline de la Moneasa), izvoare carbogazoase feruginoase (în dealurile Lipovei), izvoare bicarbonate calcice termale, carbogazoase și sulfuroase sodice (în zona Mureșului).

Apa subterană, într-o fântână, se situează la adâncimi de 5.5-6.0m față de nivelul terenului actual. NH-ul poate prezenta variații importante nivel, în funcție de volumul precipitațiilor din zona.

Seismicitatea: conform Codului de proiectare seismică P100-1/2013, 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 accelerația terenului pentru proiectare $a_g = 0,16g$.

Adâncimea de îngheț: în zona cercetată este de 70 cm ... 80 cm, conform STAS 6054 – 77.

În imediata vecinătate a încintei studiate se regăsește un canal de desecare HCN denumit canal Gai. Acesta nu prezintă factor de risc antropic prin natura lui. Față de canalul de desecare HCN denumit Canalul Gai - Retragera minimă a limitei de implantare a construcțiilor propuse față de canal va fi de minim 2,5m, înafara zonei de protecție a acestuia conform Ordinului 227/2006.

2.4. CIRCULAȚIA

2.4.1 ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFĂȘURAREA, ÎN CADRUL ZONEI A CIRCULAȚIEI RUTIERE, FERROVIARE, NAVALE, AERIENE-DUPA CAZ:

Nu este cazul.

2.4.1.1. CAPACITĂȚI DE TRANSPORT, GREUTĂȚI ÎN FLUENȚA CIRCULAȚIEI, INCOMODĂRI ÎNTRE TIPURILE DE CIRCULAȚIE, NECESITĂȚI DE MODERNIZARE A TRASEELOR EXISTENTE ȘI DE REALIZARE A UNOR ARTERE NOI, INTERSECȚII CU PROBLEME

Accesurile în incinte se va realiza din drumurile colectoare propuse, care se vor lega cu intersecția cu sens giratoriu aflată pe centura Nordica a mun. Arad.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ:

Incinta reglementată are suprafața de 326.203,00 mp, și identificată prin C.F. Nr342301, 347549, 348667, 348671, 348672, 348673, 348675, 348676, 348677, 348680, 348681, 348682, 348683, 348684, 348685, 348686, 348687, 348688, 348689, 348690, 348691, 348692, 348693, 348694, 348695, 348698, 348699 Arad, având o formă neregulată în plan. În prezent terenul este lipsit de construcții și este proprietate privată având următorii proprietari:

| Nr. crt. | Extras CF | Suprafață (mp) | Suprafață (ha) | Tarla | Parcelă | Categoria de folosință | Proprietar | Oraș |
|----------|-----------|----------------|----------------|-------|---------|------------------------|------------|------|
| | | | | | | | | |

| | | | | | | | | |
|-----|----------------|---------|--------|--|--------|----------------------|--|------|
| 1. | 342301 Arad | 10.000 | 1 | | Lot 2 | Pășune intravilan | Sturza Alexandru, Sturza Mihaela | Arad |
| 2. | 347549 Arad | 3.631 | 0,3631 | | Lot 5 | Pășune intravilan | Sturza Alexandru, Sturza Mihaela | Arad |
| 3. | 348667 Arad | 153.939 | 15.39 | | Lot 2 | Pășune intravilan | Sturza Alexandru, Sturza Mihaela | Arad |
| 4. | 348671 Arad | 8.348 | 0,8348 | | Lot 6 | Pășune intravilan | Sturza Alexandru, Sturza Mihaela | Arad |
| 5. | 348672 Arad | 3.638 | 0,3638 | | Lot 7 | Pășune intravilan | Sturza Alexandru, Sturza Mihaela | Arad |
| 6. | 348673 Arad | 8.933 | 0,8933 | | Lot 8 | Pășune intravilan | Sturza Alexandru, Sturza Mihaela | Arad |
| 7. | 348675 Arad | 9.569 | 0,9569 | | Lot 10 | Pășune intravilan | Sturza Alexandru, Sturza Mihaela | Arad |
| 8. | 348676 Arad | 10.009 | 1,0009 | | Lot 11 | Pășune intravilan | Sturza Alexandru, Sturza Mihaela | Arad |
| 9. | 348677 Arad | 10.009 | 1,0009 | | Lot 12 | Pășune intravilan | Sturza Alexandru, Sturza Mihaela | Arad |
| 10. | 348680 Arad | 8.153 | 0,8153 | | Lot 15 | Pășune intravilan | Sturza Alexandru, Sturza Mihaela | Arad |
| 11. | 348681 Arad | 2.800 | 0,28 | | Lot 16 | Pășune intravilan | Sturza Alexandru, Sturza Mihaela | Arad |
| 12. | 348682 Arad | 6.000 | 0,6 | | Lot 17 | Pășune intravilan | Intabulare, drept de proprietate cu titlu de cumpărare, dobândit prin convenție – SC HAVITAS SRL | Arad |
| 13. | 348683 Arad | 6.250 | 0,625 | | Lot 18 | Pășune intravilan | -Intabulare, drept de proprietate cu titlu de cumpărare, dobândit prin convenție SOCIETATEA ATAIID SRL; -Intabulare, drept de ipotecă legală WESTEND ESTATE SRL | Arad |
| 14. | 348684 Arad | 4.692 | 0,4692 | | Lot 19 | Pășune intravilan | Sturza Alexandru, Sturza Mihaela | Arad |
| 15. | 348685 Arad | 4.098 | 0,4098 | | Lot 20 | Pășune intravilan | Sturza Alexandru, Sturza Mihaela | Arad |
| 16. | 348686 Arad | 4.098 | 0,4098 | | Lot 21 | Pășune intravilan | Sturza Alexandru, Sturza Mihaela | Arad |
| 17. | 348687 Arad | 4.176 | 0,4176 | | Lot 22 | Pășune intravilan | MATECA SRL | Arad |
| 18. | 348688 Arad | 4.728 | 0,4728 | | Lot 23 | Pășune intravilan | Sturza Alexandru, Sturza Mihaela | Arad |
| 19. | 348689 Arad | 4.728 | 0,4728 | | Lot 24 | Pășune intravilan | SOCIETATEA BANA MAYA CONSTRUCT SRL | Arad |

| | | | | | | | | |
|-----|----------------|--------|--------|--|--------|-------------------|---|------|
| 20. | 348690 Arad | 4.728 | 0,4728 | | Lot 25 | Pășune intravilan | SOCIETATEA GABRO SRL | Arad |
| 21. | 348691 Arad | 9.027 | 0,9027 | | Lot 26 | Pășune intravilan | Sturza Alexandru, Sturza Mihaela | Arad |
| 22. | 348692 Arad | 2.600 | 0,26 | | Lot 27 | Pășune intravilan | -Intabulare, drept de proprietate, cumpărare, dobândit prin convenție WESTEND ESTATE SRL -Intabulare drept de IPOTECĂ- CARNIELLI LIVIO | Arad |
| 23. | 348693 Arad | 2.600 | 0,26 | | Lot 28 | Pășune intravilan | Sturza Alexandru, Sturza Mihaela | Arad |
| 24. | 348694 Arad | 2.600 | 0,26 | | Lot 29 | Pășune intravilan | -Intabulare, drept de proprietate, cumpărare, dobândit prin convenție DREGHICI PETRIȘOR-COSTEL, DREGHICI BIANCA-CRISTINA; -Intabulare, drept de IPOTECĂ legală WESTEND ESTATE SRL | Arad |
| 25. | 348695 Arad | 2.665 | 0,2665 | | Lot 30 | Pășune intravilan | Sturza Alexandru, Sturza Mihaela | Arad |
| 26. | 348698 Arad | 6.250 | 0,625 | | Lot 33 | Pășune intravilan | -Intabulare, drept de proprietate, cumpărare, dobândit prin convenție SC OPREA GRANDE CONSTRUZIONI SRL | Arad |
| 27. | 348699 Arad | 27.934 | 2,7934 | | Lot 34 | Pășune intravilan | Sturza Alexandru, Sturza Mihaela | Arad |

2.5.2. GRADUL DE OCUPARE AL ZONEI CU FOND CONSTRUIT:

Terenul studiat este liber de construcții. În prezent, în zona sunt puține construcții realizate, dar având în vedere interesul populației pentru această parte a municipiului, zona are potențial pentru o dezvoltare rapidă în următoarea decada.

2.5.3. ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI:

Incinta studiată, în prezent nu include spații verzi amenajate. Prin prezenta documentație se propune reparcelarea terenurilor pe care se vor respecta reglementările Anexei 6 la R.G.U., aprobat prin H.G. 525/1996 actualizat:



1. Pentru terenuri care vor deservi funcțiuni pentru servicii și comerț:

„6.2. Construcții comerciale

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2-5% din suprafața totală a terenului.”

2. Pentru terenuri care vor deservi funcțiuni industriale, pentru depozitare sau logistica:

“6.10. Construcții industriale

Pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.”

3. Pentru terenuri care vor deservi funcțiuni de locuințe de serviciu:

“6.10. Locuințe de serviciu

Pentru construcțiile care vor acomoda locuințe de serviciu vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 35% din suprafața totală a terenului.”

Mai mult, se va respecta Regulamentul pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad, aprobat prin HCLM Arad Nr. 572 din 26 octombrie 2022.

2.5.4. EXISTENȚA UNOR RISCURI NATURALE ÎN ZONA STUDIATĂ SAU ÎN ZONELE VECINE:

Nu este cazul.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

2.5.4. STADIUL ECHIPĂRII EDILITARE A ZONEI, ÎN CORELARE CU INFRASTRUCTURA LOCALITĂȚII

- Alimentare cu apă

Se vor realiza rețele în zona la care se vor bransa toate parcelele studiate.

- Canalizare menajeră

Toate apele uzate menajere îngropate în pământ se vor colecta prin conducte, pentru exterior, dar și prin cămine de canalizare menajeră urmând a fi deversate în stația de pompare propusă, iar de aici în rețeaua care se va realiza în zona.



- Canalizare pluvială

Apele pluviale de pe acoperișurile clădirilor, copertine dar și apele pluviale de pe drumuri unde nu există riscul infestării cu hidrocarburi se vor evacua gravitațional prin sistemul de cămine și conducte într-un bazin de reținere cu grup de pompare, iar de acolo la rețeaua care se va realiza în zona.

Apele pluviale de pe platformele de parcare se vor deversa în separatorul de hidrocarburi, de unde vor fi evacuate, iar de acolo se vor deversa în rețeaua care se va realiza în zona.

Prea-plinul bazinului de retenție se va deversa în canalizarea pluvială care se va realiza în zona.

- Alimentarea cu gaze naturale

Se va bransa la rețeaua care se va realiza în zona, dacă este cazul.

- Alimentarea cu energie electrică

Pentru alimentarea cu energie electrică a noilor obiective propuse spre construcție în incinta studiată este necesară amplasarea unor posturi de transformare în anvelopă și alimentarea acestuia din linia aeriană de medie tensiune existentă în zonă.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

2.7.1 RELAȚIA CADRUL NATURAL – CADRUL CONSTRUIT

Din punct de vedere peisagistic, zona studiată nu intră sub incidența LEGII Nr. 451 din 8 iulie 2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000. Peisajul în zona planului studiat este tipic de câmpie, fără alte elemente ce pot fi alterate de implementarea planului.

Planul nu se suprapune peste siturile Natura 2000.

2.7.2 EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

Nu este cazul.

2.7.3 MARCARREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI DIN CATEGORIILE ECHIPĂRII EDILITARE, CE PREZINTĂ RISCURI PENTRU ZONĂ

În prezent, terenul nu este racordat la rețeaua publică de apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială. Se dorește racordarea la aceasta, având în vedere funcțiunea propusă de Zonă Mixtă – logistica, depozitare, servicii și comerț cu locuințe de serviciu. Așadar atât în timpul execuției lucrărilor de construire se vor folosi toalete ecologice.

După colectarea informațiilor în urma avizării lucrării vom stabili clar toate limitele de protecție impuse.

2.7.4 EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC

Nu este cazul.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Studiul a fost demarat la cererea investitorilor, în calitate de inițiatori, în vederea realizării PUZ și RLU pentru dezvoltare zona industrie, productie nepoluanta, depozitare, prestari de servicii si platforma logistica in vederea aprobarii in Consiliul Local al municipiului Arad.

Populația din zonă nu este afectată de realizarea investiției, în prezent zona are categoria de folosinta pasune in Intravilan.

Proprietatea este privată, construcțiile posibile propuse prin prezenta documentatie se supun atat tesutului urban care se va forma in zona, dar si funtiunilor adiacente.

Potrivit legii, propunerea de reglementare va fi supusă consultării populației în cadrul procedurilor de informare a populației organizate de Primaria Municipiului Arad.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Solutia urbana propusa prin prezenta documentatie se incadreaza in planul de dezvoltare a zonei urmarind trama stradala propusa in planurile urbanistice zonale deja aprobate in zona.

3.2. PREVEDERI ALE PUG

Terenurile studiate nu sunt incluse in P.U.G. Arad, avand in prezent categoria de folosinta „pasune”, in concluzie vor respecta prezentul regulament local de urbanism.

Din punct de vedere al încadrării față de localități, funcțiunile propuse sunt oportune și se integrează în caracterul zonei.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Nu este cazul.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Drumurile de exploatare existente se vor moderniza si vor deservi ca drumuri colectoare pentru asigurarea accesurilor pe parcelele propuse. Trama stradala rezultata corespunde planului de dezvoltare a municipiului Arad, propunandu-se drumuri care se vor lega cu viitoarele posibile investitii in zona. Drumurile vor avea o latime totala de 14m, cu o latime a carosabilului de 7m, cu zone verzi de amplasate pe ambele parti cu o latime de 2m fiecare, iar trotuarele vor fi de 1,5m.

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Intervențiile urbanistice în zonă se referă la:

- amenajarea si realizarea accesurilor catre drumul colector adiacent
- Amplasarea clădirilor pe teren a construcțiilor se va face conform H.G.R. 525/1996, asigurându-se o retragere de **H/2** față de limita de proprietate și va avea în vedere ca înălțimea construcțiilor să nu depășească distanța măsurată pe orizontală, din orice punct

al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus, iar clădirile se vor retrage de la aliniament la o distanță egală cu diferența dintre acestea.

- Modificarea categoriei de folosință din pasune în curți construcții
- Modificarea funcțiunilor în industrie, logistică, depozitare, servicii și comerț, locuire destinată personalului care va asigura o parte din forța de muncă a viitoarelor construcții din zonă.
- Asigurarea rețelelor edilitare.

Terenurile sunt în proprietate privată și au categoria de foloșință pasune. Se va proceda la schimbarea categoriei de folosință în terenuri intravilane curți – construcții.

Bilanț teritorial – zona reglementată

| Nr. crt. | ZONE FUNCȚIONALE | BILANȚ TERITORIAL – TEREN REGLEMENTAT = 326.203,00 mp | | | |
|----------|--|---|------|------------------------------------|-------------------------|
| | | EXISTENT | | PROPUS / MAXIM ADMIS | |
| | | MP / % | | MP / % | |
| 2. | Pășune intravilan | 326.203,00 | 100% | - | - |
| 3. | Spații verzi propuse: -Industrie -Servicii și comerț -Locuire de serviciu | 0,00 | 0,00 | 65.240,6 48.930,45 81.550,75 | 20,00 15,00 25,00 |
| 4. | Căi de comunicație / drumuri de incintă auto și pietonale / parcaje | 0,00 | 0,00 | 65.240,6 | 20,00-40,00 |
| 5. | Industrie, producție nepoluantă, depozitare, platformă logistică, locuire de serviciu, servicii și comerț locuințe de serviciu | 0,00 | 0,00 | 195.721,8 | maxim 60,00 |
| 6. | TOTAL suprafețe teren reglementat | 0,00 | 0,00 | 326.203,00 | 100% |

| Nr. crt. | INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN INCINTA STUDIATĂ | Existent | Propus |
|----------|--|----------|--------|
| 1. | Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.) zonă cu funcțiuni mixte: industrie nepoluantă, depozitare, platformă logistică, locuire de serviciu, comerț și servicii | 0.00% | 60% |

| | | | |
|----|---|------|--------------------|
| 2. | Coeficientul maxim de utilizare al terenului (C.U.T.) zonă cu funcțiuni mixte: industrie nepoluanta, depozitare, platformă logistica, locuire de serviciu, comerț și servicii | 0.00 | 2,00 |
| 3. | Regimul de înălțime | - | P+3E+M/Etaj retras |

Suprafata de teren incinta reglementata PUZ este de **326.203,00 mp.** (conform CF)
 Zona industrie nepoluanta, logistica, depozitare si servicii si comert, locuire de serviciu;

P.O.T. maxim propus = 60.00%

C.U.T. maxim propus = 2.00

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

- Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă rece se va realiza prin racordarea la rețeaua care se va realiza în zonă.

- Canalizare menajeră

Toate apele uzate menajere îngropate în pământ se vor colecta prin conducte, pentru exterior, dar și prin cămine de canalizare menajeră urmând a fi deversate în stația de pompare propusă, iar de aici în rețeaua care se va realiza din zona studiată.

- Canalizare pluvială

Apele pluviale de pe acoperișurile clădirilor, copertine dar și apele pluviale de pe drumuri unde nu există riscul infestării cu hidrocarburi se vor evacua gravitațional prin sistemul de cămine și conducte într-un bazin de reținere cu grup de pompare, iar de acolo la rețeaua care se va realiza în zona.

Apele pluviale de pe platformele de parcare se vor deversa în separatorul de hidrocarburi, de unde vor fi evacuate, iar de acolo se vor deversa în rețeaua care se va realiza în zona.

Prea-plinul bazinului de retenție se va deversa în canalizarea pluvială care se va realiza în zonă.

- Alimentarea cu gaze naturale

Se va bransa la rețeaua existentă în zona (daca este cazul).

- Alimentarea cu energie electrică

Pentru alimentarea cu energie electrică a noilor obiective propuse spre construcție în incinta studiată este necesară amplasarea unui post de transformare în anvelopă și alimentarea acestuia din linia aeriană de medie tensiune existentă în zonă.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Se va respecta procentul minim de spatiu verde. Deseurile se vor depozita selectiv conform legii in vigoare.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Zona studiată adăpostește următoarele dotări de interes public:

- Căi de comunicație rutieră: Centura de Nord a municipiului Arad in partea sudica a terenului.
- Rețele de distribuție și energie electrică – LEA20kV
- Nu se propun noi obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Obiectivul general al proiectului raspunde cerintelor de dezvoltare a zonei, propunandu-se functiuni similare cu cele ale planurilor urbanistice zonale deja aprobate in zona.

Obiective specifice ale proiectului sunt:

- Modificarea categoriei de folosinta din pasune in curti constructii;
- Realizarea accesului catre drumul colector din partea vestica;
- Reglementarea POT si CUT;
- Reglementarea necesitatii de spatii verzi amenajate;
- Reglementarea functiunilor pe teren.

Obiective specifice ale proiectului cu impact asupra comunitatii locale sunt:

- crearea unor noi locuri de munca pe piata muncii din zona in care se doresteste implementarea proiectului;
- cresterea veniturilor la bugetul local prin impozitele aplicate;
- atragerea capitalului privat in actiuni ce vizeaza satisfacerea unor nevoi ale comunitatilor locale precum si ridicarea gradului de civilizatie si confort al acestora.

Strategia de dezvoltare economico-sociala locala, prin consolidarea resurselor existente, furnizeaza zonei stabilitate si extindere economica solida. Dezvoltarea investitiilor locale presupune crearea unui climat care sa atraga si investitii externe, ceea ce va avea un impact pozitiv asupra comunitatii, prin cresterea ofertei de noi locuri de munca direct create, cresterea salariilor si a vânzarilor.

Intocmit,
Arh. Ela FALCĂ

Urbanism,
Arh. Gheorghe SECULICI
R.U.R. -DE