



TARA PLAN s.r.l.
 mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
 cod postal 310010, jud. Arad,
 Nr. Reg. Com. J02/1251/2006,
 CUI RO 18832512,
 tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
 e-mail: danielaursachi@gmail.com

Proiect: 293 /2023
 Faza: PLAN URBANISTIC ZONAL
 Denumire: PUZ si RLU "DEZVOLTARE ZONA CU
 proiect: FUNCTIUNE PRESTARI
 SERVICII/COMERT, DEPOZITARE,
 LOGISTICA"
 Beneficiar: PG LUAR S.R.L.

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a investitiei

Denumire proiect:	P.U.Z. si R.L.U. – "DEZVOLTARE ZONA CU FUNCTIUNE PRESTARI SERVICII/COMERT, DEPOZITARE, LOGISTICA"
Amplasament:	extravilan, jud. Arad, CF nr. 361023 Arad
Beneficiar:	PG LUAR SRL
Faza:	Plan Urbanistic Zonal
Proiectant general:	S.C. TARA PLAN S.R.L.
Proiect nr.:	293/2023
Data elaborarii:	august 2023

1.2. Obiectul P.U.Z.

Planul urbanistic zonal are caracter de reglementare specifica detaliata pentru o zona din localitate si asigura corelarea dezvoltarii urbanistice complexe a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localitatii din care face parte.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile de urbanism – permisiuni si restrictii – necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor din zona studiata.

P.U.Z. si regulamentul local de urbanism aferent acestuia, odata aprobate, devin acte de autoritate ale administratiei publice locale, opozabile in justitie, pentru probleme legate de dezvoltarea urbanistica a zonei.

Modificarea P.U.Z. aprobat se face prin respectarea aceleiasi proceduri de elaborare-avizare-aprobare ca la P.U.Z. initial.

Documentatia are la baza **certificatul de urbanism nr. 7/06.01.2023 si avizul de oportunitate nr. 33/05.07.2023.**

Amplasamentul are o suprafata totala de **64.225 mp** conform extras CF nr. 361023 Arad si se afla in proprietatea privata a LUAR S.R.L.

Terenul se afla in extravilan si are urmatoarele categorii de folosinta:

Nr. crt.	Categorie folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)
1.	Curti constructii	NU	24.375
2.	Arabil	NU	24.899
3.	Neproductiv	NU	1.227
4.	Drum	NU	1.285
5.	Neproductiv	NU	1.586
6.	Arabil	NU	10.853

Pe teren se afla o constructie cu destinatie industriala si edilitara – DIG, in suprafata de 8.570 mp, conf. CF nr. 361023 Arad. Imobilul are intabulat drept de folosinta si de superficie conform act notarial nr. 3915/28.12.2022, in favoarea societatii PG LUAR S.R.L.

Nu exista incrieri privitoare la sarcini in extrasele de carte funciara ale imobilelor.

Obiectivul principal al documentatiei de urbanism PUZ este reglementarea din punct de vedere urbanistic, dupa cum urmeaza:

- asigurarea accesului la teren, in contextul zonei si a legaturii acesteia cu celelalte zone functionale din vecinatate;
- stabilirea regimului de construire, a functiunilor admise si interzise, a inaltimei maxime admise, a indicatorilor urbanistici POT si CUT, a retragerii cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei;
- propunerea infrastructurii tehnico - edilitare in vederea asigurarii utilitatilor necesare investitiei;
- stabilirea de reglementari privind parcarile si spatiile verzi.

Pe amplasament se vor realiza constructii cu un regim de inaltime maxim P+2E, inaltime la cornisa/atic max. 15 m, care sa adaposteasca functiuni pentru servicii/comert, logistica si/sau depozitare (ex. Peco tiruri, service auto, parcare securizata, cladiri administrative, de prezentare, de paza).

Totodata se va asigura amenajarea accesului in incinta, platforme carosabile si pietonale, parcaje, spatii verzi, dotari tehnico-edilitare (apa, canalizare, energie electrica) astfel incat sa corespunda normelor de mediu, sanatatea populatiei si protectia si siguranta la incendiu.

Interventiile urbanistice din zona studiata vor viza extinderea retelelor tehnico-edilitare, dupa caz din str. Agronomului. Aceste interventii vor viza exclusiv domeniul public si proprietatea privata a LUAR S.R.L..

Prin realizarea investitiei, **zona propusa spre reglementare se va dezvolta in concordanta propunerile de dezvoltare propuse prin noul PUG al Mun. Arad, aflat in faza de consultare inainte de demararea Etapei V aferente proiectului de urbanism Actualizare Plan Urbanistic Genreal Arad,** prin schimbarea destinatiei terenului din teren arabil in extravilan in teren cu **functiunea servicii/comert, depozitare.**

Zona studiata insumeaza o suprafata de **140.000 mp** si cuprinde urmatoarele vecinatati ale terenului propus spre reglementare:

Nord – prima zona functionala aflata vis-a-vis de str. Agronomului;

Est – prima zona functionala aflata vis-a-vis de drumul european E671;

Sud – prima zona functionala aflata vis-a-vis de canalul de desecare Cn2888;

Vest – terenuri cu destinatie arabila, aflate in extravilan.

Interventiile urbanistice din zona studiata vor viza extinderea retelelor tehnico-edilitare si amenajarea acceselor in incinta.

1.3. Surse de documentare

- o P.U.G.Arad aprobat prin H.C.L. Arad nr. 502/2018;
- o Certificatul de urbanism nr. **7/06.01.2023**;
- o Documentatia pentru obtinerea avizului de oportunitate;
- o **Avizul de oportunitate nr. 33/05.07.2023**;
- o Ridicarea topografica realizata in sistem Stereo 70 pentru zona propusa spre reglementare si zona studiata.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Conform PUG Arad, aprobat cu HCL Arad nr. 502/2018, amplasamentul este incadrat in extravilanul localitatii si nu exista reglementari urbanistice pentru zona vizata de investitie.

Terenul se afla in extravilanul mun. Arad, in partea de sud a localitatii, adiacent in partea de vest a drumului european E671 si in partea de nord a str. Agronomului.

La nord de amplasament se afla un trup izolat, reprezentat de parcele cu functiune rezidentiala si unitati agricole. La vest, sud si est de amplasament se afla terenuri arabile in extravilan.

Amplasamentul este incadrat de urmatoarele zone functionale: zona unitati agricole (Nord), zona rezidentiala (Nord), zona cai de comunicatie (Est si Nord), terenuri arabile in extravilan (Sud si Vest).

Funciunea propusa se integrează în zonă fără să afecteze negativ aria studiată.

Potentialul de dezvoltare a zonei este ridicat datorita infrastructurii rutiere existenta in zona. Amplasamentul studiat se afla, intr-o zona cu drumuri carosabile asfaltate.

2.2. Incadrarea in localitate

Terenul se afla in extravilanul mun. Arad, in partea de sud a localitatii, adiacent in partea de vest a drumului european E671 si in partea de nord a str. Agronomului.

Zona propusa spre reglementare are urmatoarele vecinatati:

Nord – teren neproductiv proprietate privata - CF nr. 361007 Arad,
– str. Agronomului;

Est – canal desecare Cn2888 – CF nr. 360813 Arad;

Sud – canal desecare Cn2888 – CF nr. 360813 Arad;

Vest – teren proprietate privata in extravilan - CF nr. 361029 Arad,
– drum de exploatare De 2880/10 – CF nr. 361028;

Zona studziata insumeaza o suprafata de **140.000 mp** si cuprinde urmatoarele vecinatati ale terenului propus spre reglementare:

Nord – prima zona functionala aflata vis-a-vis de str. Agronomului;

Est – prima zona functionala aflata vis-a-vis de drumul european E671;

Sud – prima zona functionala aflata vis-a-vis de canalul de desecare Cn2888;

Vest – terenuri cu destinatie arabila, aflate in extravilan.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin P.U.Z. este reprezentat de un teren in extravilan, avand categoriile de folosinta: teren arabil, neproductiv si drum. Conform extras de carte funciara nr. 361023 Arad, pe teren se afla o constructie cu destinatie industriala si edilitara – DIG, in suprafata de 8.570 mp.

Forma terenului este neregulata. Acesta prezinta un front la drumul european de circa 235 ml si un front la str. Agronomului de circa 111 ml.

Cotele de nivel in arealul parcelei studiate oscileaza intre 124.30 NMN si 125.90 NMN.

Terenul nu prezintă particularități din punct de vedere al reliefului, rețele hidrografice, condiții geotehnice, riscuri naturale. Din punct de vedere peisagistic, terenul este plat.

Accesul auto si pietonal in incinta studziata se realizeaza din strada Agronomului , aflat la nord de proprietatea studziata.

Terenul nu prezinta particularitati din punct de vedere al reliefului, retele hidrografice, conditii geotehnice, riscuri naturale si nu face parte dintr-o arie naturala protejata.

Geologia regiunii. Din punct de vedere geomorfologic amplasamentul investigat apartine Campiei Aradului, subdiviziunea Campia Muresului. Terenul aproximativ plan se

situeaza pe terasa superioara a raului Mures si nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care sa-i pericliteze stabilitatea.

Din punct de vedere hidrologic, perimetrul investigat este amplasat in bazinul de drenare al raului Mures, la o distanta de aproximativ 6 km sud de acesta.

Din punct de vedere geologic amplasamentul este asezat pe formatiunile Depresiunii Pannonice, depresiune care a luat nastere prin scufundarea lenta a unui masiv hercinic, constituit din sisturi cristaline, granite si gresii arcoziene. Peste cristalin, situat la cca. 1.000 m adancime, stau discordant si transgresiv formatiunile sedimentare ale miocenului, pannonianului si cuaternarului.

Cuaternarul are o grosime de cca. 200–250 m si este alcatuit din formatiuni lacustre si fluviatile (pleistocen si holocen) prezentand o stratificatie in suprafata de natura incrucisata, tipica formatiunilor aluvionare. Cuaternarul este constituit din pietrisuri si bolovanisuri in masa de nisipuri, cu intercalatii de argile si prafuri argiloase.

Cu ocazia lucrarilor efectuate in cazul de fata, pe amplasament, au fost identificate depozite aluvionare, cuaternare acoperite cu sol vegetal, omogene, compactate, realizate neorganizat. Data fiind stratificatia inclinata si incrucisata caracteristica sistemului fluviatil, succesiunea stratigrafica intalnita in astfel de depozite poate varia pe distante foarte mici.

Clima. Din punct de vedere climatic, zona investigata se incadreaza in climatul temperat continental, caracteristic partii de sud-est a Depresiunii Pannonice, cu unele influente submediteraneene.

Valorile de temperatura si precipitatii caracteristice acestei zone sunt urmatoarele:

Temperatura aerului:

- media lunara minima: - 1°C – ianuarie;
- media lunara maxima: + 20°C...21°C – iulie-august;
- temperatura minima absoluta: -35,3°C;
- temperatura maxima absoluta: +40,0°C;
- temperatura medie anuala: +10,9°C.

Precipitatiile atmosferice:

- media anuala: 631 mm.

Conform hartii cu repartitia dupa indicele de umiditate (Im) Thornthwaite, arealul se incadreaza la „tip I climatic”, cu $Im = -20 \div 0$.

Conform STAS 1709/1-90 zona prezinta un indice de inghet $Imed3/30$ cuprins intre $450 \div 500$ (°C x zile) si un indice maxim de inghet $Imax30$ cuprins intre $500 \div 550$ (°C x zile).

Regimul eolian indica o frecventa mai mare a vanturilor din sectorul vestic cu precipitatii bogate si viteze medii ale acestora de 3m/s...4m/s. Vantul dominant bate din sectorul vestic (15%).

Seismicitatea. Conform zonarii seismice dupa Normativul P-100-1/2013 amplasamentul se incadreaza in zona cu o perioada de colt $T_c=0,7$ sec. si un coeficient seismic $a_g = 0,20$ g.

Amplasamentul nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care sa-i pericliteze stabilitatea.

Adancimea de inghet. Adancimea de inghet este de 0,70 – 0,80 m (conform STAS 6054-77).

Terenul de fundare este constituit dintr-un pachet de roci necoezive, alcătuit din praf nisipos sau nisip prăfos.

Adâncimea de fundare optimă pentru construcțiile propuse va fi apreciată de proiectantul de rezistență, în funcție de caracteristicile constructive și funcționale ale construcțiilor propuse.

2.4. Circulatia

Amplasamentul propus spre reglementare este accesibil din str. Agronomului, aflata la nord de proprietatea studiată, prin intermediul a 2 racorduri existente la proprietate. Pentru viitoarele obiective propuse pe amplasament, nefiind nevoie de reconfigurarea, largirea sau repositionarea acestora.

În ceea ce privește condițiile pentru desfasurarea traficului rutier din zona, tronsonul de strada Agronomului din care se face accesul la proprietate prezintă gabarite corespunzătoare și finisaj asfaltic.

Gabaritele cailor de circulație din incintă vor respecta prevederile Normativului P118/99 în vederea asigurării accesului pentru intervenția mașinilor de pompieri.

Nu se prezintă aspecte critice privind desfasurarea circulației rutiere.

2.5. Ocuparea terenurilor

În zona studiată, terenurile au folosință arabilă și curți construcții.

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z. este reprezentat de un teren în extravilan, având categoriile de folosință: teren arabil, neproductiv și drum. Conform extras de carte funciara nr. 361023 Arad, pe teren se află o construcție cu destinație industrială și edilitară – DIG, în suprafața de 8.570 mp.

La nord de amplasament se află un trup izolat, reprezentat de parcele cu funcțiune rezidențială și unități agricole. La vest, sud și est de amplasament se află terenuri arabile în extravilan.

Compatibilitatea funcțiilor din zona este asigurată prin păstrarea funcțiunii în concordanță cu prevederile PUG.

Incadrarea în zone de risc natural. Conform Anexei 5 aferente Legii 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a Zone de risc natural, municipiul Arad:

- se află în lista unităților administrativ-teritoriale afectate de inundații pe cursurile de apă; amplasamentul se află la o distanță de aproximativ 6 km față de râul Mureș, iar în zonă nu există alte cursuri de apă.
- nu se află în lista unităților administrativ-teritoriale afectate de alunecări de teren.

Incadrarea în zone protejate. Zona propusă spre reglementare:

- nu se află în vecinătatea sau în cadrul unei arii naturale protejate;
- nu se află în zona de protecție a vreunui sit arheologic clasificat.

Zona propusă spre reglementare figurează în:

- zona de servitute aeronautică a Aeroportului Arad.
- zona de siguranță și protecție a drumului european E671 (50 m din limita asfaltică);
- zona de siguranță și protecție a LEA 110 KV (37 m – 18,5 m de o parte și de alta a axului stălpului electric).

Existența unor riscuri tehnologice:

În zona studiată nu există obiective ce prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

Terenul este traversat pe direcția est-vest de o linie electrică aeriană LEA 110kV.

Concluziile studiilor de fundamentare privind disfuncționalitățile rezultate în analiza critică a situației existente:

Disfuncționalitățile observate în zonă sunt:

- Existența liniei electrice aeriene LEA 110 kV care traversează amplasamentul și care generează o zonă de protecție de 37 m. În zona de protecție a LEA 110 kV se propun traversări carosabile și zone verzi amenajate.
- Nu se constată disfuncționalități generate de corelarea funcțiilor existente - propuse, din contra, funcțiile nou propuse sunt în continuarea celor existente în

zona, si anume zona de servicii.

2.6. Echipare edilitara

Amplasamentul analizat nu este racordat la retelele tehnico-edilitare existente in zona inasa dispune in apropiere de retele de apa, canalizare, energie electrica in sistem centralizat, din str. Agronomului.

2.7. Probleme de mediu

Relatia cadru natural-cadru construit. Situatiia existentă / propusă în zonă nu afectează cadrul natural. Prin Regulamentul Local propus se va asigura un balans optim intre suprafetele ocupate de constructii și cele rezervate spatiilor verzi.

Propunerea urbanistica care face obiectului prezentului P.U.Z. va contribui a incheierea fondului construit din zona, incadrandu-se in specificul functional al zonei, conform PUG si documentatiile de urbanism aprobate anterior.

Evidentierea riscurilor naturale si antropice. Conform Anexei 5 aferenta Legii 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national - Sectiunea a V-a Zone de risc natural, mun. Arad:

- se afla in lista unitatilor administrativ-teritoriale afectate de inundatii pe cursurile de apa;
- nu se afla in lista unitatilor administrativ-teritoriale afectate de alunecari de teren.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie. Zona propusa spre reglementare:

- nu se afla in vecinatatea sau in cadrul unei arii naturale protejate;
- nu se afla in zona de protectie a vreunui sit arheologic clasificat;

Evidentierea potentialului balnear si turistic. Nu este cazul.

2.8. Optiuni ale populatiei

La solicitarea beneficiarului investitiei, SC PG LUAR SRL, a fost întocmit studiul de oportunitate în baza căruia s-a obținut avizul de oportunitate nr. 33/05.07.2023.

Informarea și consultarea publicului în etapa intenției de elaborare a P.U.Z. și R.L.U. aferent a fost efectuată înainte de obținerea avizului de oportunitate. Nu s-au înregistrat observatii și/sau sugestii în această etapă de elaborare din partea populației.

În continuare se vor parcurge etapele de informare și consultare a populației conform prevederilor Ordinului 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului Local aprobat în acest sens.

Prin realizarea investitiei propuse se va contribui la conturarea fondului construit din intravilanul propus al localității, în concordanță cu prevederile PUG Arad pentru zona respectivă. Astfel, un teren viran cu destinația de zonă de servicii va fi valorificată pe termen lung în concordanță cu strategia de dezvoltare a localității.

Totodată se precizează că toate costurile pentru implementarea și realizarea investitiilor necesare în vederea dezvoltării coerente a zonei propusă spre reglementare vor fi suportate din fondurile proprii ale dezvoltatorului privat.

Populatia din municipiu nu este afectata negativ de realizarea in zona a imobilelor propuse. Din punct de vedere al administratiei locale, investitia propusa se încadrează în planul de dezvoltare a zonei.

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

Conform studiului topo-cadastral, suprafata masurata in teren este conforma cu suprafata inscrisa in acte.

In urma studiului de oportunitate intocmit, a fost emis **avizul de oportunitate nr. 33/05.07.2023**, ale carui conditii se vor respecta intocmai pentru elaborarea prezentului P.U.Z. si R.L.U. aferent.

Obiectivul principal al documentatiei de urbanism PUZ este reglementarea din punct de vedere urbanistic, dupa cum urmeaza:

- Schimbarea de destinatie a terenului, din teren arabil in zona de servicii – depozitare, logistica.
- asigurarea accesului la teren, in contextul zonei si a legaturii acesteia cu celelalte zone functionale din vecinatate;
- stabilirea regimului de construire, a functiunilor admise si interzise, a inaltimii maxime admise, a indicatorilor urbanistici POT si CUT, a retragerii cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei;
- propunerea infrastructurii tehnico - edilitare in vederea asigurarii utilitatilor necesare investitiei;
- stabilirea de reglementari privind parcarile si spatiile verzi.

Principalele disfuncționalități. Având în vedere că:

- amplasamentul este poziționat în extravilanul aflat în dezvoltare al municipiului Arad;
- amplasamentul nu se află sub incidența unor zone de risc natural;
- amplasamentul se află sub incidența unor zone de protecție care să impună anumite restricții;
- zona dispune în imediata vecinătate de dotări tehnico-edilitare – apă, canalizare, energie electrică,

disfuncționalitățile care vor necesita soluționare se referă la instituirea restricțiilor ca urmare a zonelor de protecție, la rezolvarea echipării tehnico-edilitare cu privire la apă, canalizare, gaze naturale, energie electrică, inclusiv asigurarea îndeplinirii condițiilor astfel încât realizarea investiției să corespundă normelor de mediu, sănătatea populației și protecția și siguranța la incendiu.

Astfel, prin prezentul P.U.Z. și R.L.U. aferent se urmărește:

- instituirea restricțiilor ca urmare a zonelor de protecție a rețelei de energie electrica LEA 110kV;
- rezolvarea disfuncționalităților privind dotarea tehnico-edilitară (apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, dupa caz);
- reglementarea din punct de vedere urbanistic prin stabilirea retragerilor, indicatorilor urbanistici, înălțimilor maxime admise, aspectului arhitectural a zonei etc.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Amplasamentul este incadrat in extravilanul localitatii si nu exista reglementari urbanistice pentru zona vizata de investitie.

Conform Soluției preliminare a PUG Arad – Elaborarea formei preliminare a documentatiei de urbanism – Etapa V, amplasamentul propus spre reglementare se incadreaza in „Zone pentru nuclee de servicii, activitati economice si birouri propuse” si este propus a fi introdus in intravilanul municipiului Arad.

Indicatorii urbanistici, procentul maxim de ocupare a terenului pentru amplasamentul propus spre reglementare se stabilesc prin prezenta documentatie de urbanism.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona studiată beneficiază de un cadru natural de campie. Terenul este relativ plan, cu cote de nivel cuprinse între 124.30 NMN și 125.90 NMN. Terenul va fi sistematizat, funcție de soluțiile de arhitectură propuse la faza DTAC, respectiv pentru racordurile carosabile și pietonale la strada Agronomului.

Perimetrul de construibilitate propus este reprezentat în planșa *REGLEMENTARI URBANISTICE*.

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

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

3.4. Modernizarea circulației

Amplasamentul propus spre reglementare este accesibil din str. Agronomului, aflată la nord de proprietatea studiată, prin intermediul a 2 racorduri existente la proprietate. Pentru viitoarele obiective propuse pe amplasament, nu este nevoie de reconfigurarea, lărgirea sau repositionarea acestor accese.

În dreptul racordului strazii Agronomului cu drumul european E671, la km. 44+650 se afla o intersecție care a fost propusă spre modernizare printr-o documentație de urbanism anterioară PUZ și RLU "PARC LOGISTIC - Spații de depozitare, servicii și activități conexe" aprobată cu HCLM Arad nr. 177/26.06.2014 care prevede:

- lărgirea carosabilului existent pe partea dreaptă în vederea realizării unei benzi speciale pentru efectuarea virajului la stânga ($l = 70$ m cu racord de 87,50 m), a unei benzi de decelerare (70 m cu racord de 35 m) și a unei benzi de accelerare ($l = 70$ m cu racord de 35 m):

- amenajarea accesului în str. Agronomului, având două benzi de circulație cu lățime fiecare de 5,50 m, benzile fiind despărțite cu insule delimitate cu borduri denivelate;

- lărgirea podetului existent de la accesul rutier actual;

- reamenajarea benzii de încadrare, a acostamentului, afectate de lucrările de lărgire a carosabilului existent;

- executarea de marcaje rutiere și plantarea de indicatoare de circulație, în vederea reglementării circulației în zona accesului cu asigurarea priorității traficului major de pe traseul drumului național.

Amenajarea accesului rutier se va realiza în conformitate cu prevederile normativului CD 173/2001 și a normativului cu indicativ AND 600-2010 Normativ pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice.

Incinta NU se va accesa din drumul european E671. Construcțiile propuse pe amplasament se vor amplasa astfel încât să respecte zona de protecție impusă de drumul european E671, și anume 50 m față de limita asfaltică a drumului.

În ceea ce privește condițiile pentru desfășurarea traficului rutier din zona, tronsonul de stradă Agronomului din care se face accesul la proprietate prezintă gabarite corespunzătoare și finisaj asfaltic.

Gabaritele cailor de circulație din incinta vor respecta prevederile Normativului P118/99 în vederea asigurării accesului pentru intervenția mașinilor de pompieri.

În incinta obiectivului studiat vor fi prevăzute locuri de parcare pentru autoturisme și autocamioane, conf. HG nr. 525/1996 Anexa nr. 5 a RGU, rezultând un număr de 170 autocamioane și 50 autoturisme .

Traficul estimat in incinta obiectivului studiat pentru activitatea ce urmeaza a se desfasura e amplasament, va fi de aproximativ 35% din capacitatea incintei, respectiv 60 autocamioane si 18 autoturisme.

Parcaje. Necesarul de parcaje se va prevedea in interiorul limitei de proprietate si va fi prevazut conform Anexei nr. 5 la Regulamentul general de urbanism, actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996:

- Pentru constructiile comerciale/servicii vor fi prevazute locuri de parcare pentru clienti, dupa cum urmeaza:

- un loc de parcare la 200 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp;

- un loc de parcare la 100 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400-600 mp;

- un loc de parcare la 50 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;

- un loc de parcare la 40 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

si/sau

- Pentru constructiile de depozitare/logistica vor fi prevazute parcaje in functie de specificul activitatii, dupa cum urmeaza:

- activitati desfasurate pe o suprafata de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp;

- activitati desfasurate pe o suprafata de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;

- activitati desfasurate pe o suprafata mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafata de 100 mp.

Pentru constructii ce inglobeaza spatii cu diferite destinatii, pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate in considerare cele care prevad un numar mai mare de locuri de parcare.

Nu se vor autoriza constructii cu functiuni care necesita locuri de parcare care nu pot fi asigurate in limitele proprietatii private.

In cazul in care pe amplasament se propune realizarea unei parcuri securizate pentru autotrenuri, se estimeaza un numar de aproximativ 155 locuri de parcare aferente parcurii securizate.

Pentru zona de service tiruri, se estimeaza un numar de aproximativ 15 locuri de parcare pentru autotrenuri.

Pentru birourile administrative si statie distributie carburanti, se estimeaza un numar de 50 locuri de parcare masini mici.

3.5. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici:

Zona propusă spre reglementare are suprafata de 64.225 mp si reprezinta terenul identificat prin C.F. nr. 361023 Arad, in proprietate privata S.C. LUAR S.R.L. cu drept de folosinta si de superficie conform act notarial nr. 3915/28.12.2022, in favoarea societatii PG LUAR S.R.L.

PG LUAR S.R.L. , in calitate de initiator, solicita intocmirea unui Plan Urbanistic Zonal in vederea dezvoltarii unei zone pentru prestari servicii/comert, logistica si depozitare.

Obiectivul principal al documentatiei de urbanism PUZ este reglementarea din punct de vedere urbanistic, dupa cum urmeaza:

- Schimbarea de destinatie a terenului, din teren arabil in zona de servicii – depozitare, logistica.

- asigurarea accesului la teren, in contextul zonei si a legaturii acesteia cu celelalte zone functionale din vecinatate;

- stabilirea regimului de construire, a functiunilor admise si interzise, a inaltimii maxime admise, a indicatorilor urbanistici POT si CUT, a retragerii cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei;

- propunerea infrastructurii tehnico - edilitare in vederea asigurarii utilitatilor necesare investitiei;
- stabilirea de reglementari privind parcarile si spatiile verzi.

Pe amplasament se vor realiza constructii cu un regim de inaltime maxim P+2E, inaltime la cornisa/atic max. 15 m, care sa adaposteasca functiuni pentru servicii/comert, logistica si/sau depozitare (ex. Peco tiruri, service auto, parcare securizata, cladiri administrative, de prezentare, de paza).

Totodata se va asigura amenajarea accesului in incinta, platforme carosabile si pietonale, parcaje, spatii verzi, dotari tehnico-edilitare (apa, canalizare, energie electrica) astfel incat sa corespunda normelor de mediu, sanatatea populatiei si protectia si siguranta la incendiu.

Interventiile urbanistice din zona studiata vor viza extinderea retelelor tehnico-edilitare, dupa caz si amenajarea acceselor in incinta din str. Agronomului. Aceste interventii vor viza exclusiv domeniul public si proprietatea privata a LUAR S.R.L..

Prin realizarea investitiei, **zona propusa spre reglementare se va dezvolta in concordanta propunerile de dezvoltare propuse prin noul PUG al Mun. Arad, aflat in faza de consultare inainte de demararea Etapei V aferente proiectului de urbanism Actualizare Plan Urbanistic Genreal Arad,** prin schimbarea destinatiei terenului din teren arabil in extravilan in teren cu **functiunea servicii/comert, depozitare.**

Principalele functiuni propuse ale zonei. In cadrul incintei cu propuneri se identifica o singura zona functionala principala (dominanta):

ISco – Zona servicii, logistica si depozitare cu urmatoarele utilizari:

- 1. Utilizari permise:** constructii pentru servicii - comert, depozitare, logistica, statie distributie carburanti, service auto, parcare securizata, cladiri administrative, de prezentare, de paza si constructii conexe (constructii tehnico-edilitare, totem publicitar) – max. 50% din suprafata parcelei.

Utilizari permise cu conditii: amplasarea cladirilor se va realiza cu respectarea conditiilor impuse de avizatori, cu respectarea zonelor de protectie si de siguranta a LEa 110 kV si drumul european E671 si a asigurarii locurilor de parcare necesare in limitele proprietatii conform prevederilor prezentei documentatii.

Utilizari interzise: constructii pentru activitati de productie grea, zootehnice, generatoare de riscuri tehnologice, care prin specificul lor genereaza noxe, fum, miros neadecvat;

si urmatoarele subzone functionale complementare zonei principale:

IsC – zona cai de comunicatie, cu urmatoarele utilizari:

Utilizari permise: accese pe proprietate, platforme carosabile si pietonale de incinta, parcari, inclusiv amenajari tehnico-edilitare precum bransamente la retelele de apa, canalizare, energie electrica si gaze naturale, alte echipamente in vederea incadrarii in normele de mediu, sanatate a populatiei si siguranta la incendiu;

Utilizari permise cu conditii: amplasarea echipamentelor tehnico-edilitare se va realiza astfel incat sa nu fie obstructionat accesul pentru interventia masinilor de pompieri; amplasarea echipamentelor tehnico-edilitare se va realiza cu respectarea conditiilor impuse de avizatori.

Utilizari interzise: nu e cazul.

IsSV – zona spatii verzi amenajate, cu urmatoarele utilizari:

Utilizari permise: spatii verzi amenajate de incinta in proportie de minim 20% din suprafata parcelei, cuprinzand zone verzi amenajate pe digul existent, zone verzi amenajate in cadrul zonei de protectie LEA 110 kV si alte zone verzi amenajate in incinta.

Utilizari permise cu conditii: dotari tehnico-edilitare realizate in varianta de amplasare subterana; elemente de signalistica publicitara si iluminat de incinta amplasate pe stalpi, alei pietonale si mobilier urban in proportie de 10 % din suprafata alocata zonei verzi amenajate.

Utilizari interzise: orice alte utilizari; este interzisa transformarea spatiilor verzi in locuri de parcare.

Is-ZPe – zona aferenta zonei de protectie LEA 110 kV, cu urmatoarele utilizari:

Utilizari permise: spatii verzi amenajate in cadrul zonei de protectie LEA 110 Kv;

Utilizari permise cu conditii: circulatii carosabile – traversari ale zonei de protectie, cu respectarea conditiilor impuse de administratorul retelei LEA 110 kV; Dotari tehnico-edilitare realizate in varianta de amplasare subterana in conditiile stabilite de catre administratorul retelei LEA 110 kV.

Utilizari interzise: orice alte utilizari;

3.5.1. Sistemizare verticala:

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între +124.30 NMN și +125.90 NMN.

Cota CTS propusa este in jurul valorii de 126.00 NMN, platformele carosabile propuse pe amplasament racordandu-se la str. Agronomului fara afectarea trotuarelor si domeniului public aflat intre proprietatea studiata si strada.

Regimul de inaltime maxim a constructiilor propuse la cornisa/atic va fi de 15 m, in cazul constructiilor si totemurilor publicitare. Regimul maxim de inaltime a constructiilor propuse pe amplasament nu va depasi cota stabilita prin Avizul Autoritatea Aeronautica Romana.

3.5.2. Criterii compozitionale si functionale:

Prin prezenta documentatie nu se propun operatiuni de parcelare a incintei propuse spre reglementare.

Pe amplasament se vor realiza constructii cu un regim de inaltime maxim P+2E, inaltime la cornisa/atic max. 15 m.

Amplasarea cladirilor se va realiza in concordanta cu zona de construibilitate reprezentata pe plansa 02 A – Reglementari urbanistice - zonificare.

Se va tine cont ca orientarea principalelor spatii functionale din constructiile propuse este spre est și vest.

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

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

3.5.3. Regimul de aliniere:

Amplasarea cladirilor se va realiza in concordanta cu zona de construibilitate reprezentata pe plansa 02 A – Conceptul propus.

Regimul de aliniere fata de frontul stradal – str. Agronomului: cladirile pentru comert/ servicii, depozitare si/sau logistica, birouri administrative, constructii conexe si alte cladiri cu functiuni admise pot fi amplasate la minim 12,00 m de la frontul stradal.

Regimul de aliniere fata de drumul european E671, aflat la vest de incinta propusa spre reglementare: cladirile pentru comert/ servicii, depozitare si/sau logistica, birouri administrative, constructii conexe si alte cladiri cu functiuni admise pot fi amplasate la minim 35,00 m de la frontul stradal, respectiv la minim 50 m de la limita asfaltica a drumului european E671.

Fata de limita sudica si vestica de proprietate: cladirile pentru comert/ servicii, depozitare si/sau logistica, birouri administrative, constructii conexe si alte cladiri cu functiuni admise pot fi amplasate la minim 10,00 m de la limita de proprietate.

In zona de protectie a liniei electrice aeriene LEA 110 kV (18,5 m fata de axul liniei electrice, de o parte si de alta) se interzice amplasarea de constructii, imprejmui, parcaje, zone de agrement ori depozitarea deseurilor, a materialelor de constructii sau a oricaror alte obiecte. Distanța minima de apropiere masurata pe orizontala între axul LEA 110kV existente si cel mai apropiat element al constructiei cu pericol de incendiu, va fi de 1,5 ori înaltimea deasupra solului a celui mai înalt stalp din zona de apropiere (aprox. 37m).

In aceasta zona de protectie a LEA 110 kV (latime 37 m) sunt permise circulatii carosabile (traversari ale zonei de protectie) in conditiile impuse prin avizul E-Distributie Banat S.A.

Se permite amplasarea in afara zonei de construibilitate (mai putin in zona de protectie a LEZ 110 kV) a elementelor de publicitate si signalistica, a constructiilor si amenajarilor tehnico-edilitare si a eventualelor imprejmui ale incintei propusa spre reglementare.

Este permisa amplasarea mai multor cladiri pe parcela. Distanța minima între cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu jumatatea înaltimei constructiei celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,50 m, respectandu-se concomitent prevederile Normativului de siguranta la foc a constructiilor - distantele de siguranta la foc conform tab. 2.2.2 din P118/99 si prevederile art. 2.2.3 din P118/99.

Se va respecta Ordinul 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, art. 3 si art. 5.

3.5.4. Regimul de înaltime:

Regim de înaltime: max. P+2E.

Hmax streasina/atic: 15,00 m,

Înaltimea maxima a constructiilor realizate pe amplasamentul studiat va tine cont de conditiile din avizul Autoritatea Aeronautica Civila Romana.

Distanța minima între cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu jumatatea înaltimei constructiei celei mai înalte, respectandu-se concomitent prevederile Normativului de siguranta la foc a constructiilor:

- distantele de siguranta la foc conform tab. 2.2.2 din P118/99
- prevederile art. 2.2.3 din P118/99

3.5.5. Modul de utilizare al terenului:

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

POT max. = 50%, CUT max. = 1,50.

3.5.6. Împrejmuiri:

Împrejmuiri la frontul stradal – aspect general in vederea integrării cladirilor in caracterul strazilor, cu soclu plin de 0,30-0,80 m si Hmax. = 2,00 m. Atat imprejmuirile la frontul stradal, cat si cele laterale si posterioare sunt optionale.

Împrejmuiri laterale – opace/transparente cu Hmax. = 2,00 m.

3.5.6. Plantatii:

Vor fi asigurate spatii verzi amenajate de incinta in suprafata de **minim 20%** din suprafata parcelei, conform prevederilor HCLM Arad nr. 572/26.10.2022.

Acestea se vor prevedea preponderent adiacent limitei sudice si vestice de proprietate, pe digul existent pe amplasament si in zona de protectie a liniei electrice LEA 110kV.

Bilantul teritorial de zona comparativ:

BILANȚ TERITORIAL ZONA STUDIATĂ 140.000 MP				
ZONE FUNCȚIONALE	SITUAȚIE EXISTENTĂ		SITUAȚIE PROPUȘĂ	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]

ZONA DE LOCUINTE UNIFAMILIALE - existent	12.533	8,96%	12.533	8,96%
ZONA UNITATI AGRICOLE - existent	4.903	3,50%	4.903	3,50%
TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN - existent	76.768	54,84%	41.016	29,30%
TERENURI NEPRODUCTIVE - existent	6.108	4,36%	3.295	2,35%
TEREN CURTI CONSTRUCTII IN EXTRAVILAN, conf. CF nr. 361023 Arad – nereglementat urbanistic - existent	24.375	17,41%	0	0,00%
ZONA TEHNICO EDILITARA - existent	20	0,01%	20	0,01%
CANALE: CN 2888 si CN 2893	4.790	3,42%	4.790	3,42%
ZONA CAI DE COMUNICATIE si amenajari aferente (carosabile, pietonale si zone verzi de aliniament): E671, str. Agronomului, De2880/10, drum conf. CF nr. 361023 Arad- existent	10.503	7,50%	9.218	6,58%
ZONA CU FUNCTIUNE PRESTARI SERVICII/COMERT, DEPOZITARE, LOGISTICA - PROPUȘ	0,00	0,00	64.225	45,88
TOTAL GENERAL	140.000	100%	140.000	100%

BILANȚ TERITORIAL ZONA REGLEMENTATĂ 64.225 MP				
ZONE FUNCȚIONALE	SITUAȚIE EXISTENTĂ		SITUAȚIE PROPUȘĂ	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
TEREN CURTI CONSTRUCTII, ARABIL, NEPRODUCTIV, DRUM IN EXTRAVILAN - EXISTENT	64.225	100%	0,00	0,00%
Constructii cu destinatia servicii/comert, depozitare, logistica (max. 50% din suprafata parcelei)	0,00	0,00%	32.112,50	50,00%
ZONA CAI DE COMUNICATIE (accese pe proprietate, platforme carosabile si pietonale de incinta, parcar, inclusiv amenajari tehnico-edilitare)	0,00	0,00%	19.267,50	30,00%
Zone verzi de incinta (min.20%)	0,00	0,00%	12.845	20,00%
TOTAL GENERAL	64.225	100%	64.225	100%

Indicatori urbanistici propusi. In cadrul incintei cu propuneri se identifica o singura zona functionala principala avand urmatoorii indicatori urbanistici:

	CF nr. 361023 Arad
POT max = 50,00 %	S _{construita} max = 32.112 mp
CUT max = 1,50	S _{desfasurata} max = 48.168 mp

Regim de inaltime: max. P+2E	Hmax streasina/atic: 15,00 m
Spatii verzi = min. 20%	min. 12.845 mp

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Amplasamentul analizat nu este racordat la retelele tehnico-edilitare existente in zona inasa dispune in apropiere de retele de apa, canalizare, energie electrica in sistem centralizat, din Agronomului.

Alimentarea cu apa. Pentru alimentarea consumatorilor din zona studiata se va rese va realiza prin bransament la reseaua de apa potabila a localitatii, in concordanta cu solutia tehnica emisa de administratorul retelei.

Caminul de bransamet fi dotat cu robinete de închidere, filtru de impurități si apometru. Este recomanda si montarea si unui robinet de concesie ingropat pe conducta de bransament a fiecărui înainte de căminul de bransament.

Conductele de distribuție din incita vor avea un diametru cuprins intre 32 si 110 si se vor monta îngropat pe pat de nisip sub adâncime de îngheț (80cm).

Rețeaua de apă pentru incendiu – daca adiministratorul retelei de apa va aproba debitul de apă pentru combaterea incendiului se va asigura direct din rețeaua de distribuție, urmand ca pe reseaua de distributie din incinta sa fie amplasați hidranții de incendiu exteriori, având debit conform normelor în vigoare. In cazul in care adiministratorul nu poate furniza apa necesara pentru stingerea incediului se va prevdea un bazin de incediu si o statie de pomare care ce vor fi demesionate conform normativului Normativ P 118_2_2013.

Necesarul de apă - conform SR 1343/1-2006

a) debitul mediu zilnic

$$Q_{zi.med.} = \frac{Vol.an}{365} = \frac{1}{1.000} \sum_{k=1}^n (N_i \times q_{si}) \quad mc/zi$$

în care:

Ni-1=numărul de consumatori =10

qsi- 1=debitul specific, cantitatea medie zilnică de apă necesară unui consumator într-o zi=30l/om×zi, conform SR 1343/1-2006 – tabel 1.

Qteh=0 [mc/zi necesar de apa tehnologica]

b) debitul maxim zilnic

$$Q_{zi.max}=Q_{zi.med.} \times K_{zi} \quad [mc/zi]$$

c) debitul maxim orar

$$Q_{o.max}=1/24 \times Q_{zi.max} \times K_o \quad [mc/h] \quad K_o=3$$

caracteristici	K _{zi}	K _o	ore de funcționare	q _p l/om zi	persoane	Necesarul de apă		
						Q _{n zi med}	Q _{n zi max}	Q _{n o max}
						m ³ / zi	m ³ / zi	m ³ / h
angajati	1,30	3,00	24	30	50	1,5	1,95	0,24
total						1,5	1,95	0,24

d) Cerința de apă – conform SR 1343/1-2006

$$C_{zi.med}=K_s \times K_p \times Q_{zi.med} \quad [mc/zi]$$

K_s=1,05; K_p=1,1

$$C_{zi.max.}=K_{zi} \times C_{s.zi.med.}=1,30 \times 2,66=3,45 \quad [mc/zi]$$

Cerinta de apă		
C _{n zi med}	Q _{n zi max}	Q _{n o max}
m ³ / zi	m ³ / zi	m ³ / h
1,61	2,09	0,26

Canalizarea menajera. In zona nu exista reatea de canalizare menajer. Se propune colectarea apelor uzate menajer intr-un bazin vidanjabii /fosa septica.

Instalațiile interioară de canalizare a apelor uzate se va dimensiona conform I9/2015 si STAS 1795, determinând debitul de calcul prin însumarea debitului stabilit în funcție de echivalenții de debit la scurgere, cu debitul maxim de scurgere aferent tronsonului respectiv, urmărindu-se respectarea gradului de umplere maxim admis al conductelor, a vitezei reale de scurgere, precum și asigurarea pantelor de montaj impuse de STAS 1795. De asemenea s-a realizat un calcul si pe baza STAS 1343/2006 si 1846-1 determinându-se debitul orar zilnic, si debitul orar maxim.

Diametrele conductelor de canalizare se vor alege din condiții constructive și se vor verifica hidraulic astfel:

- la conductele verticale viteza reală să fie mai mică decât viteza maximă admisă;
- la conductele orizontale viteza reală să fie mai mare decât viteza minimă de autocurățire(0,7m/s) și mai mică decât viteza maximă admisă ($v_{min} < v_r < v_{max}$) și gradul de umplere să fie mai mic decât gradul de umplere maxim admis u_{max} ;

Pentru evitarea colmatării conductei de canalizare se vor monta câte un cămin de vizitare la fiecare 50de m si la fiecare schimbare de direcție. Căminele de vizitare pentru canalizare montate vor fi realizate cu secțiune circulara Ø800, din tuburi de beton si fiind carosabile vor fi acoperite cu capace si rame tip carosabil, conform STAS 2308. Secțiunile căminelor sunt standardizate, iar înălțimea lor variază in funcție de cota de montare a tuburilor de canalizare. Pentru accesul personalului de întreținere in timpul exploatării rețelei, căminul prevăzut cu o gura de acces.

Debitul de canalizare menajeră se determină conform STAS 1846-1/2006

$$Q_u = 0,8 \times Q_s \text{ (mc/zi ... mc/h)}$$

Canal menajer		
$Q_{u \text{ zi med}}$	$Q_{u \text{ zi max}}$	$Q_{u \text{ o max}}$
m^3 / zi	m^3 / zi	m^3 / h
1,29	1,67	0,21

Canalizarea pluviala. Apele pluviale vor fi tratate astfel:

Apele pluviale de pe platformele carosabile si parcarii vor trece printr-un separator de hidrocarburi inainte de a fi colectate intr-un bazin de retentie ape pluviale, care vor fi utilizate pentru irigarea spatiilor verzi si/sau vor fi deversate in canalele aflate in vecinatatea amplasamentului. Apele pluviale provenite de pe acoperisul cladirilor propuse sunt considerate ape conventional curate si vor fi dirijate inspre spatiile verzi din incinta.

Conductele vor fi din țevă PVC KG SN4 montate subteran sub adâncimea de îngheț si vor avea diametre cuprinse intre De 160 – 315 mm.

BREVIAR DE CALCUL - CANALIZARE PLUVIALA

Se determină conform STAS/1846-2/2007, cu formula:

$$Q_c = 0,0001 \cdot m \cdot i \cdot \emptyset \cdot S \quad \text{l/s în care:}$$

- i =intensitatea ploii de calcul, stabilită în funcție de frecvența normată a ploii de calcul
- $i = 100 \text{ l/sec x ha}$
- f = coeficient de scurgere
- m coeficient adimensional

Nr.	Natura suprafeței	m	f	S	t	frecvență	I	Qp
-----	-------------------	---	---	---	---	-----------	---	----

crt.			-	[m]	[min]		[l/s ha]	[l/s]
1.	Suprafata construita -invelitoare	0,8	0,85	40309	10	2/1	100	274,1
2	Suprafata pavata	0,8	0,70	9363	10	2/1	100	52,433
3	Spatiu Verde	0,8	0,10	3190	10	2/1	100	2,552
	total			52862				274,1

Alimentarea cu energie electrica. Alimentarea cu energie electrica a noilor imobile va fi asigurata printr-un bransament la reseaua de energie electrica din zona in concordanta cu solutia tehnica emisa de administratorul retelei.

Se propune ca intreaga distributie a energiei electrice catre consumatori să se faca prin linii electrice subterane, atat pentru alimentarea cladirilor cat si a iluminatului incinta.

Iluminatul public. Zona studiata nu necesita sistem de iluminat public. Dar beneficiar va putea ilumina zona.

Alimentarea cu agent termic. Energia termica necesara incalzirii spatiilor propuse va proveni din adoptarea unor solutii locale precum panouri sau aeroterme electrice.

Alimentarea cu gaze naturale. Nu este cazul.

Gospodarie comunala. Se va prevedea o platforma gospodareasca pentru depozitarea pubelelor in vederea colectarii selective a gunoaielor de catre serviciul de salubritate al orasului. In cazul rezultarii unor deseuri speciale in urma activitatii specifice/proceselor tehnologice se va contracta un operator economic specializat in colectarea acelor tipuri de deseuri.

3.7. Protectia mediului

Funcțiunea propusa prin PUZ – servicii/ comert, logistica si depozitare – nu este poluanta.

Singurele elemente poluante pot proveni de la modul de depozitare a deseurilor menajere si de la eventualele scurgeri de uleiuri sau produse petroliere de la autoturismele parcate in incinta.

Pentru prevenirea acestor poluari accidentale se vor lua masurile corespunzatoare si anume:

- Deseurile menajere vor fi depozitate pe platformele gospodaresti betonate, cu racord la apa si imprejmuire.

- Apele pluviale de pe platforma carosabila vor fi colectate in rigole, trecute printr-un separator de nisip si apoi conduse la canalizarea pluviala de pe strada Liviu Rebreanu.

- Se vor respecta orice alte masuri de protectie a mediului solicitate de APM Arad prin avizul de mediu.

Prevenirea producerii riscurilor naturale. Nu este cazul.

Epurarea si preepurarea apelor uzate. Apele uzate din cladirile propuse se vor deversa in reseaua de canalizare a localitatii si se vor incadra in valorile maxime admise pentru indicatorii de calitate cuprinsi in NTPA-002 aprobat prin H.G. nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind conditiile de descarcare in mediul acvatic a apelor uzate, actualizata.

Depozitarea controlata a deseurilor. Deseurile menajere, ambalajele si deseurile rezultate din procesul tehnologic vor fi colectate in saci menajeri si vor fi preluate de operatori economici specializati, cu utilaje adecvate, in baza unor contracte de colaborare.

Depozitarea deseurilor reciclabile se va realiza pe platforme gospodaresti, dotate cu containere EU de 1,10 mc sau pubele de 120 L. Se prevede preselectia de la producator pe principalele tipuri de deseuri urbane – vegetale, hartie, sticla, plastic, metal – si vor fi predate operatorului de servicii publice de salubritate.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi. Nu este cazul, nu exista terenuri degradate in zona studiata sau in vecinatatea acesteia.

Organizarea sistemelor de spatii verzi. Nu este cazul. S-au prevazut spatii verzi amenajate de incinta in proportie de minim 20% din suprafata parcelei (min. 12.845 mp). Suprafata de zona verde aferenta incintei este reprezentata de digul existent, care se va amenaja ca suprafata verde si partial de zona de protectie a liniei electrice aeriene LEA 110 kV care traverseaza amplasamentul.

In spatiul dedicat zonelor verzi sunt admise dotari tehnico-edilitare realizate in varianta de amplasare subterana, elemente de signalistica publicitara si iluminat de incinta amplasate pe stalpi, alei pietonale si mobilier urban in proportie de 10 % din suprafata alocata zonei verzi amenajate.

Este interzisa transformarea spatiilor verzi in locuri de parcare.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate. Zona nu se afla in vecinatatea sau in cadrul unei arii naturale protejate.

Refacere peisagistica si reabilitare urbana. Nu e cazul. Prin propunerea urbanistica care face obiectul prezentului P.U.Z. se va contura peisajul antropic caracteristic unei zone de prestari servicii/comert, activitati economice si birouri propuse in condordanta cu prevederile PUG in vigoare pentru aceasta zona.

Valorificarea potentialului turistic/balnear. Nu este cazul.

Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore.

In zona de protectie a drumului european E671 se interzice amplasarea oricaror constructii care genereaza un trafic suplimentar la o distanta mai mica de 50 m de la marginea partii carosabile, conf. Art. 47, OG nr. 43/1997.

In zona de protectie a liniei electrice aeriene LEA 110 kV (18,5 m fata de axul liniei electrice) se interzice amplasarea de constructii, imprejmui, parcaje, zone de agrement ori depozitarea deseurilor, a materialelor de constructii sau a oricaror alte obiecte. Distanța minima de apropiere masurata pe orizontala intre axul LEA 110kV existente si cel mai apropiat element al constructiei cu pericol de incendiu, va fi de 1,5 ori inaltimea deasupra solului a celui mai inalt stalp din zona de apropiere (aprox. 37m).

Conform Legii energiei nr. 123/2012 art. 49 pentru protejarea retelelor electrice de distributie, se interzice persoanelor fizice si juridice sa limiteze sau sa ingradeasca, prin executia de imprejmuire, prin constructii ori prin orice alt mod, accesul la instalatii al operatorului de distributie.

3.8. Obiective de utilitate publica

In cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal nu sunt propuse noi obiective de utilitate publica.

Nu se propun intervenții la dotările de interes public existente.

Toate cheltuielile pentru realizarea investitiei vor fi suportate de catre dezvoltatorul privat al zonei.

Retelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei, daca legea nu dispune altfel.

Retelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel.

3.9.1. Tipuri de proprietate teren:

In zona studiata exista urmatoarele categorii de proprietate asupra terenurilor:

- terenuri proprietate publica de interes national – drumul european E671;
- terenuri proprietate publica de interes local – Canal Cn2888, str. Agronomului;
- terenuri proprietate privata aflate in proprietatea persoanelor fizice si juridice – parcele private de teren cu constructii.

3.9.2. Circulația terenurilor:

Pentru realizarea obiectivului propus în cadrul Planului Urbanistic Zonal **NU** sunt propuse schimburi de teren sau terenuri propuse a trece în domeniu public.

4. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE

Inscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G.

Conform **certificatului de urbanism nr. 7/06.01.2023** emis de Primăria Municipiului Arad, prin PUG Arad, aprobat cu HCL Arad nr. 502/2018, amplasamentul este încadrat în extravilanul Municipiului, nefiind reglementat.

Conform Soluției preliminare a PUG Arad – Elaborarea formei preliminare a documentației de urbanism – Etapa V, amplasamentul propus spre reglementare se încadrează în „Zone pentru nuclee de servicii, activități economice și birouri propuse” și este propus a fi introdus în intravilanul municipiului Arad.

Pentru prezenta documentație s-a emis Avizul de Oportunitate nr. 33 din 05.07.2023.

Prin dezvoltarea urbanistică propusă nu se modifică funcțiunea zonei prevăzută prin Soluție preliminară a PUG Arad – Etapa V, păstrându-se destinația de zonă de servicii activități economice și birouri propuse, însă se reglementează condițiile de construire, accesul și dotările tehnico-edilitare necesare bunei funcționări a zonei.

Categoriile principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare.

Intervențiile în cadrul zonei studiate vor viza:

- a) Extinderea/bransamentul/racordul la rețelele tehnico-edilitare din str. Agronomului.

Intervențiile în cadrul zonei propuse spre reglementare vor viza:

- a) Amenajare accese în incinta din Strada Agronomului;
- b) Sistematizarea verticală a terenului – fără afectarea în vreă formă a amplasamentelor vecine, proprietate privată;
- c) Amenajare dotări tehnico-edilitare;
- d) Realizare clădiri pentru servicii, comerț, depozitare și/sau logistică;
- e) Amenajare alei și platforme carosabile și pietonale de incinta;
- f) Amenajare zone verzi.

Priorități de intervenție. Amenajarea amplasamentului în vederea definirii unei parcele edificabile atractive implică realizarea infrastructurii edilitare care se vor realiza din fondurile proprii ale dezvoltatorului privat.

Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z., asupra propunerilor avansate, eventuale restricții. Ca elaborator al documentației, considerăm că ea reflectă potențialul și cerințele zonei, respectiv a municipiului, asigurând o continuitate a dezvoltării economice într-o zonă ce oferă bune premize în acest sens.

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.
- se propune sistematizarea terenului din punct de vedere al utilitatilor, ceea ce crește calitatea terenurilor învecinate și a zonei.

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.M.;

- asigurarea de fonduri private pentru realizarea lucrarilor propuse prin prezenta documentatie.

Specialist cu drept de semnatura RUR,

Arh. Gheorghe SECULICI

Intocmit,

arh. Andreea TUTU

