

„D & D DESIGN PROIECT” S.R.L.
C.U.I. 15766864
J02 / 1214 / 2003
Str. Nicolae Grigorescu Nr. 7
- ARAD -
E-mail: d_d_designproiect@yahoo.com
Tel. : +40/722-91.25.82

Pr. Nr. 1 / 2024
Denumire Proiect:
PUZ – Plan Urbanistic Zonal
„Spatii de productie, prestari servicii si logistica”
Calea Bodrogului Nr. 24/B; 24/C - Arad
C.F. Nr. 334206; 334258; 334210; 348869 - Arad
Beneficiar :
Mot Ginel Adrian
PERSOANA FIZICA AUTORIZATA
Str. Stinjenel Nr. 16 - Arad

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării	PLAN URBANISTIC ZONAL „Spatii de productie, prestari servicii si logistica” Calea Bodrogului Nr. 24/B; 24/C - ARAD - c.f. nr. 334206; 334258; 334210; 348869 – Arad -
Amplasament	Calea Bodrogului Nr. 24/B ; 24/C - ARAD - c.f. nr. 334206; 334258; 334210; 348869
Beneficiar	Mot Ginel Adrian PERSOANA FIZICA AUTORIZATA - Str. Stinjenel Nr. 16 - Arad
Proiectant general	„D & D DESIGN PROIECT” S.R.L. – Arad
Data elaborării	Iunie 2024

1.2. Obiectul P.U.Z.

Obiectul Planului Urbanistic Zonal consta in analiza, evaluarea si reanalizarea problemelor functionale, tehnice si etice din zona, tinandu-se cont de recomandarile Planului Urbanistic General al localitatii si de noua strategie de dezvoltare urbana a administratiei locale.

La elaborarea lucrarii s-a tinut cont de Legea nr. 350/2001 cu modificarile si completarile ulterioare, act fundamental in reglementarea si continutul documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului, pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare si a continutului documentatiilor prevazute de Legea nr. 50/1991, precum si de Ordinul nr. 176/N/16 august 2000 privind „Ghidul privind Metodologia de elaborare si continutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal” – Indicativ G.M. – 010 – 2000.

Planul Urbanistic Zonal constituie documentatia care stabileste reglementarile specifice pentru zona studiata, stabileste obiectivele, actiunile si masurile de rezolvare a acesteia, pe baza analizei multicriteriale a situatiei existente.

Amplasamentul se afla situat in UTR (unitatea teritoriala de referinta) nr. 67 conform Hotararii nr. 89 din 01.04.1997 privind aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Arad, al Hotararii nr. 98 din 26.05.1998 privind aprobarea Regulamentului aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Arad, respectiv Hotararii nr. 588 din 14.11.2023 privind prorogarea termenului cuprins in Hotararea nr. 502/2018 a Consiliului Local al Municipiului Arad privind prelungirea termenului de valabilitate al Planului Urbanistic General al Municipiului Arad

Prevederile Programului de Dezvoltare, pentru zona studiata sunt stipulate in Planul Urbanistic General al Municipiului Arad al Hotararii nr. 98 din 26.05.1998 privind aprobarea Regulamentului aferent coroborate cu prevederile Regulamentului aferent P.U.G., aprobat cu H.C.L.M. Arad nr. 588/2023 - UTR 67 si sunt reluate in Certificatul de Urbanism nr. 170 din 15.02.2024 si Avizul de Oportunitate nr. 11 din 29/04/2024, respectiv destinatie si folosinta actuala: zone verzi, locuire, unitati speciale, recreere, turism, spatii comerciale.

Zona reglementata face parte din teritoriul administrativ al municipiului Arad.

Zona reglementata, in conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General aprobat se afla in intravilanul localitatii resedință de judet. In conformitate cu prevederile Certificatului de Urbanism nr. 170 din 15.02.2024 emis de Primaria Municipiului Arad, terenul in baza strategiei de dezvoltare a municipiului Arad este, dupa cum urmeaza:

- c.f. nr. 334206 – Arad –s= 23.869,00mp - arabil in intravilan
- c.f. nr. 334258 – Arad –s= 1.131,00mp - arabil in intravilan
- c.f. nr. 334210 – Arad –s= 7.000,00mp - arabil in intravilan
- c.f. nr. 348869 – Arad –s= 25.100,00mp - arabil in intravilan

avand ca proprietar – Mot Ginel Adrian – PERSOANA FIZICA AUTORIZATA.

Elaborarea prezentului Plan Urbanistic Zonal, incumba o analiza complexa si in perspectiva a problemelor urbanistice ale zonei, avand in vedere prevederile temei de proiectare intocmite cu beneficiarul lucrarii si planurile de dezvoltare aferente conform punctelor de vedere ale autoritatii locale.

Planul Urbanistic Zonal propune solutii tehnice privind rezolvarea problemelor functionale, tehnice si estetice din zona.

Planul Urbanistic Zonal stabileste amplasamentele viitoarelor constructii din zona, urmarindu-se incadrarea acestora intr-o solutie de ansamblu pentru unitatile teritoriale de referinta cuprinse in prezenta documentatie de urbanism.

Prin realizarea acestei documentatii de urbanism se urmareste:

- Aprofundarea si rezolvarea complexa a problemelor functionale, tehnice si estetice ale zonei, avand in vedere mobilarea in perspectiva (dimensionarea, functionalitatea, aspectul arhitectural, rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale, circulatia juridica a terenurilor, echiparea cu utilitati edilitare).
- Schimbarea destinatiei, respectiv a categoriei de folosinta a terenului, din teren agricol in categoria „curti constructii”
- Stabilirea terenurilor din categoria celor aflate in domeniul privat al statului, al altor persoane juridice si fizice, respectiv domeniul public.
- Amenajarea teritoriului din punct de vedere urbanistic, tinand cont de conditiile cadrului natural si antropic existent.
- Rezolvarea unor solutii de accesare a noii unitati teritoriale de referinta care se dezvoltă in aceasta zona.

Prezentul proiect s-a intocmit pe baza discutiilor si a consultarilor care au avut loc intre beneficiar si proiectant.

Obiectul lucrarii il constituie elaborarea Planului Urbanistic Zonal – „Spatii de productie, prestari servicii si logistica” Calea Bodrogului Nr. 24/B; 24/C- Arad - C.F. Nr. 334206; 334258; 334210; 348869 - Arad

Lucrarile propuse prin proiect se intocmesc la cererea beneficiarului dupa ce acesta a obtinut Certificatul de Urbanism nr. 170 din 15.02.2024, eliberat de catre Primaria Municipiului Arad si a Avizului de Oportunitate Nr. 11 din 29.04.2024, eliberat de catre Primaria Municipiului Arad. Certificatul de Urbanism specifica la regimul juridic ca amplasamentul este intravilan, teren arabil, proprietate privata.

Proiectul are ca obiect stabilirea conditiilor de realizare a unei investitii - „Spatii de productie, prestari servicii si logistica” Calea Bodrogului Nr. 24/B; 24/C- Arad - C.F. Nr. 334206; 334258; 334210; 348869 - Arad de catre proprietari in conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. 170 din 15.02.20124 eliberat de catre Primaria Municipiului Arad si a Avizului de Oportunitate Nr. 11 din 29.04.2024, eliberat de catre Primaria Municipiului Arad.

Amplasamentul in suprafata totala 57.100,00 mp, respectiv parcelele :

- c.f. nr. 334206 – Arad –s= 23.869,00mp - arabil in intravilan
- c.f. nr. 334258 – Arad –s= 1.131,00mp - arabil in intravilan
- c.f. nr. 334210 – Arad –s= 7.000,00mp - arabil in intravilan
- c.f. nr. 348869 – Arad –s= 25.100,00mp - arabil in intravilan

- proprietatea beneficiarului, respectiv: Mot Ginel Adrian – PERSOANA FIZICA AUTORIZATA.- Str. Stinjenel Nr. 16 - Arad

Planul Urbanistic Zonal - „Spatii de productie, prestari servicii si logistica” Calea Bodrogului Nr. 24/B; 24/C- Arad - C.F. Nr. 334206; 334258; 334210; 348869 - Arad este documentatia de urbanism care stabileste obiectivele, actiunile si masurile necesare realizarii obiectivului de investitie de catre beneficiar.

Planul Urbanistic Zonal - „Spatii de productie, prestari servicii si logistica” Calea Bodrogului Nr. 24/B; 24/C- Arad - C.F. Nr. 334206; 334258; 334210; 348869 - Arad stabileste zonificarea functionala a unitatilor teritoriale ale zonei si reglementarile aferente, precum si bilantul teritorial si indicii urbanistici. De asemenea, P.U.Z. stabileste reglementarile cu privire la zonele protejate din zona proiectului, la infrastructura rutiera, la echiparea edilitara, si la obiectivele de utilitate publica.

Planul Urbanistic Zonal - „Spatii de productie, prestari servicii si logistica” Calea Bodrogului Nr. 24/B; 24/C- Arad - C.F. Nr. 334206; 334258; 334210; 348869 - Arad se afla in vecinatatea unor unitati industriale amplasate in incinta Zonei Libere Curtici- Arad , Platforma Arad.

Aceasta activitate are si o utilitate sociala prin crearea de noi locuri de munca.

Documentatia se elaboreaza in conformitate cu Metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ: GM 010 - 2000.

1.3. Surse documentare

La intocmirea lucrarii au fost consultate documentatii intocmite anterior P.U.Z.:

- Ridicarea topografica a zonei aferente P.U.Z., intocmita de catre. "PFA CHIRIAC MADALINA –TOPOGRAFIE CADASTRU" Arad - februarie / 2024.
- Studiu geotehnic intocmit de catre „ATELIER A” S.R.L., proiect nr. 57/2018
- Certificat de Urbanism Nr. 170 din 15.02.2024, eliberat de Primaria Municipiului Arad
- Aviz de Oportunitate Nr. 11 din 29.04.2024, eliberat de Primaria Municipiului Arad
- Proiect C. Pr. J. Arad nr. 7025/1975 „Schita de sistematizare a municipiului Arad” (1976-1980).

- Proiect C. Pr. J. Arad nr. 13038 „Schita de sistematizare a municipiului Arad” (1980-1985).
- Proiect C. Pr. J. Arad nr. 22033 „Schita de sistematizare a municipiului Arad” – etapa 1.
- Hotararea nr. 89 din 01.04.1997 privind aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Arad, Hotararea nr. 98 din 26.05.1998 privind aprobarea Regulamentului aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Arad, respectiv Hotararea nr. 588 din 14.11.2023 privind prorogarea termenului cuprins in Hotararea nr. 502/2018 a Consiliului Local al Municipiului Arad privind prelungirea termenului de valabilitate al Planului Urbanistic General al Municipiului Arad
- Metodologie privind continutul cadru al documentatiilor de urbanism – Urban Proiect – iunie 2002.
- Plan cadastral al municipiului Arad.
- Documentatii similare de urbanism si amenajarea teritoriului, intocmite de proiectantul general (planuri urbanistice zonale si de detaliu).
- Anuarul statistic al Romaniei 1998.
- Legislatie, normative specifice din Romania si Europa in general.
- Neufert – Bauentwurfslehre, 1992.
- Legea 50 / 1991, cu modificarile si completările ulterioare
- Ordinul MLPAT 91 / 1991.
- GM 010 – 2000.
- Legea 350 / 2001, cu modificarile si completările ulterioare
- HG 525 / 1996, cu modificarile si completările ulterioare
- Ordinul nr. 2701 / 2011
- Codul Civil

Paralel cu intocmirea acestei documentatii se vor solicita avize de la toti detinatorii de gospodarii subterane din zona.

In vederea adoptarii solutiei optime în derularea planului propus si pentru a evita aparitia unor stari conflictuale la nivelul arealului de impact al proiectului, au fost analizate si comparate toate planurile si programele de dezvoltare din zona cu cea a planului propus.

Astfel au fost urmarite corelatiile si interferentele cu urmatoarele planuri si programe:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Arad.

Studii și proiecte elaborate anterior P.U.Z.

- Planul Urbanistic General al Municipiului Arad, proiect elaborat de catre „PROIECT ARAD” S.A.

- Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Aradul face parte din seria marilor orase din vestul tarii. Este situat la 24°19' longitudine estica de Greenwich si 46°11' latitudine nordica, pe malurile Muresului. Municipiul Arad este situat in Campia Muresului, subdiviziunea Campul Aradului, situat in partea sudica a Campiei Muresului.

Municipiul Arad, resedința judetului Arad, reprezinta centrul administrativ si economic polarizator al intregului judet. Prin numarul mare de locuitori, functiile economice si influenta teritoriala, orasul Arad este unul din principalele centre urbane ale tarii.

Date privind evolutia zonei. Zona care face obiectul acestui studiu, este amplasata in intravilanul municipiului Arad, in suprafata totala de 57.100,00 mp se compune din parcelele

C.F. Nr. 334206; 334258; 334210; 348869 - Arad și este proprietatea beneficiarului, Mot Ginel Adrian - PERSOANA FIZICA AUTORIZATA.

Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii.

Terenul pe care urmeaza sa se realizeze obiectivul de investitie „Spatii de productie, prestari servicii si logistica” Calea Bodrogului Nr. 24/B; 24/C- Arad - C.F. Nr. 334206; 334258; 334210; 348869 - Arad, este in suprafata de 57.100,00 mp, cu categoria de folosinta conform C.F. - arabil in intravilan.

2.2. Incadrarea in localitate

Amplasamentul obiectivelor de investitie propuse prin prezentul P.U.Z. este situat in Municipiul Arad, Calea Bodrogului Nr. 24/B; 24/C - ARAD - C.F. Nr. 334206; 334258; 334210; 348869 - Arad si este proprietatea beneficiarului.

Parcelele pe care urmeaza a se realiza investitia se afla in intravilanul municipiului Arad, in partea de vest a acestuia, la frontul strazii Calea Bodrogului, este delimitata dupa cum urmeaza:

- la nord – c.f. nr. 3189433 – Consiliul jud.Arad –
Administratia Zona Libera Curtici – Arad – platforma Arad
- la sud – c.f.nr. 334256 – Administratia Nationala –Apele Romane
c.f.nr. 334261 – UAT Arad – zona verde adiacenta Carii Bodrogului
c.f.nr. 351378 – Municipul Arad – domeniu public Calea Bodrogului
c.f.nr. 348957 – Administratia Nationala –Apele Romane
- la est – c.f. nr. 334218 – teren arabil teren proprietate privata
- la vest – c.f. nr. 334209 – teren arabil teren proprietate privata

Terenul reglemantat este in suprafata totala de 57.100,00 mp se compune din urmatoarele parcele respectiv c.f. nr. 334206; 334258; 334210; 348869 - Arad si este proprietatea beneficiarului, respectiv - Mot Ginel Adrian - PERSOANA FIZICA AUTORIZATA.

Amplasamentul propus nu este strabatut de retele stradale, fiind teren arabil.

Amplasamentul obiectivului de investitie propus, este situat in Municipiul Arad, in intravilanul acestuia in conformitate cu Planul Urbanistic General al Municipiului Arad, coroborate cu prevederile Regulamentului aferent P.U.G., aprobat cu H.C.L.M. Arad nr. nr. 588 din 14.11.2023 privind prorogarea termenului cuprins in Hotarirea nr. 502/2018 a Consiliului Local al Municipiului Arad privind prelungirea termenului de valabilitate al Planului Urbanistic General al Municipiului Arad - UTR 67.

Beneficiarul a solicitat si a primit de la Primaria Municipiului Arad Certificatul de Urbanism Nr. 170 din 15.02.2024 si Avizul de Oportunitate Nr. 11 din 29.04.2024.

Astfel, prin P.U.Z. - „Spatii de productie, prestari servicii si logistica” - Calea Bodrogului Nr. 24/B; 24/C - ARAD - C.F. Nr. 334206; 334258; 334210; 348869 - Arad, proiect nr.1 / 2024, destinatia terenului la care face referire studiul de fata se va schimba din teren arabil in intravilan, in „curti constructii” in intravilan, cu destinatia, conform Regulamentului aferent aceluiasi PU.Z., construirea unor spatii de productie, prestari servicii si logistica.

2.3. Elemente de cadru natural.

Municipiul Arad este situat in Campia Muresului, subdiviziunea Campul Aradului, situat in partea sudica a Campiei Muresului.

Relieful are infatisarea unei suprafete usor valurite cu neregularitati relativ dese, in sa de mica amplitudine.

1. Cadrul natural – identificarea zonelor expuse la riscuri naturale, definirea riscurilor naturale existente si cauzele producerii dezastrelor :

a. cutremure de pamant: conform macrozonarii seismice dupa Codul de Proiectare seismic privind zonarea valorii de varf a accelerarii terenului pentru cutremure, Mr (perioada medie a intervalului de revenire de 100 de ani) dupa P100 – 1 /2013, localitatii Arad ii corespund: $a_g = 0,20$ si $T_c = 0,7$ sec si gradul 6 de intensitati seismice conform STAS 11100/93.

b. inundatii: amplasamentul se afla la o distanta relativ mare de raul Mures, iar in zona nu exista alte cursuri de apa.

c. alunecari de teren: conform studiului geo, intocmit de catre „ATELIER A” S.R.L. Proiect nr. 57/2018, nu exista riscuri de alunecari de teren, de asemenea nu sunt probleme privind eroziunea apelor curgatoare. De asemenea nu se pune problema declansarii de energii ale versantilor prin defrisarea abuziva a plantatiilor, pe amplasament neexistand asemenea plantatii, terenul fiind plat, atat amplasamentul obiectivului P.U.Z. - ului cat si imprejurimile acestuia, amplasamentul avand folosinta de teren arabil.

2. Tipologia fenomenelor de tip natural –

a. cutremure de pamant: conform macrozonarii seismice dupa Codul de Proiectare seismic privind zonarea valorii de varf a accelerarii terenului pentru cutremure, Mr (perioada medie a intervalului de revenire de 100 de ani) dupa P100 – 1 /2013, localitatii Arad ii corespund: $a_g = 0,20$ si $T_c = 0,7$ sec. si gradul 6 de intensitati seismice conform STAS 11100/93.

b. inundatii: amplasamentul se afla la o distanta relativ mare de raul Mures, iar in zona nu exista alte cursuri de apa.

c. alunecari de teren: conform studiului geo, intocmit de catre „ATELIER A” S.R.L. Proiect nr. 57/2018, nu exista riscuri de alunecari de teren, de asemenea nu sunt probleme privind eroziunea apelor curgatoare. De asemenea nu se pune problema declansarii de energii ale versantilor prin defrisarea abuziva a plantatiilor, pe amplasament neexistand asemenea plantatii, terenul fiind plat, atat amplasamentul obiectivului P.U.Z. - ului cat si imprejurimile acestuia, amplasamentul avand folosinta de teren arabil.

3. Efectele fenomenelor de risc natural asupra constructiilor si echipamentelor edilitare -

a. cutremure de pamant: obiectivele de investitie care se vor proiecta vor respecta normele in vigoare privind cutremurele de pamant existente in zona, precum si natura terenului conform studiului geotehnic intocmit de catre „ATELIER A” S.R.L. Proiect nr. 57/2018.

b. inundatii: obiective afectate – cladiri, drumuri, retele tehnico edilitare: conform proiectului nu sunt pericole de inundatii, amplasamentul fiind departe de orice curs de apa.

c. alunecari de teren: amplasamentul fiind plan nu sunt pericole de alunecari de teren care sa afecteze obiectivele de investitie propuse a se realiza.

Conditii geotehnice

Stabilirea lucrarilor de prospectiune si intocmirea Studiului geotehnic - a fost intocmit de catre „ATELIER A” S.R.L proiect nr. 57/2018.

Stabilirea lucrarilor de prospectiune a terenului de fundare a avut la baza indicatiile Normativului NP - 074/2014, privind exigentele si metodele cercetarilor geotehnice ale terenurilor de fundare.

Amplasamentul cercetat se gaseste in localitatea Arad, Calea Bodrogului Nr. 24/B; 24/C - ARAD - c.f. nr. 334206; 334258; 334210; 348869 - Arad .

Amplasamentul se situeaza in partea vestica, geomorfologic terenul este plan, fiind situat pe terasa superioara a raului Mures.

Din punct de vedere geologic amplasamentul este asezat pe formatiunile depresiunii panonice, depresiune care a luat nastere prin scufundarea lenta a unui masiv hercinic, constituit din sisturi cristaline. Peste cristalin, situate la cca. 1000 m adancime stau discordant si transgresiv formatiunile sedimentare ale panonianului și cuaternarului. Cuaternarul are o grosime incepand de la suprafata, de cca. 250m si este alcatuit din formatiuni lacustre si fluviatile (pleistocen si holocen) prezentand o stratificatie in suprafata de natura incrucisata, tipica formatiunilor din conurile de dejectie. Cuaternarul este constituit din pietrisuri si bolovanisuri in masa de nisipuri cu intercalatii de argile si prafuri argiloase.

Amplasamentul se situeaza in localitatea Arad, iar alternanta de straturi permeabile (prafuri nisipoase si nisipuri cu pietris si bolovanis) permite ascensiunea apei subterane in functie de variatiile regimului precipitatiilor in zona.

Conform zonării 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 si gradul 6 de intensitati seismice conform STAS 11100/93.

Adancimea de inghet – dezghet a zonei (STAS 6054 -77) este de 0,80 m.

Pe amplasamentul indicat s-au efectuat doua foraje manual F1-F2:

In forajele F1, F2, umplutura (cca. 0,40m pamant vegetal; restul cu trecere spre un orizont argilos) are grosimea de 0,80m, iar pana la adancima de -3,20m fata de C.T.N. s-a interceptat un complex argilos prafos cafeniu-galbui plastic vartos; pana la adancimea de -3,90m intalnim un complex argilos prafos nisipos cafeniu-galbui plastic consistent iar pana la baza forajului (-5,00m fata de C.T.N.) s-a intalnit un complex nisipos cu pietris si bolovanis cafeniu-galbui saturat de indesare medie.

Apa subterana a fost interceptata la adancimea de cca. -1,50m fata de C.T.N. in forajele efectuate (luna martie 2018).

Variatia nivelului apei subterane este legata de cantitatile de precipitatii cazute in zona. Se prevede un regim maxim ascensional al apei subterane pana la adancimea de -1,80 m fata de C.T.N.

Stratificatia terenului este constituita din umplutura (cca. 0,40m pamant vegetal; restul cu trecere spre un orizont argilos) are grosimea de 0,80m, iar pana la adancima de -3,20m fata de C.T.N. s-a interceptat un complex argilos prafos cafeniu-galbui plastic vartos; pana la adancimea de -3,90m intalnim un complex argilos prafos nisipos cafeniu-galbui plastic consistent iar pana la baza forajului (-5,00m fata de C.T.N.) s-a intalnit un complex nisipos cu pietris si bolovanis cafeniu-galbui saturat de indesare medie.

2.4. Ocuparea terenurilor.

Zona studziata are un caracter agricol, fiind teren arabil.

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studziata.

In prezent in zona studziata se regasesc functiuni ca :

- la nord – c.f. nr. 3189433 – Consiliul jud.Arad –
Administratia Zona Libera Curtici – Arad – platforma Arad
- la sud – c.f.nr. 334256 – Administratia Nationala –Apele Romane
c.f.nr. 334261 – UAT Arad – zona verde adiacenta Caii Bodrogului
c.f.nr. 351378 – Municipul Arad – domeniu public Calea Bodrogului
c.f.nr. 348957 – Administratia Nationala –Apele Romane
- la est – c.f. nr. 334218 – teren arabil teren proprietate privata
- la vest – c.f. nr. 334209 – teren arabil teren proprietate privata

Amplasamentul este in prezent liber de orice constructii. Gradul de ocupare este de 0%.

Pe teren nu sunt amplasate constructii, deci nu se poate discuta de aspecte calitative ale fondului construit.

2.5. Circulatii – Situatia existenta

Prezenta documentatie trateaza lucrarile de deservire rutiera a viitoarei zone de spatii de productie, prestari servicii si logistica prevazute prin prezentul Plan Urbanistic Zonal.

Parcellele care fac obiectul prezentului PUZ au o suprafata totala de 57.100 mp (identificate prin - C.F. Nr. 334206; 334258; 334210; 348869 - Arad) cu destinatia de teren arabil in intravilanul municipiului Arad. Parcela studiata se invecineaza cu:

- la nord – c.f. nr. 3189433 – Consiliul jud.Arad –
Administratia Zona Libera Curtici – Arad – platforma Arad
- la sud – c.f.nr. 334256 – Administratia Nationala –Apele Romane
c.f.nr. 334261 – UAT Arad – zona verde adiacenta Carii Bodrogului
c.f.nr. 351378 – Municipul Arad – domeniu public Calea Bodrogului
c.f.nr. 348957 – Administratia Nationala –Apele Romane
- la est – c.f. nr. 334218 – teren arabil teren proprietate privata
- la vest – c.f. nr. 334209 – teren arabil teren proprietate privata

In prezent accesul la amplasament se face din strada Calea Bodrogului amplasata in partea de sud a parcelei.

Amplasamentul obiectivului de investitie este situat intre Calea Bodrogului (DJ 682F) la sud respectiv strada din Zona libera Arad la nord. Aceste drumuri au latimea partii carosabile de 7,00 m si au o imbracaminte asfaltica. Prin aceste doua strazi se va asigura legatura rutiera cu orasul Arad respectiv autostrada A1 situata la est de parcela studiata.

Bilant teritorial zona studiata

FUNCTIUNI	EXISTENT SUPR.	EXISTENT %
TEREN ARABIL - INTRAVILAN	74.235,00	78,30%
DRUM JUDETEAN 682F	1.688,00	1,78%
SP.VERZI NEAMENAJATE	838,00	0,89%
SP.VERZI AMENAJATE -TALUZ	3.132,00	3,30%
PADUREA CEALA	2.224,00	2,35%
ZONA UNITATI INDUSTRIALE / DEPOZITARE - EXISTENTE	8.488,00	8,96%
INSTITUTII ADMINISTRATIVE - APELE ROMANE - EXISTENTE	3.628,00	3,82%
PISTE BICICLETE- EXISTENTE	567,00	0,60%
SPATII DE PRODUCTIE PRETARI SERVICII SI LOGISTICA	-----	-----
DRUMURI,TROTUARE ,PARCARI , PLATFORME – PROPUSE	-----	-----
DRUMURI ACCES INCINTA	-----	-----
SP. VERZI IN INCINTA	-----	-----
TOTAL ZONA STUDIATA	94.800,00	100,00%

POT EXISTENT = 1,25 %
CUT EXISTENT = 0,012

Bilant teritorial incinta

FUNCTIUNI	EXISTENT SUPR.	EXISTENT %
TEREN ARABIL - INTRAVILAN	57.100,00	100,00%
DRUM JUDETEAN 682F	-----	-----
SP.VERZI NEAMENAJATE	-----	-----
SP.VERZI AMENAJATE -TALUZ	-----	-----
PADUREA CEALA	-----	-----
ZONA UNITATI INDUSTRIALE / DEPOZITARE - EXISTENTE	-----	-----
INSTITUTII ADMINISTRATIVE - APELE ROMANE - EXISTENTE	-----	-----
PISTE BICICLETE- EXISTENTE	-----	-----
SPATII DE PRODUCTIE PRETARI SERVICII SI LOGISTICA	-----	-----
DRUMURI,TROTUARE ,PARCARI , PLATFORME – PROPUSE	-----	-----
DRUMURI ACCES INCINTA	-----	-----
SP. VERZI IN INCINTA	-----	-----
TOTAL ZONA STUDIATA	57.100,00	100,00%

POT EXISTENT = 0,00 %

CUT EXISTENT = 0,00

2.6. Echiparea edilitara.

Din punct de vedere al echiparii edilitare zona studiata are posibilitati de racordare la retelele edilitare care exista in Municipiul Arad.

2.6.1. Alimentarea cu apa.

In apropierea zonei studiate paralel cu Calea Bodrogului, exista retea de apa potabila care poate asigura necesarul de apa pentru obiectivul propus, printr-un bransament de apa pentru care se va solicita avizul de bransament de la operatorul retelei de apa, Compania de Apa Arad S.A.

2.6.2. Canalizarea menajera.

Cea mai apropiata retea de canalizare menajera existenta in zona este in apropierea sensului giratoriu de pe calea Bodrogului, la cca. 750 m de la amplasamentul obiectivului propus.

2.6.3. Canalizarea pluviala.

Cea mai apropiata retea de canalizare pluviala existenta in zona este in apropierea sensului giratoriu de pe calea Bodrogului, la cca. 750 m de la amplasamentul obiectivului propus.

2.6.4. Alimentarea cu energie electrica.

Zona studiata este traversata de retele de distributie de energie electric – linii electrice subterane de joasa tensiune (LES 0,4 kV) care alimenteaza iluminatul stradal de pe Calea Bodrogului (stalpi metalici amplasati intre carosabil si limita dinspre sud a noului obiectiv propus) si de pe calea de acces in Zona Libera situata la nord de amplasamentul obiectivului propus (stalpi metalici amplasati intre carosabil si limita dinspre nord a noului obiectiv propus).

Incinta cu cladiri apartinand A.N. Apele Romane, amplasata langa Calea Bodrogului (conform planului de situatie) este alimentata cu energie electrica cel mai probabil printr-un cablu subteran de joasa tensiune (LES 0,4 kV) cu traseu paralel cu Calea Bodrogului, pe partea nordica a acesteia.

În afara incintei reglementate, langa accesul in incinta Zonei Libere (situata la nord de amplasamentul obiectivului propus), pe partea dinspre sud a caili de acces, exista un post de transformare 20/0,4 kV, in anvelopa de beton, alimentat de o linie electrica subterana de

medie tensiune (LES 20 kV).

În afara incintei reglementate, pe Calea Bodrogului exista o linie electrica aeriana de medie tensiune (LEA 20 kV) al carei capat se afla la cca. 1 km spre vest fata de amplasamentul obiectivului propus.

2.6.5. Telecomunicatii.

Zona studiata este traversata de retele de telecomunicatii – linie aeriana de telecomunicatii cu traseu paralel cu Calea Bodrogului, pe partea nordica a acesteia, pe stalpi de lemn amplasati intre carosabil si limita dinspre sud a noului obiectiv propus; linie aeriana de telecomunicatii pe stalpi comuni cu iluminatul stradal de pe calea de acces in Zona Libera situata la nord de amplasamentul obiectivului propus (stalpi metalici amplasati intre carosabil si limita dinspre nord a noului obiectiv propus).

2.6.6. Alimentarea cu gaze naturale.

Din analiza situatiei existente a retelelor de gaze din zona, se constata ca exista o retea de gaze naturale presiune medie prin care se alimenteaza consumatorii din Zona Libera Curtici - Arad platforma Arad. Conducta este montata de-a lungul drumului de acces la Zona Liberă, diametrul fiind de Dn160 mm, teava SDR11 PE 100.

Conducta de gaze naturale presiune medie, pleaca dintr-o statie de reglare - masurare de sector (SRMS) amplasata in apropierea sensului giratoriu de pe Calea Bodrogului, care deserveste aeroportul Arad, respectiv Zona Libera Curtici-Arad.

2.7. Probleme de mediu.

In zona studiata nu sunt probleme de mediu si nu sunt amplasate unitati care sa polueze zona prin activitatile pe care le desfasoara.

Avand in vedere ca perimetrul studiat nu a fost inclus in zonele cu valoare peisagistica deosebita, se poate concluziona faptul ca impactul asupra peisajului poate fi considerat in limite acceptabile, mai ales ca amplasamentul se situeaza in intravilanul municipiului Arad, unde aceasta activitate nu este considerata una deosebita, iesita din comun.

Zona studiata nu are fond construit care ar putea polua si influenta calitatea factorilor de mediu – sol, aer, apa, vegetatie.

Din punct de vedere al relatiei dintre cadrul natural si cadrul construit, nu sunt disfunctionalitati.

In zona nu exista riscuri naturale si antropice, nu sunt pericole de inundatii sau alunecari de teren.

Ca urmare, in timpul realizarii constructiilor propuse prin P.U.Z., se impune cu necesitate izolarea zonelor in care se lucreaza. In cazul aerului, impactul va fi determinat de emisia gazelor de esapament si de antrenarea potentiala a pulberilor prin actiunea curentilor de aer. Dimensionarea viitoarelor constructii trebuie sa tina cont de specificul terenurilor si de regimul pluvial din zona.

2.8. Optiuni ale populatiei.

In vederea intocmirii lucrarii au fost consultate documentatii de cadastru si de sistematizare intocmite anterior, s-a realizat un plan topografic.

Nu se cunosc optiuni ale populatiei in momentul elaborarii acestei documentatii.

Cerintele autoritatilor locale, precum si punctele de vedere ale factorilor interesati cu privire la organizarea viitoare a zonei luate in studiu au fost urmatoarele:

- extinderea functiei de spatii de productie, prestari servicii si logistica, cu un regim de inaltime moderat si adaptate la configuratia terenului si specificul zonei limitrofe;
- asigurarea necesarului de spatii verzi;
- realizarea fluentei circulatiei carosabile prin propunerea unei trame majore si segregarea circulatiei auto si pietonale;

- asigurarea utilitatilor necesare dezvoltarii viitoarelor zone rezidentiale intr-o varianta de echipare centralizata.

Nu sunt in zona obiecte sau valori de patrimoniu si nici resurse omologate; nu exista suprafete de teren expuse la riscuri naturale, inundatii, alunecari de teren, etc.

Nici in zona studiata, nici in vecinatate nu sunt terenuri sau zone cu destinatie speciala, poligoane sau unitati militare.

Referitor la informarea si consultarea publicului interesat privind anuntarea elaborarii prezentului Plan Urbanistic Zonal si a Regulamentului aferent – aceasta a avut loc prin:

- Inregistrarea cererii beneficiarului insotita de Certificatul de Urbanism emis de catre Primaria Municipiului Arad
- Identificarea proprietarilor terenurilor invecinate
- Redactarea anuntului privind elaborarea propunerii PUZ – RLU pentru zona
- Transmiterea sub semnatura de primire a anuntului catre vecinii identificati
- Afisare anunt simultan la:
 - Pe terenul care va fi reglementat prin PUZ – RLU

3. PROPUNERI DE REZOLVARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare.

Pe amplasamentul luat in discutie pe parcela c.f.nr.348869 – Arad – in suprafata de 25.100,00 mp a fost proiectata o documentatie in faza PUZ+RLU – proiect nr.20/2017 – „Construire spatii depozitare , logistica ,prestari servicii „- Calea Bodrigului nr.24/B – Arad –care a fost aprobat prin Hotaririle de Consiliu Local :

- Hotarirea nr.402 – din 17. octombrie 2018
- Prelungirea valabilitatii Hotaririi nr.402 cu nr.ad.87968/A5/ din 16.dec.2021.

Premergator elaborarii prezentului P.U.Z si ulterior obtinerii Certificatului de Urbanism nr. 170 din 15.02.2024 s-a intocmit un Studiu de Oportunitate in urma caruia a fost emis de catre Primaria Municipiului Arad Avizul de Oportunitate nr. 11 / 29.04.2024.

IN NOUL PUG – AL MUNICIPIULUI ARAD CARE ESTE IN CURS DE ELABORARE IN PLANSĂ NR.3.2 – REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE SE PREVAD – ZONE DE UNITATI INDUSTRIALE ,DEPOZITARE , SERVICII AFERENTE SI LOGISTICA .

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Din studierea documentatiei Plan Urbanistic General al Municipiului Arad, rezulta ca amplasamentul propus pentru obiectivul de investitie, precum si alte amplasamente invecinate acestuia sunt cuprinse in unitatea teritoriala de referinta UTR nr. 67 conform Hotaririi nr. 89 din 01.04.1997 privind aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Arad, al Hotaririi nr. 98 din 26.05.1998 privind aprobarea Regulamentului aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Arad, respectiv al Hotaririi nr. 588 din 14.11.2023 privind prorogarea termenului cuprins in Hotarirea nr. 502/2018 a Consiliului Local al Municipiului Arad privind prelungirea termenului de valabilitate al Planului Urbanistic General al Municipiului Arad, avand P.O.T. maxim = - 54,00% si C.U.T. maxim = - 0,70 si un regim de inaltime maxim admis de P, P+1, P+2 (in zona birourilor), Hmax va fi stabilit astfel incat sa nu depaseasca inaltimea maxima ce va fi impusa prin avizul Autoritatii Aeronautice Civile Romane.

Astfel, lucrarile propuse prin prezentul Plan Urbanistic Zonal, se vor executa, in conformitate cu prevederile Legii nr. 453/2001 pentru modificarea si completarea Legii nr. 50/1991 privind „Autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor”, art.20 (2) si a Legii nr. 350/2001 – Legea privind amenajarea teritoriului si urbanismul.

3.3. Valorificarea cadrului natural.

Amplasamentul pe care urmeaza a fi realizata noua investitie se afla situat in intravilanul municipiului Arad, in partea de vest a acestuia, la frontul strazii Calea Bodrogului.

In incinta reglementata, actualmente teren arabil in intravilan, nu exista spatii verzi sau elemente valoroase din punct de vedere al cadrului natural.

Amplasamentul, in suprafata totala de 57.100,00 mp se compune din urmatoarele parcele, respectiv:

- C.F. Nr. 334206; 334258; 334210; 348869 - Arad

- proprietatea beneficiarului - Mot Ginel Adrian – PERSOANA FIZICA AUTORIZATA

Amplasamentul se afla la frontul Caili Bodrogului si are o deschidere de cca. 221,58 m la sud, 221,65 m la nord si o adincime de 270,95 m la est, respectiv 227,23 la vest, avand o suprafata totala de $s = 57.100,00$ mp.

Terenul aferent studiului se afla in proprietatea beneficiarului – Mot Ginel Adrian – PERSOANA FIZICA AUTORIZATA – Str. Stinjenel nr. 16 – Arad

Extrasele C.F. nu au inscrieri privitoare la sarcini.

Necesitatea si oportunitatea realizarii investitiei este determinata de urmatorii factori :

- Amplasamentul este liber de orice sarcini .

- Amplasamentul se afla situat in UTR (unitatea teritoriala de referinta) nr. 67 conform PUG Municipiul Arad, al Hotararii nr.98 din 26.05.1998 privind aprobarea Regulamentului aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Arad, respectiv al Hotararii nr. 588 din 14.11.2023 privind prorogarea termenului cuprins in Hotararea nr. 502/2018 a Consiliului Local al Municipiului Arad privind prelungirea termenului de valabilitate al Planului Urbanistic General al Municipiului Arad si are ca destinatie: zone verzi, locuire unitati speciale, recreere, turism, si spatii comerciale.

Pe amplasament urmeaza a se realiza construirea de spatii de productie, prestari servicii si logistica.

La frontul strazii pe o adincime de cca. 50,00 m se propune realizarea de parcuri pentru autoturisme, biciclete, motociclete, acestea fiind amplasate in afara incintei construite propriu zise. Aici se va amplasa Cabina poarta si portile de acces in incinta spatiului construit – rutier si pietonal.

In incinta se vor construi spatiul de productie, prestari servicii si logistica, drumuri de incinta, parcuri tehnologice, trotuare, constructii anexe tehnologice, spatii gospodaresti, spatii verzi si de protectie, iluminat de incinta, retele edilitare, imprejmuire, semnalistica, etc .

Stabilirea noii functiuni permise: spatii de productie, prestari servicii si logistica in regim de inaltime parter, parter +2 etaje in zona de birouri, avind o inaltime maxima la cornisa de 14,00 m.

Cladirea care va adaposti spatiile de productie, prestari servicii si logistica, in suprafata totala de 30.000,00 mp va avea un regim de inaltime parter, partial in zona birourilor parter + 1 (un) etaj, respectiv 2 (doua) etaje, Hmax va fi stabilit astfel incat sa nu depaseasca inaltimea maxima ce va fi impusa prin avizele ce se vor obtine conform Certificatului de Urbanism nr. 170 din 15.02.2024 respectiv inaltimea stabilita prin Avizul Autoritatii Aeronautice Civile Romane .

Terenul pe care urmeaza a se edifica obiectivul de investitie propus este format din urmatoarele loturi si are categoria de folosinta :

- c.f. nr. 334206 – Arad –s= 23.869,00mp - arabil in intravilan
- c.f. nr. 334258 – Arad –s= 1.131,00mp- arabil in intravilan
- c.f. nr. 334210 – Arad –s= 7.000,00mp- arabil in intravilan
- c.f. nr. 348869 – Arad –s= 25.100,00mp- arabil in intravilan

• - s = 57.100 mp – arabil in intravilan –

Calea Bodrogului Nr. 24/B; 24/C - Mot Ginel Adrian – PERSOANA FIZICA AUTORIZATA

Funcțiunea propusă pentru parcelele sus menționate este de cea de spații de producție, prestări servicii și logistică.

Se propune realizarea acestor spații având în vedere următoarele :

- existența în vecinătate a Zonei Industriale „Zona Libera Curtici – Arad (platforma Arad)” și posibilitatea unei cooperări între investiția nouă și această unitate.
- existența în imediată apropiere (cca. 500 m) a Aeroportului Arad și posibilă cooperare a spațiilor noi propuse cu componenta Cargo a Aeroportului Arad
- existența în imediată apropiere (cca. 500 m) a nodului de circulație pentru accesul pe autostrada A1 – Nadlac – Arad – Timișoara – București .

Indicatorii urbanistici propuși : POT max. - 54,00 % ; CUT max. - 0,7

Regim de înălțime maxim admis al clădirilor P, P+1, P + 2 (în zona birourilor), Hmax va fi stabilit astfel încât să nu depășească înălțimea maximă impusă prin avizele ce se vor obține conform Certificatului de Urbanism nr. 170 din 15.02.2024 respectiv înălțimea stabilită prin Avizul Autorității Aeronautice Civile Române.

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

- cca. 50,00 m față de aliniamentul stradal existent (Calea Bodroglui),
- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil - servitutea de vedere - obligația de a păstra o distanță de minimum 2,00 metri între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate.

Corpul principal de clădire este amplasat la următoarele distanțe :

- la nord - 21,00 m
- la est - 24,00 m – 20,53 m
- la vest - 19,10 m - 22,56 m
- la sud - 84,00 m

3.4. Modernizarea circulației. Modernizarea circulației.

Amplasamentul obiectivului de investiție este situat între Calea Bodroglui (DJ 682F) la sud respectiv strada din Zona Libera Arad la nord. Aceste drumuri au lățimea părții carosabile de 7,00 m în Zona Libera Curtici – Arad , respectiv 6,00 m (Calea Bodroglui) și au o îmbrăcăminte asfaltică. Facem precizarea că amplasamentul are acces auto numai la Calea Bodroglui și prin această stradă la cca. 500 m .pina la giratoriul existent la autostrada A1. Nadlac – București , respectiv centrul municipiului Arad .

Pentru deservirea rutieră a viitoarei zonei de spații de producție, logistică, prestări servicii se propune amenajarea unei rețele de drumuri amplasate pe direcția nord-sud, respectiv est-vest (în incinta amplasamentului) , astfel:

- perimetral zonei de spații de producție, logistică prestări servicii se va amenaja un drum de incintă având lungimea de cca 775 m și lățimea de 7,00 m, care va face legătura între drumurile de acces în incintă și platformele tehnologice de încărcare/descărcare; pe toată lungimea drumului perimetral se va amenaja spre interior un trotuar cu lățimea de 1,50 m pentru circulația pietonală. Razele de racordare între drumuri și platforme vor fi uzual de 12,00 m (minim 9,00) corespunzătoare circulației unor autovehicule lungi;
- Accesul în incinta atit a autovehiculelor de trafic greu cit și autoturismelor (precum și biciclete și motocicletele) se va face din Calea Bodroglui printr-un drum de acces cu lungimea de 80,00 m și lățimea de 7,00 (+supralărgiri de 2x1,00 m, fiind o zonă cu racordări dese de drumuri laterale).
- La intrarea în incinta amplasamentului înainte de incinta propriu zisa a spațiilor de producție , prestări servicii și logistică se vor amenaja parcuri pentru autoturisme , biciclete și motocicletele . De asemenea acestea vor fi deservite de trotuare și vor fi delimitate de zone verzi și de protecție .

- Adiacent laturii de vest a amplasamentului se propune un al doilea acces in incinta din Calea Bodrogului , având lungimea de 80,00 m și latimea de 7,00 m , care va fi folosit numai in cazuri de necesitate sau in anumite cazuri .

Structura rutiera propusa pentru drumurile de deservire va fi alcatuita dintr-o imbracaminte asfaltica/beton de ciment rutier asezata pe o fundatie din piatra sparta si balast. Partea carosabilă va fi încadrată cu borduri prefabricate din beton. Parcajele vor fi alcătuite din dale din beton înierbate asezate pe o fundatie din piatra sparta si balast.

Apele pluviale de suprafata vor fi colectate centralizat în bazine de retenție si vor fi folosite pentru udarea spatiului verde.

Construciile vor fi executate dupa stabilirea obligatiei efectuarii lucrarilor de modernizare a circulatiei aferente de catre investitorii interesati.

3.5.

Construciile vor fi executate dupa stabilirea obligatiei efectuarii lucrarilor de modernizare a circulatiei aferente de catre investitorii interesati.

3.6. Zonificarea functionala – Reglementari.

Bilant teritorial, indici urbanistici

Prezenta documentatie tehnica s-a intocmit in vederea stabilirii conditiilor necesare executarii lucrarilor de constructii pentru edificarea P.U.Z. - „Spatii de productie, prestari servicii si logistica“ Calea Bodrogului Nr. 24/B; 24/C- Arad - C.F. Nr. 334206; 334258; 334210; 348869 - Arad.

Prezenta documentatie a avut la baza Certificatul de Urbanism nr. 170 / 15.02.2024 si Avizul de Oportunitate nr. 11 / 29.04.2024 eliberate de catre Primaria Municipiului Arad. Certificatul de Urbanism specifica la regimul juridic ca amplasamentul este intravilan, teren arabil, proprietatea beneficiarului.

Pe amplasament urmeaza a se realiza construirea de spatii de productie, prestari servicii si logistica.

La frontul strazii pe o adincime de cca.50,00 m se propune realizarea de parcare pentru autoturisme, biciclete, motociclete, acestea fiind amplasate in afara incintei construite propriu zise. Aici se va amplasa Cabina poarta si portile de acces in incinta spatiului construit – rutier si pietonal.

In incinta se vor construi spatiul de productie, prestari servicii si logistica, drumuri de incinta, parcare tehnologice, trotuar , constructii anexe tehnologice, spatii gospodaresti, spatii verzi si de protectie, iluminat de incinta, retele edilitare, imprejmuire, semnalistica, etc .

Stabilirea noii functiuni permise: spatii de productie, prestari servicii si logistica in regim de inaltime parter, parter +2 etaje in zona de birouri, avind o inaltime maxima la cornisa de 14,00 m.

Terenul pe care urmeaza a se edifica obiectivul de investitie propus este format din urmatoarele loturi si are urmatoarea categorie de folosinta :

- C.F. Nr. 334206; 334258; 334210; 348869 - Arad – suprafata totala = 57.100 mp – arabil in intravilan –

Calea Bodrogului Nr. 24/B; 24/C - Mot Ginel Adrian – PERSOANA FIZICA AUTORIZATA

Total limita zona studiata - 94.800,00 mp

Total limita aferenta investitiei - 57.100,00 mp

Funcțiunea propusa pentru parcelele sus mentionata este cea de spatii de productie, prestari servicii si logistica.

Se propune realizarea acestor spatii avand in vedere urmatoarele :

- existenta in vecinatate a Zonei Industriale „Zona Libera Curtici – Arad (platforma Arad)” si posibilitatea unei cooperari intre investitia noua si aceasta unitate.
- existenta in imediata apropiere (cca. 500 m) a Aeroportului Arad si posibila cooperare a spatiilor noi propuse cu componenta Cargo a Aeroportului Arad
- existenta in imediata apropiere (cca. 500 m) a nodului de circulatie pentru accesul pe autostrada A1 – Nadlac – Arad – Timisoara –Bucuresti .

Indicatorii urbanistici propusi : POT max. - 54,00 % ; CUT max. - 0,7

Regim de inaltime maxim admis al cladirilor P, P+1, P + 2 (in zona birourilor), Hmax va fi stabilit astfel incat sa nu depaseasca inaltimea maxima impusa prin avizele ce se vor obtine conform Certificatului de Urbanism nr. 170 din 15.02.2024 respectiv inaltimea stabilita prin Avizul Autoritatii Aeronautice Civile Romane.

Retrageri ale constructiilor fata de limitele de proprietate:

- cca. 50,00 m, imprejmuirea incintei spatiilor de productie fata de aliniamentul dinspre Calea Bodrogului. In acest spatiu sint propuse parcuri pentru autoturisme, biciclete, motociclete, trotuare spatii verzi si de protectie, drumuri de acces din Calea Bodrogului in incinta propriu zisa.

- distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului Civil - servitutea de vedere - obligatia de a pastra o distanta de minimum 2,00 metri intre fatadele cu ferestre sau balcoane ale cladirilor si limita proprietatii invecinate.

Corpul principal de cladire este amplasat la urmatoarele distante :

- la nord - 21,00 m
- la est - 24,00 m – 20,53 m
- la vest - 19,10 m - 22,56 m
- la sud - 84,00 m

B. Reglementari urbanistice specifice zonelor de riscuri naturale:

1. Cutremure de pamant

a. - precizarea conditiilor de amplasare si conformarea constructiilor in raport cu gradul de seismicitate (POT – procentul de ocupare al terenului), distante intre cladiri, regim de inaltime, sistem tehnic constructiv privind structura de rezistenta a cladirilor, sisteme de fundare ale cladirilor, etc .

Proiectul de investitie care face obiectul prezentului P.U.Z. are ca scop realizarea unor spatii de productie, prestari servicii si logistica.

Se prevede realizarea unor spatii de productie, prestari servicii si logistica cu dimensiunile in plan de cca. 176,00 x 170,00 m = 29.920,00 mp (**30.000,00 mp**), in regim de inaltime parter, partial parter + 2 nivele (in zona de birouri in prima travee din partea de sud a cladirii), insumand o suprafata construita la sol de cca. 30.000,00 mp. Aceasta hala va fi realizata cu fundatii continue pe perimetru si izolate in rest, din beton armat, structura de rezistenta va fi realizata din stalpi si grinzi din beton, inchiderile exterioare vor fi realizate in sistem termoizolant – (casete metal, vata minerala termoizolanta, folie p.v.c., tabla), invelitoare – (tabla cutata, folie p.v.c., termoizolatie vata minerala, membrana hidroizolanta).

In incinta se vor realiza drumuri, platforme si parcuri pentru rezolvarea circulatiei in incinta si a deservirii cu mijloace auto a spatiilor de productie in suprafata de cca. 30.834,00 mp, de asemenea in incinta se vor realiza trotuare si alei pietonale pentru accesul pietonal la obiectivele de investitie nou propuse.

Pe amplasamentul de investitie s-a prevazut o suprafata care sa fie rezervata utilitatilor (puturi forate, rezervor incendiu, post trafo, statie de epurare, etc.) in suprafata de cca. 840,00mp.

De asemenea perimetral cat si intre obiectivele de investitie s-au prevazut zone verzi si de protectie in suprafata de cca. 11.420,00 mp.

Astfel, prin elaborarea prezentei lucrari se asigura atractivitatea zonei pentru posibilii investitori.

In spatiul verde de protectie si aliniament se vor planta arbori (salcami).

Salcamul creste spontan pe aproape orice tip de teren. Cu o rezistenta buna la ger, iubeste lumina, suporta seceta, prefera solurile permeabile, usoare, fertile, dar nu suporta solurile calcaroase. Salcamul creste bine pe soluri usoare, chiar si pe nisipuri nefixate, fiind cultivat pentru fixarea lor. Are capacitatea de a fixa azotul din atmosfera, iar semintele isi pastreaza multi ani capacitatea de germinare. Are frunze compuse si flori albe, in ciorchine, puternic mirositoare, iar fructele sunt pastai aplatizate, brun roscate. Infloreste primavara tarziu, in luna mai-iunie. Salcamul traieste in jur de 100 de ani si face parte din categoria arborilor cu lemn de esenta tare, fiind greu, dur si deosebit de rezistent la umezeala.

b. - precizari cu privire la proiectarea si construirea antiseismica -

Proiectarea si construirea antiseismica ale obiectivelor propuse se va face in conformitate cu normele in vigoare precum si cu studiul geotehnic intocmit de catre „ATELIER A” S.R.L. Proiect nr. 57/2018.

2. Inundatii -

a. - delimitarea zonelor inundabile cu interdictie totala sau temporara de construire pana la elaborarea unor documentatii, studii de specialitate; inundatii: obiective afectate – cladiri, drumuri, retele tehnico - edilitare: conform proiectului nu sunt pericole de inundatii.

Prin realizarea noului obiectiv de investitie se vor realiza urmatoorii indici caracteristici :

Bilant teritorial zona studiata

FUNCTIUNI	EXISTENT SUPR.	EXISTENT %	PROPUS SUPR.	PROPUS %
TEREN ARABIL - INTRAVILAN	74.235,00	78,30%	17.135,00	18,00%
DRUM JUDETEAN 682F	1.688,00	1,78%	1.688,00	1,78%
SPATII VERZI NEAMENAJATE	838,00	0,89%	445,00	0,47%
SPATII VERZI AMENAJATE- TALUZ	3.132,00	3,30%	3.132,00	3,30%
PADUREA CEALA	2.224,00	2,35%	2.224,00	2,34%
ZONA UNITATI INDUSTRIALE / DEPOZITARE - EXISTENTE	8.488,00	8,96%	8.488,00	8,90%
INSTITUTII ADMINISTRATIVE APELE ROMANE - EXISTENTE	3.628,00	3,82%	3.628,00	3,82%
PISTA BICICLETE - EXISTENTA	567,00	0,60%	567,00	0,60%
SPATII DE PRODUCTIE PREST. SERVI. SI LOGISTICA - PROPUS	-----	-----	30.834,00	32,67%
DRUMURI , TROTUARE PARCARI , PLATFORME - PROPUS	-----	-----	14.846,00	15,66%
DRUMURI ACCES IN INCINTA - PROPUS	-----	-----	116,00	0,13%
SPATII VERZI IN INCINTA	-----	-----	11.420,00	12,04%
TOTAL ZONA STUDIATA	94.800,00	100,00%	94.800,00	100%

POT EXISTENT = 1,25 %
CUT EXISTENT = 0,012

POT PROPUS = 32,90 %
CUT PROPUS = 0,42

Bilant teritorial incinta

FUNCTIUNI	EXISTENT SUPR.	EXISTENT %	PROPUS SUPR.	PROPUS %
TEREN ARABIL - INTRAVILAN	57.100,00	100,00%	-----	-----
DRUM JUDETEAN 682F	-----	-----	-----	-----
SPATII VERZI NEAMENAJATE	-----	-----	-----	-----
SPATII VERZI AMENAJATE- TALUZ	-----	-----	-----	-----
PADUREA CEALA	-----	-----	-----	-----
ZONA UNITATI INDUSTRIALE / DEPOZTARE - EXISTENTE	-----	-----	-----	-----
INSTITUTII ADMINISTRATIVE APELE ROMANE - EXISTENTE	-----	-----	-----	-----
PISTA BICICLETE - EXISTENTA	-----	-----	-----	-----
SPATII DE PRODUCTIE PREST. SERVI. SI LOGISTICA - PROPUS	-----	-----	30.834,00	54,00%
DRUMURI , TROTUARE PARCARI , PLATFORME - PROPUS	-----	-----	14.846,00	26,00%
DRUMURI ACCES IN INCINTA - PROPUS	-----	-----	-----	-----
SPATII VERZI IN INCINTA	-----	-----	11.420,00	20,00%
TOTAL INCINTA	57.100,00	100,00%	57.100,00	100,00%

POT EXISTENT = 0,00 %
CUT EXISTENT = 0,00

POT PROPUS = 54,00 %
CUT PROPUS = 0,70

Indicatorii urbanistici propusi : POT max. - 54,00 % ; CUT max. - 0,7

Regim de inaltime maxim admis al cladirilor P, P+1, P + 2 (in zona birourilor), Hmax va fi stabilit astfel incat sa nu depaseasca inaltimea maxima impusa prin avizele ce se vor obtine conform Certificatului de Urbanism nr. 170 din 15.02.2024 respectiv inaltimea stabilita prin Avizul Autoritatii Aeronautice Civile Romane.

3.7. Dezvoltarea echiparii edilitare.

3.7.A. Alimentarea cu apa potabila.

Pe Calea Bodrogului, la sud de amplasament exista o conducta de distributie a apei Dn150 mm, de la care se propune bransarea obiectivului propus.

Pentru asigurarea necesarului de apa pentru obiectiv se propune realizarea unui bransament de apa potabila de la reseaua de apa existenta, pentru care se va solicita avizul de bransament apa de la operatorul retelei de apa. Se propune realizarea unui bransament de apa Dn 2", care va alimenta prin instalatia de alimentare cu apa de incinta consumatorii de apa rece, echipamentul de prepararea apei calde de consum precum si gospodaria de apa pentru stingerea incendiilor, amplasata in zona nordica a incintei.

Pe conducta de bransament se propune realizarea unui camin de apometru complet echipat conform avizului de bransament, pentru contorizarea consumului de apa al obiectivului.

Conducta de bransament propusa se va realiza din tevi de polietilena de inalta densitate PE-HD, Pn6, De 63 mm, pozate subteran sub adancimea de inghet a solului, adica la 0,90 – 1,00 m de la cota terenului.

De la caminul de apometru amplasat pe bransamentul de apa in domeniul public de pe Calea Bodrogului se va realiza instalatia de alimentare cu apa de incinta.

Traseul conductei de distributie a apei din incinta obiectivului nou propuse se va stabili in general in zonele verzi, respectandu-se distantele prescrise fata de celealte retele de utilitati subterane din zona.

La propunerile pentru alimentarea cu apa a obiectivului se va tine cont de prescriptiile SR 4163/1, 2, 3, SR EN 1343/1, P 118/2-2013 si de prescriptiile tuturor normativelor si standardelor specifice acestor categorii de utilitati edilitare.

Constructiile vor fi executate dupa stabilirea obligatiei efectuarii lucrarilor de echipare edilitara aferente de catre investitorii interesati.

Astfel se vor autoriza constructiile si amenajarile care se pot racorda la infrastructura edilitara existenta cu capacitatea corespunzatoare, sau pentru a carei extindere sau realizare exista surse de finantare asigurate de investitorii interesati sau care beneficiaza de surse de finantare atrase potrivit legii.

Toate materialele folosite la conductele de apa potabila pentru alimentarea zonei de locuinte respecta Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 275/2012.

3.7.B. Retea de apa pentru stins incendiu.

Calculul necesarului de apa pentru combaterea incendiului se va face prin respectarea prevederilor cuprinse in SR 1343/1 -06, STAS 1478 si P 118/2 - 2013.

Pe traseul retelelor nou propuse vor fi prevazuti hidranti subterani pentru stins incendii la distante de maxim 100 m unul fata de altul conform Normativ P118/2-2013.

Constructiile vor fi executate dupa stabilirea obligatiei efectuarii lucrarilor de echipare edilitara aferente de catre investitorii interesati.

Astfel se vor autoriza constructiile si amenajarile care se pot racorda la infrastructura edilitara existenta cu capacitatea corespunzatoare, sau pentru a carei extindere sau realizare exista surse de finantare asigurate de investitorii interesati sau care beneficiaza de surse de finantare atrase potrivit legii.

3.7.C. Canalizarea apelor uzate menajere.

In zona propusa exista sistem centralizat de canalizare menajera la care se va putea racorda instalatia de canalizare menajera din incinta obiectivului propus.

Pentru asigurarea posibilitatii de colectare si evacuare a apei uzate menajere de la obiectiv se propune realizarea colectorului de canal menajer de incinta care va colecta apele uzate de la instalatiile interioare de canalizare menajera prin intermediul racordurilor de canal menajer.

Colectoarele de canal menajer propuse se vor realiza din tuburi PVC pentru canalizari exterioare $D = 250$ mm, pozate subteran sub adancimea de inghet a solului, cu panta de montaj de $i = 0,005$.

In punctele de racordare ale gospodariilor si unitatilor, la schimbari de directie si la distante de maxim 50 m pe traseul colectoarelor se vor prevedea camine de vizitare.

La propunerile pentru extinderea colectoarelor de canalizare menajera s-au tinut cont de prescriptiile Sr 1846/1, 2, SR EN 752 – 2008 precum si de prescriptiile tuturor normativelor si standardelor specifice acestor categorii de utilitati edilitare.

Constructiile vor fi executate dupa stabilirea obligatiei efectuarii lucrarilor de echipare edilitara aferente de catre investitorii interesati.

Astfel se vor autoriza constructiile si amenajarile care se pot racorda la infrastructura edilitara existenta cu capacitatea corespunzatoare, sau pentru a carei extindere sau realizare exista surse de finantare asigurate de investitorii interesati sau care beneficiaza de surse de finantare atrase potrivit legii.

3.7.D. Canalizarea apelor meteorice.

Pentru colectarea și evacuarea apei meteorice de pe suprafața zonei studiate, se propune realizarea de receptori și de colectoare de canal pluvial, care vor conduce apa la bazine de retenție, de unde apa colectată va fi folosită pentru udarea spațiului verde.

Construcțiile vor fi executate după stabilirea obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitara aferente de către investitorii interesați.

Astfel se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitara existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

3.7.E. Alimentarea cu energie electrică.

Necesitatea și modul de reglementare a liniilor electrice care traversează zona studiată se vor stabili de către deținătorii acestora.

Noul obiectiv se va putea alimenta cu energie electrică prin extinderea rețelei urbane de distribuție de medie tensiune și instalarea unuia sau mai multor posturi de transformare în incinta obiectivului.

Cele mai apropiate linii de distribuție de medie tensiune sunt:

- LES 20 kV care alimentează postul trafo existent lângă accesul în Zona Liberă (situată la nord de amplasamentul obiectivului propus);
- LEA 20 kV existentă pe Calea Bodrogului, al cărei capăt se află la cca. 1 km spre vest față de amplasamentul obiectivului propus.

Pe termen mai lung, odată cu dezvoltarea și ocuparea zonei, pentru cazul unui necesar de putere electrică mai mare decât cea disponibilă pe liniile menționate mai sus, cele mai apropiate stații de transformare (110/20 kV) față de amplasamentul noului obiectiv sunt stația Pârneava (pe str. Andrei Șaguna, în apropiere de intersecția cu str. Barbu Lăutaru) și stația Bujac (la intersecția str. Dimitrie Țichindeal cu str. Marnei), ambele situate la o distanță de cca. 3-3,5 km față de amplasamentul obiectivului propus.

În incinta noului obiectiv se propune ca întreaga rețea de distribuție a energiei electrice la consumatori să se facă prin linii electrice subterane. Astfel, alimentarea posturilor de transformare se va face prin linii electrice subterane de medie tensiune (LES 20 kV), iar distribuția energiei electrice se va face de la posturile de transformare prin cabluri electrice de joasă tensiune pozate subteran (LES 0,4kV) care vor alimenta tablourile principale ale clădirilor propuse și fire de distribuție amplasate în incintă (de la care se vor executa racorduri subterane pentru alimentarea altor consumatori).

Iluminatul exterior al incintei noului obiectiv se va alimenta din posturile trafo prin cabluri pozate subteran și va fi destinat iluminării căilor de acces auto și pietonal, parcurilor, platformelor etc.

Lucrările de alimentare cu energie electrică a noului obiectiv și extinderea rețelelor de distribuție în incintă se vor face etapizat, odată cu dezvoltarea zonei și apariția de noi consumatori în cadrul acesteia.

Soluțiile tehnice pentru extinderea rețelei existente de distribuție de medie tensiune se vor stabili de către deținătorul acesteia.

Soluția definitivă de alimentare cu energie electrică a noului obiectiv se va stabili la faza AC, prin studiul de soluție elaborat de furnizor în cadrul avizului tehnic de racordare, care se va întocmi la solicitarea beneficiarului.

Pentru realizarea lucrărilor de alimentare cu energie electrică și gestionarea instalațiilor electrice propuse, investitorul se va adresa către operatorul local de distribuție a energiei electrice (direct sau prin intermediul proiectantului de specialitate) pentru a obține aprobările și avizele necesare.

Se vor respecta normele și reglementările în vigoare în ceea ce privește coexistența rețelelor / instalațiilor electrice (PT, LEA, LES) cu clădiri, drumuri, împrejurimi, utilități (gaz, apă, canalizare etc) propuse a se construi.

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

Terenul pe care se află rețelele electrice de distribuție va rămâne în proprietatea statului (conf. legii 123/2012).

MENTIONAM SI ALTE SURSE ALTERNATIVE DE PRODUCERE CURENT SAU ENERGIE ELECTRICA – RESPECTIV POSIBILITATEA DE AMPLASARE A PANOURILOR SOLARE/FOTOVOLTAICE PE TERASA CONSTRUCTIILOR PROPUSE PE AMPLASAMENT . PE CCA.50 % DIN SUPRAFATA ACOPERISURILOR SPATIILOR DE PRODUCTIE, DEPOZITARE SI LOGISTICA VOR FI AMPLASATE PANOURI FOTO VOLTAICE - APROX. 15.000,00 MP. DE ASEMENEA PARTIAL PARCARILE PANTRU AUTOTURISME ALE SALARIATILOR VOR FI ACOPERITE CU PANOURI FOTOVOLTAICE. IN TOTALITATE PARCARILE PENTRU BICICLETE SI MOTOCICLETE ALE SALARIATILOR VOR FI ACOPERITE CU PANOURI FOTOVOLTAICE .

Constructiile vor fi executate dupa stabilirea obligatiei efectuării lucrărilor de echipare edilitara aferente de catre investitorii interesati.

Astfel se vor autoriza constructiile si amenajarile care se pot racorda la infrastructura edilitara existenta cu capacitatea corespunzatoare, sau pentru a carei extindere sau realizare exista surse de finantare asigurate de investitorii interesati sau care beneficiaza de surse de finantare atrase potrivit legii.

3.7.F. Rețele de telecomunicatii

Necesitatea si modul de reglementare a liniilor de telecomunicatii care traverseaza zona studiata se vor stabili de catre detinatorii acestora.

Noul obiectiv se va putea racorda la rețeaua urbana de telecomunicatii (fibra optica) existenta atat la frontul stradal dinspre sud (Calea Bodrogului) cat si la limita dinspre nord a obiectivului (calea de acces in Zona Libera).

Conditii si restrictii impuse de avizator:

- terenul unde vor fi pozate instalatiile de telecomunicatii va ramane in domeniul public
- inainte de inceperea lucrărilor beneficiarul va solicita detinatorilor de rețele de telecomunicatii predarea amplasamentului, pentru identificarea exacta a instalatiilor/rețelelor in teren
- pozarea cablurilor de telecomunicatii pe toata lungimea care urmeaza a fi acoperita de cai de acces si drumuri se face cu cate un tub de rezerva, cu documentatie de executie si autorizare.

Proiectarea si executarea lucrărilor de telecomunicatii se va face in conformitate cu prevederile normelor tehnice specifice.

Constructiile vor fi executate dupa stabilirea obligatiei efectuării lucrărilor de echipare edilitara aferente de catre investitorii interesati.

Astfel se vor autoriza constructiile si amenajarile care se pot racorda la infrastructura edilitara existenta cu capacitatea corespunzatoare, sau pentru a carei extindere sau realizare exista surse de finantare asigurate de investitorii interesati sau care beneficiaza de surse de finantare atrase potrivit legii.

3.7.G. Alimentarea cu gaze naturale.

Funcțiunea propusa pentru parcela sus mentionata este de ceea de spatii de productie, prestari servicii si logistica.

Pe amplasament urmeaza a se realiza construirea de spatii de productie , logistica, prestari servicii, respectiv o constructie cu suprafata totala de aproximativ 30.000,00 si vor avea un regim de inaltime parter, partial in zona birourilor parter + 1 (un) etaj.

Pentru alimentarea cu gaze naturale a acestui spatiu de productie, prestari servicii si logistică, se propune urmatoarea solutie tehnica:

-un bransament de gaze naturale de presiune medie, tv PE SDR11 Dn63mm, cuplat la conducta de gaze naturale presiune medie existenta pe strada;

-un post de reglare, pentru reducerea presiunii de la presiune medie la presiune redusa /joasa -amplasat la limita de proprietate;

-un posturi de masurare comun-cuplat la postul de reglare de la limita de proprietate;

-o instalatie de utilizare gaze naturale presiune redusa / joasa in montaj subteran, din teava PE SDR11, respectiv in montaj aparent din teava OL.

În cazul in care se cere defalcarea consumului de gaze naturale pe diferite sectoare /consumatori, se pot instala contoare pasante pe instalatiile de utilizare gaze care deservesc sectoarele/consumatorii in cauza.

Pentru incalzirea spatiilor pe timp de iarna, beneficiarul solicita utilizarea gazelor naturale.

Folosirea gazelor naturale este avantajoasa din punct de vedere economic, fata de alte surse de energie (solid, lichid, electric), cat si sub aspectul unui randament mai ridicat al instalatiilor, cu posibilitatea intretinerii si exploatarei acestora.

Exploatarea rationala a combustibilului si cerinele moderne, necesita implinirea urmatoarelor functii mai importante, cum ar fi:

- utilizarea gazelor naturale cu randament ridicat;
- posibilitatea reglarii temperaturii;
- supravegherea arderii;
- eliminarea gazelor in exterior;
- exploatare fara dificultati;

respectiv, considerente de mediu- utilizarea gazelor naturale reduce poluarea mediului ambient la minimum, in comparatie cu alte surse.

Din analiza situatiei existente a retelelor de gaze din zona, se constata ca exista o retea de gaze naturale presiune medie prin care se alimenteaza consumatorii din Zona Libera Curtici - Arad platforma Arad. Conducta este montata de-a lungul drumului de acces la Zona Libera, diametrul fiind de Dn160 mm, teava SDR11 PE 100.

Conducta de gaze naturale presiune medie, pleaca dintr-o statie de reglare -masurare de sector (SRMS) amplasata in apropierea sensului giratoriu de pe Calea Bodrogului, care deservește aeroportul Arad, respectiv Zona Libera Curtici-Arad.

La proiectarea si executia lucrarilor de gaze naturale se vor respecta Normele Tehnice pentru Proiectarea, Executarea si Exploatarea Sistemelor de Alimentare cu Gaze Naturale (NTPEE – 2008).

La elaborarea urmatoarelor faze de proiectare se va tine cont de etapele racordarii la Sistemul de Distributie Gaze Naturale (SDGN), conform H.G 1043/2004, respectiv se va obtine avizul tehnic si acordul de acces de la furnizorul licentiat de gaze SC DELGAZ Grid SA.

Furnizorul licentiat de gaze, odata cu solicitarea acordului de acces, va emite si solutia si conditiile tehnice de racordare la reseaua existenta pe strada.

Constructiile vor fi executate dupa stabilirea obligatiei efectuarii lucrarilor de echipare edilitara aferente de catre investitorii interesati.

Astfel se vor autoriza constructiile si amenajarile care se pot racorda la infrastructura edilitara existenta cu capacitatea corespunzatoare, sau pentru a carei extindere sau realizare exista surse de finantare asigurate de investitorii interesati sau care beneficiaza de surse de finantare atrase potrivit legii.

3.8. Protectia mediului.

Dezvoltarea durabila a asezarilor umane obliga la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice si estetice si accentueaza caracterul de globalitate a problematicii mediului.

Raportul mediu natural – mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului in care utilizarea primului este profitabila si contribuie la dezvoltarea celui din urma.

Aplicarea masurilor de reabilitare, protectie si conservare a mediului va determina mentinerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanti ce afecteaza sanatatea si creeaza disconfort si va permite valorificarea potentialului natural si a sitului construit

Conform *Regulamentului pentru asigurarea suprafetei minime de spatii verzi pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Arad*, aprobata prin Hotararea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 572/2022:

- o pentru functiunea dominanta a incintei reglementate de spatii de productie, prestari servicii si logistica se vor amenaja spatii verzi avand o suprafata de minim 20,00%, raportata la suprafata parcelei,
- o suprafata acoperita cu plante perene, raportata la suprafata minima de spatiu verde va fi de 20,00%,
- o suprafata minima inierbata, raportata la suprafata minima de spatiu verde va fi de 20,00%,
- o numarul de arbori plantati raportati la suprafata minima de spatiu verde va fi de 1/30 (buc./mp);
- o arbori plantati in spatiile destinate parcarii, raportati la numarul locurilor de parcare amenajate va fi de 1/5 (buc./locuri de parcare)

Din aceste considerente generale si specifice legislatiei de mediu, cunoscand in detaliu caracterul activitatii din zona, luand in considerare situatiile cu investitii similare; apreciem ca investitia este cu risc redus, nesemnificativ asupra mediului.

Conform temei de proiectare, suprafata de teren care face obiectul prezentului P.U.Z, va fi destinata autorizarii de constructii de spatii productie, logistic si prestari servicii.

Modernizarea drumurilor existente, precum si realizarea acceselor interioare se face cu prevederea de zone verzi si plantatii de aliniament.

Organizarea sistemelor de spatii verzi in incinta - se vor amenaja spatii verzi si plantate, precum si plantarea de pomi si arbusti in special pe perimetrul incintei si de-a lungul drumurilor si aleilor pietonale.

Tipurile, varietatea si densitatea vegetatiei noi se va coordona cu ansamblul zonei si respectiv cu indicii de zona verde specificati si detaliati in regulamentul de urbanism. Accentul se va pune pe crearea unui peisaj adecvat si agreeat de viitorii utilizatori la nivelul zonei verzi.

Arborii si arbustii sunt in majoritate pereni, culorile si tipul de plantatie fiind astfel ales incat sa creeze o imagine diferit colorata in functie de anotimp.

Salcamul creste spontan pe aproape orice tip de teren. Cu o rezistenta buna la ger, iubeste lumina, suporta seceta, prefera solurile permeabile, usoare, fertile, dar nu suporta solurile calcaroase. Salcamul creste bine pe soluri usoare, chiar si pe nisipuri nefixate, fiind cultivat pentru fixarea lor. Are capacitatea de a fixa azotul din atmosfera, iar semintele isi

pastreaza multi ani capacitatea de germinare. Are frunze compuse si flori albe, in ciorchine, puternic mirositoare, iar fructele sunt pastai aplatizate, brun roscate. Infloreste primavara tarziu, in luna mai-iunie. Salcamul traieste in jur de 100 de ani si face parte din categoria arborilor cu lemn de esenta tare, fiind greu, dur si deosebit de rezistent la umezeala.

Spatii verzi – terenul liber din zona constructiilor propuse, care nu s-a amenajat ca platforme betonate sau asfaltate, drumuri, parcaje, s-a amenajat ca spatiu verde cu rol de protectie si ambientare. Spatiile verzi reprezinta un procent de cca. 20,00% din totalul suprafetei imprejmuite si amenajate apartinatoare investitiei.

Prevenirea producerii riscurilor naturale – avand in vedere amplasamentul cat si planeitatea acestuia nu sunt premise a se produce riscuri naturale.

Depozitarea controlata a deseurilor – conform functiunii cat si specificului zonei, deseurile menajere se vor colecta centralizat prin firme specializate, iar deseurile tehnologice de asemenea prin firme specializate.

Deseurile rezultate in urma lucrarilor de construire vor fi transportate de catre fiecare proprietar, pe cheltuiala proprie, in zonele special amenajate ale municipiului Arad pentru depozitarea acestui fel de deseuri; nu se vor depozita nici macar temporar pe terenurile virane din jurul amplasamentului.

Colectarea deseurilor menajere se va face de catre proprietar in pubele amplasate in interiorul lotului, proprietarul fiind obligat sa incheie un contract de prestari servicii cu o societate de salubritate, iar pentru colectarea deseurilor reciclabile se propune amplasarea unei platforme colectare deseuri reciclabile.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi, etc. - nu este cazul.

Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate – nu este cazul .

Refacerea peisagistica si reabilitarea urbana – prin realizarea acestei investitii zona va da amplasamentului un nou aspect urbanistic .

Valorificarea potentialului turistic si balnear – nu este cazul .

Protectia impotriva zgomotului si vibrațiilor – nu este cazul.

Protectia solului si subsolului – toate spatiile din incinta sunt amenajate ca platforme, drumuri asfaltate, care sunt prevazute cu sistem de colectare a apelor pluviale in conditiile descrise la capitolele anterioare, prin urmare nu exista riscul poluarii solului si subsolului.

Pentru functiunea dominantă a incintei reglementate – spatii de productie, prestari servicii si logistica, se vor amenaja spatii verzi, avand o suprafata de minim 20,00%, raportata la suprafata parcelei, conform **Hotararii nr. 572 din 26 octombrie 2022**, privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafetei minime de spatii verzi pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza Municipiului Arad.

Conform **HCLM Arad Nr. 572 din 26 octombrie 2022** privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafetei minime de spatii verzi pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza Municipiului Arad se vor respecta următoarele cerințe:

- pentru functiunea dominantă a incintei reglementate de spatii de productie, prestari servicii si logistica se vor amenaja spatii verzi avand o suprafata de minim 20,00%, raportata la suprafata parcelei,
- suprafata acoperita cu plante perene, raportata la suprafata minima de spatiu verde va fi de 20,00%,
- suprafata minima inierbata, raportata la suprafata minima de spatiu verde va fi de 20,00%,
- numarul de arbori plantati raportati la suprafata minima de spatiu verde va fi de 1/30 (buc./mp);
- arbori plantati in spatiile destinate parcarii, raportati la numarul locurilor de parcare amenajate va fi de 1/5 (buc./locuri de parcare)

Pe cheltuiala investitorului se va asigura realizarea retelei de apa, a retelei de canalizare menajera, a retelei de canalizare pluviala, a retelelor electrice si de gaze naturale necesare functionarii noului cartier de locuinte, urmand ca dupa realizarea acestora, acestea sa fie predate detinatorilor de utilitati.

Toate aceste lucrari intra in sarcina exclusiva a beneficiarilor

- Mot Ginel Adrian – PERSOANA FIZICA AUTORIZATA

De asemenea se va avea in vedere inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse prin prezentul proiect in prevederile PUG -ului municipiului Arad.

5. REGLEMENTARI

Propunerile prezentului P.U.Z. se inscriu in prevederile P.U.G. al Municipiului Arad, precum si in propunerile de utilizare functionala a prevederilor Regulamentului P.U.G.

Elaborarea prezentului P.U.Z. apreciaza ca realizarea acestei investitii va duce la dezvoltarea municipiului Arad, atat economic cat si urbanistic, si va elimina o serie de disfunctionalitati existente in zona.

6. ANEXE

- Certificat de Urbanism nr.170/ 15.02.2024
- Aviz de Oportunitate nr.11/ 29.04.2024
- C.F. Nr. 334206; 334258; 334210; 348869 - Arad

Sef proiect,
dipl. arh. Dinulescu Marian



Proiectanti de specialitate,
dipl. arh. R.U.B. Nagy-Vizitiu Alexandru
dipl. arh. Dinulescu Marian

