



FOAIE DE CAPĂT
P.U.Z. și R.L.U. aferent ELABORARE P.U.Z. ȘI R.L.U. :
ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE

FAZA:
PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)
ETAPA 2 – 2025
ELABORAREA PROPUNERILOR PRELIMINARE



FOAIE DE GARDĂ

A. ÎNSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI

Proiectant general:

S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

B. Colectiv de elaborare:

Urbanism:

Șef proiect:

Arh. Gheorghe SECULICI, RUR D E

Elaborator:

VOLUM VIZ S.R.L.

Arh. Răzvan NEAGU

Drd.urb.peis. Alexandra IVĂNESCU

Întocmit,

Drd.urb.peis. Alexandra IVĂNESCU



BORDEROU

1. PIESE SCRISE

- 1.1. Foaie de capăt
- 1.2. Foaie de gardă
- 1.3. Borderou de piese scrise și desenate
- 1.4. Memoriu de prezentare aferent etapei 2
- 1.5. Regulament local de urbanism
- 1.6. Plan de acțiune

2. PIESE DESENATE

- | | |
|---|--------------|
| 2.1. Încadrare în teritoriu 1:5000 | Planșa U00 |
| 2.2. Situația existentă 1:2000 | Planșa U01 |
| 2.3. Încadrare - Studiu Cvartal 1:2000 | Planșa U01.1 |
| 2.4. Reglementări urbanistice – zonificare 1:2000 | Planșa U02 |
| 2.5. Propuneri de mobilare 1:2000 | Planșa U02.1 |
| 2.6. Ilustrație urbanistică | Planșa U02.2 |
| 2.7. Proprietate asupra terenurilor 1:2000 | Planșa U03 |

3. ANEXE

- 3.1. Certificat înregistrare fiscală titular
- 3.2. Extrase CF aferente incintă cu propuneri
- 3.3. Certificat de Urbanism și Anexa la CU
- 3.4. Aviz de oportunitate

Întocmit,
Drd.urb.peis. Alexandra IVĂNESCU



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA LUCRĂRII:	PLAN URBANISTIC ZONAL ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE
AMPLASAMENT:	JUD. ARAD, Municipiul Arad, nr. cad. 302315 și nr. cad. 307471
BENEFICIAR:	BANCIU EUGEN MARCEL
PROIECTANT GENERAL:	PRO ARHITECTURA S.R.L.
DATA ELABORĂRII:	IUNIE 2025
PROIECT NR:	618/2024
FAZA PROIECTARE:	PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) ETAPA 2 – ELABORAREA PROPUNERILOR PRELIMINARE

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

1.2.1. SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

Prezenta documentație a fost întocmită la solicitarea beneficiarului, în vederea aprobării documentației de urbanism P.U.Z. ce vizează dezvoltarea amplasamentului aflat în intravilanul municipiului Arad, județul Arad, în temeiul reglementărilor documentației de urbanism P.U.G. Municipiul Arad, aprobat cu HCLMA nr. 502/2018, a R.G.U. aprobat cu HG 525 / 1996 și a tuturor normelor și legilor în vigoare la momentul elaborării.

Incinta care face obiectul prezentului demers are suprafața totală de **22734,00 mp**, conform extraselor de carte funciară atașate la prezenta documentație, situate în proximitatea Străzii Stna Dragu.

Terenul cu **C.F. nr. 302315 – Arad**, în suprafață de **8247 mp** conform acte și **8251 mp** conform măsurători, este proprietatea privată a Banciu Eugen Marcel, având categoria de folosință curți construcții, arabil în intravilan, localizat în intravilanul municipiului Arad și este liber de construcții, conform Extrasului de Carte Funciară nr. 302315 – Arad.

Terenul cu **C.F. nr. 307471 – Arad**, în suprafață de **13953 mp** conform acte și **14483 mp** conform măsurători, este proprietatea privată a Banciu Eugen Marcel, având categoria de folosință curți construcții, arabil în intravilan, localizat în intravilanul municipiului Arad și este liber de construcții, conform Extrasului de Carte Funciară nr. 307471 – Arad.

Terenurile, definite ca curți construcții și arabile, fac parte din intravilanul municipiului Arad, sunt reglementate P.U.G. aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 588/2023, I – zonă unități industriale, I37c – subzonă unități industriale poluante.

Imobilul nu este grevat de sarcini.



Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

- la N – Strada Stan Dragu, identificată prin C.F. nr. 355223 – Arad, respectiv terenuri proprietate privată, identificate prin C.F. nr. 313841 – Arad și C.F. nr. 364031 - Arad;
- la V – Strada Stan Dragu, identificată prin C.F. nr. 355223 – Arad;
- la E – Terenuri proprietate privată, identificate prin C.F. nr. 302314 – Arad, respectiv C.F. nr. 341510 - Arad;
- la S – Teren neproductiv, teren proprietate privată (strada Stan Dragu, nr. 85-87) respectiv calea ferată Arad – Vălcani, identificat prin C.F. nr.340737 – Arad.

Se propune reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului intravilan cu funcțiunea actuală I – zonă unități industriale, I37c – subzonă unități industriale poluante, în LM37a – zonă locuințe individuale, SVS – Zonă vrede pentru complexe și dotări sportive și/sau private, și I37d – zonă unități industriale nepoluante și depozitare. De asemenea se stabilește rezervarea suprafețelor de teren necesare dezvoltării tramei stradale și a zonelor verzi amenajate, conectarea acestora la circulațiile existente și realizării lucrărilor tehnico-edilitare necesare creării unei infrastructuri adecvate pentru buna funcționare a activităților propuse.

Documentația are la bază **Certificatul de Urbanism nr. 2057 din 19.12.2024** eliberat de Primăria Municipiului Arad, respectiv **Avizul de Oportunitate nr. 18 din 30.05.2025**.

Scopul prezentei documentații îl reprezintă realizarea Etapei a doua de informare și consultare a publicului aferente Etapei elaborării propunerilor preliminare ce vor fi supuse procesului de avizare - în conformitate cu prevederile Certificatului de Urbanism și a Avizului de Oportunitate.

Zona de studiu a fost extinsă de la 22734,00 mp (analizată în etapa 1) la suprafața de 39850,00 mp pentru a putea studia modul în care intervenția propusă se încadrează în zona din proximitate. În urma analizei se constată faptul că în prezent, funcțiunile predominante reglementate pentru UTR 37 sunt cea de industrie și depozitare, dar și locuire, situate în stadiu de dezvoltare, în special în ceea ce privește locuirea.

Spre zona de nord, parcela se învecinează cu două zone industriale (o fabrică de mezeluri și o fabrică de saltele și textile).

În vestul zonei reglementate, predomină locuire individuală mică completată cu servicii.

Spre est există o linie electrică aeriană de tensiune medie (L.E.A.) <20KV. Conform A.N.R.E., se va ține cont de o zonă de protecție de 15m din axul L.E.A. 20KV, pe ambele laturi. Se propune relocarea rețelei electrice aeriene de pe teren prin îngroparea acestora (costurile vor fi suportate de beneficiarul investiției).

Pe latura sudică, zona reglementată este delimitată de o cale ferată. Se va asigura o zonă de protecție de 20m din axul căii ferate, conform O.U.G. 12/1998 privind Siguranța și protecția infrastructurii feroviare.

Incinta propusă pentru reglementare prin prezentul P.U.Z. reprezintă un procent de aproximativ 57 % din zona studiată. Aceasta se înscrie în tendința de dezvoltare a sudului orașului, terenul fiind reglementat în vederea dezvoltării unor zone de locuire, agrement, industriale nepoluantă și depozitare.

Suprafața incintei propusă pentru reglementare este de **22734,00mp**. Terenul reprezintă proprietatea privată a domnului Banciu Eugen Marcel



Prin Planul urbanistic Zonal, conform **temei program** se propune dezvoltarea a trei zone, pe terenul identificat prin C.F. nr. 307471 – Arad – o zonă de locuințe individuale și zonă verde pentru complexe și dotări sportive publice și/sau private, iar pe terenul identificat prin C.F. nr. 302315 – Arad – o zonă unități industriale nepoluante și depozitare. De asemenea, se vor adapta infrastructura și amenajările aferente la necesitățile noilor funcțiuni, în conformitate cu documentațiile de urbanism aprobate anterior.

1.2.2. PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII PENTRU ZONA STUDIATĂ

Aradul face parte din seria marilor orașe din vestul țării. Este situat la 24°19' longitudine estică de Greenwich și 46°11' latitudine nordică, pe malurile Mureșului. Municipiul Arad este situat în Câmpia Mureșului, subdiviziunea Câmpul Aradului, situat în partea sudică a Câmpiei Mureșului.

Se observă că unitățile cu funcțiuni existente în vecinătate nu reprezintă vreun impediment în dezvoltarea zonei propuse, considerând atât distanța măsurată până la acestea, cât și profilul de activitate nepoluant al acestora. Propunerea este oportună datorită cerințelor reale de dezvoltare ale acestei zone, neutilizată încă la potențialul maxim. În concluzie se poate afirma că zona învecinată oferă bune premise pentru dezvoltarea industrială propusă.

Imobilul studiat se încadrează în U.T.R. 37 aferent P.U.G. Mun. Arad aflat în vigoare și a fost reglementat ca zona I, subzona I37c – subzonă unități industriale poluante, pentru terenul cu numerele cadastrale 302315 și 307471.

Natura ocupării terenului

Art.1 - Tipuri de subzone funcționale

L.M. - zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2 LMu37 - subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban I - zonă unități industriale

I37a,b I137c subzonă unități industriale nepoluante și depozite subzonă unități industriale poluante C - zonă pentru căi de comunicație și construcții aferente

Cf37 - subzonă căi de comunicație feroviară

Art. 2 - Funcțiunea dominantă a zonei Industrie și depozitare.

Art. 3 - Funcțiunile complementare admise ale zonei: Spații comerciale care deservesc zona

Art. 4. Utilizări permise

Se va autoriza executarea lucrărilor de întreținere și renovare pentru clădirile existente.

Se va autoriza execuția construcțiilor de spații comerciale și de servire a zonei industriale.

Se vor amenaja spații verzi și locuri de joacă pentru copii.

Art. 5 - Utilizări permise cu condiții

Se va autoriza extinderea unităților cu condiția respectării distanțelor dintre clădiri

Art. 6 - Interdicții temporare

Nu au fost prevăzute interdicții temporare.

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

**Art. 8 - Orientarea față de punctele cardinale**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale.

Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor și a spațiilor de preparare (în cazul spațiilor de alimentație publică).

Art. 9 - Amplasarea față de drumurile publice

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice.

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare
- parcaje, garaje;
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

Utilizări permise

Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac în baza planurilor urbanistice și de amenajare teritorială cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrările din zonele de protecție.

Utilizări admise cu condiții

Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție a drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare.

Prin amplasare și funcționare ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accesele carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.

Utilizări interzise

Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare împieteează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor. În acest sens se interzice amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclamă publicitară.

Art.10 - Amplasarea față de căi navigabile; existente și cursuri de apă potențial navigabile.

Nu este cazul.

Art. 11 - Amplasarea față de căile ferate din administrația S.N.C.F.R.

Construcțiile care se amplasează în zonă de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Regiei Autonome S.N.C.F.R. și al Ministerului Transporturilor.

În zona de protecție a infrastructurilor feroviare este interzisă amplasarea de construcții cu plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnelor feroviare, efectuarea de lucrări care prin natura lor ar afecta stabilitatea solului, alunecări de teren, surpări, modificarea nivelului pânzei freatice, precum și depozitarea sau prelucrarea materialelor inflamabile sau explozibile.

Artă. 12 - Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

**Art. 13 - Amplasarea față de fâșia de protecția a frontierei de stat**

Nu este cazul.

Art. 14 - Amplasarea față de aliniament.

Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta.

- retragerea construcțiilor față de aliniament se poate face din rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecția contra zgomotelor și nocivităților) maxim 10m.

Autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Fac excepție de la prevederile aliniatului precedent, construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

Pentru orice alte situații care nu se pot încadra în prevederile aliniamentelor anterioare ale actualului Regulament, este necesară elaborarea unui P.U.Z. în vederea evaluării corecte a consecințelor includerii noii construcții în contextul existent.

Art. 15 - Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil. În regim cuplat sau izolat, distanța minimă admisă de Codul Civil între fațadele cu ferestre balcoane și limita proprietății îngrădită sau nu, este de 1,90m;
- în cazul clădirilor cuplate, distanța dintre fațada laterală și limita proprietății, să fie de 3m. pentru a permite accesul carosabil.
- distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri:
 - accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri înalte sau aglomerate) precum și accesul autospecialelor de intervenție la intrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto.
 - în cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la o doua fațadă nu e posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție) prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,5m lățime și 1,90m înălțime (în cazul curților interioare).

Art. 16 - Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

- se va asigura accesul carosabil direct între parcelă și drumul public;
- se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor. Pentru curțile interioare închise se asigură numai accese pentru forțele (personalul) de intervenție prin treceri pietonale de minimum 1,50m lățime și 1,90m înălțime;
- rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor.

Utilizări permise



Construcțiile ale căror accese carosabile (direct sau prin servitute) respectă normele de siguranță și fluentă a traficului, în condițiile avizului administratorului drumului.

Utilizări admise cu condiții

Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri.

Utilizări interzise

Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
- platforme de depozitare și accese mașini și utilaje separat, de alei carosabile destinate consumatorilor.

Pentru construcțiile și amenajările necesare se vor asigura accesul pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Accesele și pasagerile carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilă urbană și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Pentru construcțiile comerciale se vor asigura acces carosabil separat pentru consumatori, personal și aprovizionare.

Art. 17 - Acces pietonal

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel în această permisiune numai dacă se asigură accesul pietonal, care are importanță și destinația construcției

Accesul pietonal trebuie să fie reglementat astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care utilizează mijloace specifice de deplasare.

Accesul pietonal trebuie reglementat ca accesibilitate și continuitate în sistemul de prioritate a fluxului, cu prevederea amenajărilor necesare deplinării siguranței a deplasării, inclusiv în ceea ce privește circulația vehiculelor din orice categorie.

Permise de utilizare

Construcțiile și amenajările care se asigură, accesul pietonal, precum și construcțiile de acces și că pietonal reprezintă locuri de muncă independente, amenajate și echipate în funcție de fluxul maritim de pietoni care asigură deplasarea acestora în condiții de confort și siguranță. Se vor avea în vedere cerințele impuse de circulația persoanelor cu handicap.

Utilizări admise cu condiții

Tipuri de acces pietonal existente sau propuse cu sau fără servicii de utilitate publică: acces pietonal prin zone (terenuri) proprietate privată (servicii de trecere).

Utilizări interzise

Se interzice autorizarea construcțiilor pe teren pentru care nu sunt prevăzute accese pietonale.

Reguli de privilegiere a echipamentului tehnic - edilitare**Art. 18 - Racordarea rețelelor tehnic - edilitare existente**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar dacă există posibilitatea de racordare a noilor consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.



Cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințele individuale:

- se pot realiza soluții de echipare în sistem de îngrijire individuală respectând normele sanitare și de protecție a mediului (distanță minimă 30 m între fântâni și fose septice) și previn Codul Civil;
- beneficiarul se obligă să racordeze construcția după regulile impuse de consiliul local, rețeaua centralizată, atunci când se va realiza;
- beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitate necesară;
- beneficiarul se obligă să prelungească capacitatea rețelelor publice, existente, fie construirea rețelelor.

Art. 19 Realizarea de rețele tehnice - edilitare

Extinderea de rețele sau mărirea de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat.

Art. 20 - Proprietatea publică asupra rețelelor editoriale

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a municipiului.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu permite altfel.

Indiferent de finanțare lucrările prevăzute mai sus intră în proprietatea publică.

Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau beneficiar, și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor.

Art. 21 - Parcelare

Pentru a fi construibile, terenurile parcelate trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- asigurarea accesului la drumul public (direct sau prin servitute);
- asigurarea echipării tehnico - edilitare necesare;
- forme și dimensiuni adecvate

În zonele cu parcelări existente (unde suprafețele disponibile pe teren au condus la dimensiuni inferioare celor prevăzute de actualul regulament) autorizarea executării construcțiilor noi se va face cu respectarea ordonanței anterioare și a normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor.

Pentru suprafețele parcelelor incluse în planuri urbanistice locale (P.U.Z., P.U.D.) aprobate de consiliile locale anterior apariției prezentului regulament, pot fi acordate autorizații de construire cu condiția respectării prevederilor documentațiilor de urbanism respective.

Art. 22 - Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei. Diferența de înălțime să nu depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.



Regimul de înălțime: P, P+1, P+2

Stabilirea înălțimii construcțiilor va ține cont de:

- protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent;
- respectarea regulilor de compoziție arhitectural - urbanistică a zonei sau a ansamblului urban;
- respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare.

Pentru construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii, se va respecta regimul de înălțime stabilit în respectiva documentație.

Art. 23 Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Se vor folosi:

- materiale de construcție durabile;
- învelitori țigle;
- finisajele exterioare adecvate funcțiunii;
- culorile în concordanță cu ansamblul urban;
- fațadele și amplasarea golurilor va trebui să fie în concordanță și armonie cu clădirile din zonă.

Art. 24 Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară.

Procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția.

Zone rezidențiale cu locuințe P, P+1, P+2 | 40%

Zone industriale: 40%

- pentru construcțiile existente nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului.

Reguli care privesc amplasarea de parcare, spații verzi și împrumuturi

Art. 25 – Parcare

Locurile de parcare se vor asigura respectând **HCL 187/28.03.2024**, privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

Autorizarea executării construcțiilor care au nevoie de spații de parcare prin destinație, se emite doar dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public

Pentru o amplasare dată, capacitatea unei construcții noi se stabilizează și se asigură obligativitatea asigurării spațiilor minime pentru parcarile sau garajele aferente construcțiilor în mod corespunzător, amplasate în interiorul parcelei pe care se realizează construcția.

Trebuie asigurat accesul carosabil;

- se respectă normele legale privind protecția mediului natural, împotriva factorilor poluanți, generarea de funcționare a parcarilor și garajelor;

Utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizarea de construire a fiecărei delegații permanente de către consiliile județene sau de către fiecare primar.

Suprafețele parcarilor se determină în funcție de destinație și de capacitatea construcției.

**Art. 26 Spații verzi și plantate**

Spațiile verzi vor fi amenajare conform **HCL 572 din 26 Octombrie 2022**, privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad.

Autorizația de construcție va conține obligația de a menționa sau crea spațiile verzi și plantate, în funcție de destinație și capacitate de construcție

Art. 27 – Împrejmuire

- Împrejmuirile realizate se vor alinia și vor fi de preferință transparente.
- Împrejmuiți opace se acceptă pentru clădirile cu destinație specială sau în zonele în care modulul tradițional de realizare a împrejmuirilor este specific.
- Împrejmuirile realizate pe limitele laterale și posterioare ale clădirilor pot fi opace: h minim este de 2 m.
- În zonele protejate împrejmuirile se autorizează în condițiile avizului autorităților competente.
- Se recomandă ca împrejmuirile cu caracter temporar să fie realizate din materiale rezistente bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale.

Toate tipurile de împrejmuiți pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE**1.3.1. STUDII ELABORATE ANTERIOR :**

- P.U.G. Arad și Regulamentul de Urbanism aferent.
- Studii cu funcțiuni similare aprobate / în curs de aprobare în vecinătate;
- Documentația faza P.U.Z. se elaborează în conformitate cu Metodologia de elaborare și Conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ GM - 010 – 2000 și avizat în conformitate cu Legea nr.350/2001 rep. cu modificările și completările ulterioare.
- Documentația tehnică se va elabora în conformitate cu HCLMA 572/2022, Legea nr. 50/1991 rep. cu modificările și completările ulterioare, HGR 525 și Codul Civil, precum și totalitatea normativelor în vigoare la momentul elaborării și autorizării.

1.3.2. ALTE SURSE DE INFORMAȚII UTILIZATE :

- Rezultate din analiza și opțiunile culese de proiectant în teren și consultare cu autoritățile locale ale municipiului Arad cu privire la elementele de temă;
- Ridicare topografică.

1.3.3. TEMA PROGRAM

- Tema de proiectare pentru elaborarea prezentului P.U.Z. se bazează pe solicitările investitorului, Banciu Eugen Marcel, respectând condițiile cuprinse în Certificatul de Urbanism și în Avizul de oportunitate, emis de Primăria Municipiului Arad.
- Proiectul s-a întocmit pe baza discuțiilor și a consultărilor care au avut loc între investitori și proiectant, în scopul realizării acestei investiții.
- Tema - program principală se constituie din amenajarea unei zone de locuințe individuale, a unei zone de agrement, și a unei zone unități industriale nepoluante și depozitare realizate astfel încât să se respecte:
- Regulamentul General de Urbanism;



- Echilibrul între indicii constructivi și indicatorii urbanistici;
- Densitatea adecvată în cadrul sistemului urbanistic și programului arhitectural în raport cu suprafața terenului;
- Asigurarea acceselor pietonale și carosabile în zonă;
- Sistemizarea și viabilizarea eficientă a terenului pentru asigurarea confortului vital al populației și funcțiunilor ce vor ocupa zona.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

2.1.1. DATE DESPRE EVOLUȚIA ZONEI

Aradul face parte din seria marilor orașe din vestul țării. Este situat la 24°19' longitudine estică de Greenwich și 46°11' latitudine nordică, pe malurile Mureșului. Municipiul Arad este situat în Câmpia Mureșului, subdiviziunea Câmpul Aradului, situat în partea sudică a Câmpiei Mureșului.

Incinta este reglementată prin P.U.G. Arad aflându-se în zonă I – I37c subzonă unități industriale poluante. În vecinătatea amplasamentului, la vest și nord-vest funcțiunea predominantă este rezidențială și servicii, iar la nord, est și sud, funcțiunea dominantă este de industrie și depozitare.

În prezent, se evidențiază o tendință de extindere a zonelor rezidențiale și industriale cu caracter nepoluant, în detrimentul terenurilor destinate activităților agricole sau pășunatului, a căror exploatare a fost întreruptă.

Se constată că prezența unităților cu alte funcțiuni în proximitate nu constituie un obstacol pentru dezvoltarea zonei propuse, având în vedere atât distanța față de acestea, cât și natura nepoluantă a activităților desfășurate.

Prin urmare, se poate aprecia că zona învecinată oferă condiții favorabile pentru implementarea proiectului propus. Inițiativa este justificată de necesitatea reală de extindere a funcțiunii rezidențiale în această arie, care, în prezent, nu este valorificată la întregul său potențial.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

2.2.1. POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII

Terenul face parte din intravilanul municipiului inclus în UTR nr. 37 al P.U.G.-ului aflat în vigoare, reglementat ca I – I37c subzonă unități industriale poluante. Imobilul este situat în partea sudică a municipiului, în proximitatea DN69/E671 (conexiune cu autostrada A1 – spre Timișoara) și calea ferată Arad – Valcani.

2.2.2. AMPLASAMENT ȘI VECINĂȚĂȚI

Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

- la N – Strada Stan Dragu, identificată prin C.F. nr. 355223 – Arad, respectiv terenuri proprietate privată, identificate prin C.F. nr. 313841 – Arad și C.F. nr. 364031 - Arad;
- la V – Strada Stan Dragu, identificată prin C.F. nr. 355223 – Arad;
- la E – Terenuri proprietate privată, identificate prin C.F. nr. 302314 – Arad, respectiv C.F. nr. 341510 - Arad;



- la S – Teren neproductiv, teren proprietate privată (strada Stan Dragu, nr. 85-87) respectiv calea ferată Arad – Vălcani, identificat prin C.F. nr.340737 – Arad.

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

Din punctul de vedere al încadrării în teritoriu, funcțiunile propuse se integrează în tendința de dezvoltare a zonei.

Propunerea este oportună datorită cerințelor reale de dezvoltare rezidențială a acestei zone, încă neutilizată la potențialul maxim.

Accesibilitatea incintei este asigurată de conexiunea cu str. Stan Dragu (propos spre lărgire și modernizate) care face legătura la nord cu str. Orșova, iar la vest cu E671 (DN 69).

Din punct de vedere al echipării edilitare, zona dispune de rețele de alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră, rețele de telefonie, gaze naturale și electricitate, existând posibilitatea de extindere a acestora din strada Stan Dragu.

Nu există conflicte semnificative între funcțiunile existente și cele propuse în zonă.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

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

Relieful.

Relieful este dominat de zona sudică de câmpie a Mureșului, subdiviziunea Câmpiei vestice a Aradului, parte din Depresiunea Panonică, sub forma unui con aluvial al Mureșului, cu aspect vălurit și declivități slab accentuate ale terenului dar, relativ dese și predominanța depozitelor loessoide recente, fragmentate de vechile cursuri sau meandre părăsite ale Mureșului și formată din câmpuri joase și întinse cu aspect insular și altitudini de 120-90m de la est la vest, în zona de contact cu câmpia Peregului având 104m.

Conform ridicării topografice, suprafața terenului este relativ plată, având diferențe de nivel ne semnificative. Terenul nu prezintă potențial de alunecare.

Rețeaua hidrografică

Municipiul Arad este străbătut de Râul Mureș, cu panta de 0,3‰ și un debit mediu multianual de cca. 170 m³/s. Pe anotimpuri, volumul maxim scurs se înregistrează primăvara (aprilie-iunie) – 40%, iar cel minim toamna (septembrie-noiembrie) – 13% din volumul mediu anual. Cel mai mare debit a fost înregistrat în 1970 de cca 2.320m³/s. În timpul apelor mari și al viiturilor, aceste volume de apă transportate sunt importante. Debitul mediu zilnic minim este de 21m³/s, iar cel maxim de 41m³/s în perioadele de vegetație (iunie-august). Mărimea bazinului de recepție al Mureșului în zona Aradului permite regimul de compensare al apelor. Debitul mediu multianual privind cantitatea de aluviuni în suspensie este de 95kg/s, iar cel de aluviuni neglijabil.



Din punct de vedere hidrogeologic, alternanța de strate permeabile (prafuri nisipoase și nisipuri cu pietriș și bolovăniș) permite ascensiunea apei subterane în funcție de variațiile regimului precipitațiilor din zonă.

Clima este cea tipică temperat-continentală, moderată, în care sunt prezente influențe ale climatului mediteranean și oceanic, cu ierni relativ blânde și cu veri călduroase și nu prea secetoase. Lanțul Carpaților îl adăpostește împotriva invaziilor aerului rece continental, iar deschiderea dinspre vest permite pătrunderea aerului temperat maritim.

Din punct de vedere climatic, zona se caracterizează prin următoarele :

a) Temperatura aerului:

- Media lunară minimă: -10°C în Ianuarie;
- Media lunară maximă: +20°C ... 21°C în Iulie-August;
- Temperatura medie anuală: +10,4°C

b) Precipitații:

- Media anuală: 472,9 l / mp

Maximul pluviometric anual se produce în luna iunie, determinat de instabilitatea atmosferică accentuată și de activitatea ciclonilor nord-atlantici.

c) Regimul eolian indică o frecvență mai mare a vânturilor din sectorul vestic, cu precipitații bogate și viteze medii ale acestora de 3 m/s ... 4 m/s. Vântul dominant bate din sectorul vestic (15 %).

Flora

În zona studiată și în incinta cu propuneri nu există specii rare, ocrotite, amenințate cu dispariția, arii protejate sau ecosisteme specifice ecoregiunilor definite conform Legii nr. 310/2004.

Condiții geotehnice

Amplasamentul cercetat se găsește în localitatea ARAD – județul ARAD, situată în Câmpia Aradului. Regiunea este de fapt o luncă largă în care lăsarea subsidentă locală a determinat acoperirea loessurilor și chiar a nisipurilor eoliene cu aluviuni noi.

Din punct de vedere geomorfologic, amplasamentul cercetat se găsește într-o zonă de câmpie joasă, având suprafața relativ plană, cu altitudini cuprinse 80 m ... 90 m.

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

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

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

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



Seismicitatea

În conformitate cu Codul P100-1/2006, perioada de colț $T_c = 0,7s$. Factorul de amplificare dinamică maximă a accelerației orizontale a terenului de către structură $\beta_0 = 2,5$. Spectrul normalizat de răspuns elastic $Se(T) = ag \beta(T)$ se consideră pt. Zona Banat (fig. 3.4 din codul menționat) iar accelerația orizontală a terenului pt. proiectare $ag = 0,20g$.

În conformitate cu STAS 6054-77 adâncimea maximă de îngheț în zona de amplasare a viitoarelor construcții este de 0,70 m...80cm.

2.3.2. DATE GENERALE DESPRE AMPLASAMENT ȘI CONSTRUCȚII

În prezent, pe terenuri nu există construcții sau amenajări.

2.4. CIRCULAȚIA

2.4.1. ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFĂȘURAREA ÎN CADRUL ZONEI A CIRCULAȚIEI RUTIERE

Pentru o bună desfășurare a activităților în concordanță cu funcțiunea propusă este necesară sistematizarea drumului de exploatare din partea vestică și nord-vestică a terenului (str. Stan Dragu - un drum pietruit în momentul de față), respectiv realizarea unei noi căi de acces pe direcția est-vest în interiorul zonei reglementate, care să asigure accesul atât spre zona rezidențială și cea verde cât și spre zona industrială nepoluantă propusă.

2.4.2. CAPACITĂȚI DE TRANSPORT, GREUTĂȚI ÎN FLUENȚA CIRCULAȚIEI

Accesibilitatea incintei cu propuneri poate fi asigurată prin sistematizarea străzii Stan Dragu (drum pietruit) din vestul și nord-vestul zonei reglementate (conexiune cu str. Orșova și DN69), respectiv reconfigurarea intersecției cu DN69.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

Funcțiunile dominante din proximitate sunt de locuire și funcțiuni complementare, industrie, depozitare și de servicii, dar și căi de comunicații rutiere (strada Stan Dragu, DN 69) și feroviare (traseul de cale ferată Arad – Vălceni).

Terenul studiat are destinația de curți construcții și arabil.

2.5.2. RELAȚIONĂRI ÎNTRE FUNCȚIUNI

Zona studiată are suprafața de cca. 22734 mp. În urma analizei se constată faptul că în prezent, funcțiile predominante în zonă, sudul municipiului Arad, în U.T.R. 37, sunt cea industrială, depozitare, cea rezidențială, cât și căi de comunicație feroviară, dezvoltate coerent pe loturi cu o bună accesibilitate la domeniul public.

În învecinate, se regăsesc societăți ce prestează diverse servicii și unități industriale, comerciale și depozitare, care vin în sprijinul funcțiunii propuse.



Spre vest și nord-vest este reglementată o zonă de locuire individuală, conform reglementărilor P.U.G. pentru U.T.R. 33. În zonele de nord și vest sunt reglementate funcțiuni industriale atât poluante cât și nepoluante și depozitare. În ceea ce privește funcțiunea dominantă la sudul amplasamentului, este aceea de căi de comunicații feroviare.

Unitățile cu alte funcțiuni nu reprezintă vreun impediment în dezvoltarea complexului propus, oferind bune premize pentru implementare.

2.5.3. FOLOSINȚA ACTUALĂ A AMPLASAMENTULUI ANALIZAT

Zone reglementată se compune din două terenuri, având o suprafață măsurată de 14483 mp (respectiv 13953 mp conform actelor NC 307471) respectiv 8251 mp (respectiv mp conform actelor NC 302315), proprietatea privată a domnului Banciu Eugen Marcel, conform extraselor C.F. nr. 302315 – Arad și C.F. nr. 307471 - Arad.

Folosința actuală este de curți construcții și arabil, aflat în intravilanul municipiului Arad, jud. Arad.

Terenul, având forme neregulate în plan, este liber de construcții.

2.5.4. GRADUL DE OCUPARE AL ZONEI CU FOND CONSTRUIT

În proximitatea sitului studiat construcțiile se regăsesc în zonele reglementate cu funcțiuni industriale și depozitare, rezidențiale.

Pe terenul studiat nu se găsesc amenajări sau construcții existente.

2.5.5. ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI, ÎN CORELARE CU CELE VECINE

Funcțiunea predominantă propusă pentru terenul studiat se integrează în caracterul zonei, respectiv industrie nepoluantă, depozitare și servicii, rezidențial și zonă de agrement.

2.5.6. ASIGURAREA DE SPAȚII VERZI

Terenul studiat nu include în prezent spații verzi amenajate; propunerea prevede rezervarea unui procent minim de spațiu verde de 46%, care va consta preponderent din spații verzi amenajate cu respectarea HCLMA nr. 572/26 oct.2022.

2.5.7. PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI

- nu se constată disfuncționalități generate de corelarea funcțiunilor existente - propuse;
- prezența liniilor de electricitate de tensiune medie impun respectarea unei distanțe de siguranță și a unui culoar de protecție cu lățimea totală care va fi precizată de deținătorul acesteia, înainte de elaborarea propunerilor finale.
- calea ferată din zona sudică impune o zonă de protecție de 20 m din axul acesteia, respectată în formularea propunerilor de reglementare

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ. STADIUL ECHIPĂRII EDILITARE A ZONEI, ÎN CORELARE CU INFRASTRUCTURA LOCALITĂȚII

2.6.1. Alimentarea cu apă



Conform planșei 4.1. *Reglementari edilitare propuse. Alimentare cu apă și canalizări. 10 000* din ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI ARAD, în prezent, în proximitatea zonei studiate există o propunere de extindere a rețelei majore de distribuție a apei potabile (propusă în P.U.G.) pe strada Stan Dragu. Racordul la rețeaua de alimentare cu apă se va face din strada Stan Dragu.

2.6.2. Canalizare menajeră

Conform planșei 4.1. *Reglementari edilitare propuse. Alimentare cu apă și canalizări. 10 000* din ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI ARAD, în prezent, în proximitatea zonei studiate există o propunere de extindere a rețelei majore de canalizare a apei uzate menajere existente (propusă în P.O.I.M.) pe strada Stan Dragu. Racordul la rețeaua de canalizare menajeră se va face din strada Stan Dragu.

2.6.3. Canalizare pluvială

Apele pluviale sunt cele rezultate din precipitații colectate de pe platformele carosabile cât și de pe clădirile din incintele individuale.

În funcție de gradul de încărcare cu poluanți de volum rezultat, apele pluviale pot fi evacuate din incinte individuale în următoarele variante:

- restituție în sol direct prin dirijarea acestor către zonele verzi și către canalul existent în zonă, în cazul apelor pluviale considerate convențional curate în special pentru zona rezidențială;
- evacuarea lor în sistemul centralizat de colectare și evacuare ape pluviale propus pentru zona studiată;
- restituție în sol prin colectarea, tratarea și stocarea temporară a lor urmând ca în final să fie restituite în sol prin puțuri absorbante.

2.6.4. Alimentarea cu gaze naturale

Conform planșei 4.3. *Reglementari edilitare propuse. Alimentare cu gaze naturale. Alte hidrocarburi. 10 000* din ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI ARAD, în prezent, pe strada Stan Dragu există rețea de gaze naturale. Racordul la rețeaua majoră de gaze naturale se va face din strada Stan Dragu.

2.6.5. Alimentarea cu energie electrică

Conform planșei 4.2.1. *Reglementari edilitare propuse. Alimentare cu energie electrică. 10 000* din ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI ARAD, cât și planul *Topo*, în prezent, pe terenul studiat sunt prezente două linii de medie tensiune cât și un post trafo, propus spre desființare din poziția existentă și mutare. Se propune relocarea rețelelor electrice aeriene de pe teren prin îngroparea acestora.

2.6.6. Telecomunicații

Conform planșei 4.2.2. *Reglementari edilitare propuse. Telecomunicații. 10 000* din ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI ARAD, în prezent, terenul studiat se va racorda la rețeaua de telecomunicații de pe strada Stan Dragu sau Strada Orșova.

2.7. PROBLEME DE MEDIU



2.7.1. RELAȚIA CADRU NATURAL – CADRU CONSTRUIT

Situația existentă în zonă nu afectează cadrul natural. Nu există disfuncționalități remarcate în zonă din punct de vedere al protecției mediului.

Prin prezentul Regulament Local propus se va asigura un raport optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi și plantate, prin asigurarea unei suprafețe minime de 46% spațiu verde la nivelul terenului reglementat.

2.7.2. EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

Zona nu este expusă riscurilor naturale.

Stabilitatea terenului este asigurată pentru terenul propriu-zis.

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

2.7.3. MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI DIN CATEGORIA ECHIPĂRII EDILITARE, CE PREZINTĂ RISCURI ÎN ZONĂ

În prezent, terenul nu este racordat la rețeaua publică de apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, dar se propune asigurarea bransamentelor.

Colectarea apelor pluviale de pe drumurile din incintă se va face prin rigole deschise protejate cu beton, urmând apoi a fi deversate în canalele de desecare existente în zonă.

În viitor odată cu dezvoltarea zonei, apele pluviale vor fi colectate prin guri de scurgere de o rețea de canalizare pluvială care va acoperi toate parcelele propuse pentru reglementare.

Materialele utilizate pentru construcție sunt materiale tradiționale pentru acest gen de lucrări și care nu poluează mediul la punerea în operă: piatră brută, piatră spartă, balast, beton de ciment, emulsie bituminoasă, oțel, etc.

Menționăm faptul că beneficiarul și executantul lucrării au obligația de a obține, înainte de începerea lucrărilor, totalitatea avizelor de la deținătorii de rețele subterane, privind poziția exactă a acestora și a eventualelor măsuri de protecție ce trebuie luate pentru a se realiza lucrările de amenajare a intersecțiilor.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Studiul a fost demarat la cererea investitorilor, în calitate de inițiatori, în vederea realizării „ELABORARE P.U.Z. ȘI R.L.U.: ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE, conform AVIZ de OPORTUNITATE”.

Din punct de vedere al administrației locale, investiția propusă se încadrează în planul de dezvoltare al localității și este considerată oportună, fiind vorba despre consolidarea funcțiunilor prevăzute în P.U.Z., inclusiv dotări tehnico-edilitare.

Potrivit legii, Studiul de Oportunitate a fost supus consultării populației în cadrul procedurilor de informare a populației organizate de Municipiul Arad, Direcția de Urbanism, conform Ord. 701/2010.

Solicitările beneficiarului – conform Temei program, precum și solicitările referitoare la parcelele învecinate au fost implementate în prezentul P.U.Z. și adaptate la condițiile de zonă, precum și la restricțiile impuse de administrația locală și avizatori.

Cerințele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoarei zonei luate în studiu au fost următoarele:

- o accesul auto/pietonal se va realiza dinspre vest, din strada Stan Dragu
- o se vor realiza parcările necesare, conform specificului funcțiunilor, fără afectarea domeniului public, cu respectarea prevederilor HG 252/1996, anexa 5 și Hotărârea Consiliului Local al Mun. Arad nr.187 din 28 martie 2024 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrări de construcții și amenajări autorizate pe raza Mun. Arad.
- o reglementarea spațiilor verzi va respecta prevederile legale privind protecția mediului, HG 525/1996, anexa 6 și Legea nr.24/2007 republicată privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților și HCL a Mun. Arad nr.572 din 26 oct. 2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajările autorizate pe raza Mun. Arad.
- asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei, prin extinderea rețelelor edilitare existente;
- amplasarea construcțiilor în afara zonei de siguranță fata de linia CFR.

Prin Certificatul de Urbanism nr. 2057/ 19.12.2024 - eliberat de Primăria Municipiului Arad se recomandă elaborarea Planului Urbanistic Zonal cu respectarea condițiilor prevăzute în P.U.G. Municipiu Arad.

Incinta reglementată are suprafața totală de 22.734,00 mp si este compusă din 2 terenuri cu formă aproximativ regulată în plan. În prezent terenurile sunt libere de construcții.

Nr. crt.	Proprietar	C.F. nr.	Suprafața (mp)	Parcelă	Categoria de folosință
1	Banciu Eugen Marcel	302315 Arad	8.247 în acte (8.251 măsurat)	Lot 1	curți construcții, arabil, intravilan
2	Banciu Eugen Marcel	307471 Arad	13.953 în acte (14.483 măsurat)	Lot 2	curți construcții, arabil, intravilan

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU P.U.Z.

Nu au fost întocmite alte documentații în vederea schimbării destinației pentru acest amplasament concomitent cu prezenta documentație de urbanism.

3.2. SURSE DE DOCUMENTARE ELABORATE ANTERIOR P.U.Z.

- Plan Urbanistic General al Municipiului Arad – aflat în curs de actualizare
- P.U.Z. și R.L.U. aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 59/2005.

3.3. ALTE SURSE DE INFORMAȚII UTILIZATE

Rezultate din analiza și opțiunile culese de proiectant în teren și consultare cu autoritățile locale ale municipiului Arad cu privire la elementele de tema.

3.4. PROBLEME DE MEDIU



În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție și nici potențial balnear sau turistic. Zona este parțial inundabilă. Se va asigura un echilibru optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Având în vedere faptul că perimetrul studiat nu a fost inclus în zonele cu valoare peisagistică deosebită, se poate concluziona faptul că impactul asupra peisajului poate fi considerat în limite acceptabile. Funcțiunea se integrează în cea existentă predominantă.

3.5. ZONE DE PROTECȚIE IMPUSE

- prezența liniilor de electricitate de tensiune înaltă va impune respectarea unui culoar de siguranță și de protecție de 15m din axul L.E.A. 20KV;
- prezența căii ferate în partea sudică a terenului, impune asigurarea unei zone de protecție de 20 m, conform O.U.G. 12/1998 privind Siguranța și protecția infrastructurii feroviare.

4. SOLUȚIA PROPUȘĂ PENTRU ELIMINAREA SAU DIMINUAREA DISFUNȚIONALITĂȚILOR IDENTIFICATE

4.1. TEMA PROGRAM

Tema stabilită este dezvoltarea unei zone cu funcțiuni de locuire, agrement și industrială nepoluantă și depozitare.

INDICATORI URBANISTICI

LM37a – Zonă locuințe individuale

- P.O.T. maxim – 40,00%;
- C.U.T. maxim – 1,2;
- Regim de înălțime maxim P+2E (9m);

SVS – Zonă verde pentru complexe și dotări sportive publice și/sau private

- P.O.T. maxim – 30,00%;
- C.U.T. maxim – 0,35;
- Regim de înălțime maxim P+2E (9m);

LM37a – Zonă locuințe individuale

- P.O.T. maxim – 40,00%;
- C.U.T. maxim – 1;
- Regim de înălțime maxim P+1E (9m);

Spații verzi plantate se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind protecția mediului, HG 525/1996, anexa 6 și Legea nr.24/2007 republicată privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților și **HCL a Mun. Arad nr.572 din 26 oct. 2022** privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajările autorizate pe raza Mun. Arad., precum și totalitatea normelor, normativelor și legilor aflate în vigoare la momentul execuției:

Art. 17. Construcții și amenajări sportive: a) Complexuri sportive, stadioane, săli de antrenament pentru diferite sporturi. Amplasament: în zone verzi, nepolluate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă, se vor respecta următoarele cerințe:

HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism (Anexa nr. 6)	Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului (%)	Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde (buc / mp)	Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde (%)	Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde (%)	Arbori plantați în spațiile destinate parcării raportați la numărul locurilor de parcare amenajate (buc / locuri de parcare)
30,00 % din Steren	30	1 / 50	30	30	1/5

Art. 19. Construcții de locuințe unifamiliale se vor respecta următoarele cerințe:

HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism (Anexa nr. 6)	Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului (%)	Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde (buc / mp)	Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde (%)	Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde (%)	Arbori plantați în spațiile destinate parcării raportați la numărul locurilor de parcare amenajate (buc / locuri de parcare)
2 mp/ locuitor	35	1 / 50	35	35	

Art. 21. Construcții industriale (spații pentru producție, spații de depozitare) se vor respecta următoarele cerințe:

HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism (Anexa nr. 6)	Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului (%)	Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde (buc / mp)	Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde (%)	Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde (%)	Arbori plantați în spațiile destinate parcării raportați la numărul locurilor de parcare amenajate (buc / locuri de parcare)
20,00 % din Steren	20	1 / 50	20	20	1/4

Locuri de parcare: respectând prevederile HG 525/1996, în funcție de destinația fiecărei clădiri, prevederile Legii 448 / 2006, prevederile Legii 101 / 2020, **prevederile Hotărârea Consiliului Local al Mun. Arad nr.187 din 28 martie 2024** privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrări de construcții și amenajări autorizate pe raza Mun. Arad, precum și totalitatea normelor, normativelor și legilor aflate în vigoare la momentul execuției:



Art. 13. Construcții și amenajări sportive cărora li se aplică prezentul regulament sunt: a) Complexuri sportive, stadioane, săli de antrenament pentru diferite sporturi. Amplasament: în zone verzi, nepoluate și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă

Terenuri de sport fără public: - 1 loc de parcare la 125 mp teren de sport.

Săli de sport fără public: - 1 loc de parcare la 125 mp teren de sport

Complexuri sportive: - 1 loc de parcare la 10 locuri; - în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare vor fi prevăzute pentru autocare.

Art. 16 Pentru construcțiile de locuințe unifamiliale se vor respecta următoarele cerințe minime:

a) Pentru cele cu suprafața utilă a construcției până la 120 mp: - minim un loc de parcare pe parcela aferentă locuinței;

b) Pentru cele cu suprafața utilă a construcției peste 120 mp: - minim două locuri de parcare pe parcela aferentă locuinței.

Pentru orice dezvoltare rezidențială nouă, se va suplimenta numărul locurilor de parcare (locuri de parcare cu acces liber), astfel:

- până la 10 unități locative, minim 2 locuri de parcare;

- peste 10 unități locative, se va adăuga un spor de minim 25% pentru vizitatori.

Art. 18 Pentru construcțiile industriale (spații pentru producție, spații de depozitare) se vor respecta următoarele cerințe minime:

- 0,5 locuri de parcare pentru fiecare angajat, la care se adaugă un spor de 20%, dar nu mai puțin de două locuri;

- 1 loc de parcare pentru fiecare autovehicul aferent activității economice, dimensionat conform specificului acestuia.

Art. 19 Pentru construcțiile ce înglobează spații cu diferite destinații, locurile de parcare necesare se vor asigura pentru fiecare funcțiune în parte, calculate în funcție de suprafața ocupată de fiecare funcțiune în parte, conform normelor precizate în prezentul regulament.

Art. 20 În parcaje/garaje, cu o capacitate mai mare de 10 locuri, vor fi destinate persoanelor cu dizabilități:

- minim 1 loc până la 20 de locuri de parcare obișnuite.

- minim 2 locuri până la 50 de locuri de parcare obișnuite.

- minim 4 locuri până la 100 de locuri de parcare obișnuite.

- minim 6 locuri până la 200 de locuri de parcare obișnuite.

- minim 6 locuri la peste 200 de locuri de parcare obișnuite, la care se adaugă câte 1 loc de parcare la fiecare 100 de locuri de parcare obișnuite peste 200 de locuri de parcare obișnuite.

- dimensiunea locului de parcare pentru persoane cu dizabilități: 3,70 x 5,40 m.

Art. 21 Pentru toate funcțiunile menționate anterior, numărul locurilor de parcare se va suplimenta cu locuri de parcare pentru biciclete, moped, motociclete, trotinete, etc., într-un procent de minim 25 %, procent raportat la numărul total al locurilor de parcare propuse, amplasate, de regulă, în proximitatea acceselor.

Suprafața unui loc de parcare, care revine fiecărei biciclete, moped, motociclete, trotinete, etc. inclusiv suprafața de mișcare, este de 60 x 250 cm.

Circulații - pentru dimensionarea conformă a tramei stradale și accesibilizarea zonei studiate se propune reconfigurarea drumului de exploatare din partea nordică. Această operațiune va afecta în



terenurile situate de ambele părți ale acestuia, terenul generator P.U.Z. fiind afectat în suprafață de 1334,40mp.

De asemenea sunt propuse două străzi interioare cu caracter privat menită să ofere servitute atât noii zone de locuire cât și celei industriale.

ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Unități și subunități funcționale conform U02 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE / R.L.U.

Unități:

ID – Industrie nepoluantă, depozitare și servicii

L.M. – Zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2

SVS – Zonă verde pentru complexuri și dotări sportive publice sau/și private

Subunități :

I37d – Zonă unități industriale nepoluante și depozitare

LM37a – Zonă locuințe individuale

SVS – Zonă verde pentru complexuri și dotări sportive publice sau/și private

BILANȚ TERITORIAL

BILANȚ ZONA REGLEMENTATĂ								
SUPRAFAȚĂ TEREN CE A GENERAT P.U.Z. = 22734 MP								
SUPRAFAȚĂ TEREN PROPUȘ SPRE EXPROPRIERE = 436 MP								
SUPRAFAȚĂ TEREN RĂMASĂ DUPĂ EXPROPRIERE = 22298 MP								
CRITERIU	REGLEMENTĂRI CONFORM P.U.G.		PROPUNERE P.U.Z.					
Zonă / Subzonă / U.T.R.	UTR 37 - SUBZONA I Industrie nepoluantă, prestări servicii		I37d Industrie nepoluantă și depozitare		LM37a – Zona locuințe individuale		SVS – Zonă verde pentru complexuri și dotări sportive publice sau/și private	
	MP	%	MP	%	MP	%	MP	%
P.O.T. Maxim	6820	35	3300	40	3269	40%	560	30%
C.U.T. Maxim	0.7		1		1.2		0.35	
H. Maxim	P+1		P+1		P+2		P+2	
RH. Maxim	10 m		9 m		9 m		9 m	
S. SPAȚII VERZI Minim	nereglementat		1650	20	2860	35%	933	50%



4.2. CRITERII COMPOZIȚIONALE – REGIM DE ALINIERE ȘI RETRAGERE

Retragerile obligatorii ale clădirilor față de aliniamentul stabilit pentru o anumită zonă, determină că interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este non aedificandi, cu excepția împrejuririlor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.

Se va permite dezmembrarea, parcelarea, cu condiția respectării retragerilor de minim 5 metri față de noile limite de proprietate (limite laterale, posterioare și aliniament), a regimului P.O.T și C.U.T. raportat la suprafața inițială a terenului (NC 302315, 307471).

De asemenea se vor dimensiona optim circulațiile pietonale, respectând condițiile speciale pentru persoanele cu dizabilități. Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute de normative. Numărul locurilor de parcare se va calcula conform R.G.U. aprobat prin HG 525/1996 – Anexa 5, în funcție de destinațiile clădirilor ce se doresc a fi autorizate și se va calcula corespunzător înainte de obținerea Autorizațiilor de Construire.

Terenul identificat cu C.F. nr. 302315,307471 Arad este traversat de două LEA - linii electrice aeriene de înaltă tensiune, motiv pentru care se va stabili zone de protecție a acestuia.

4.3. SISTEMATIZARE VERTICALĂ

Zona nu prezintă diferențe de nivel considerabile. Sistemizarea terenului va urmări egalizarea cotei acestuia.

4.4. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME

- Regimul de înălțime maxim propus este P+2E, cu înălțimea maximă de 9 m.

4.5. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Circulații - pentru dimensionarea conformă a tramei stradale și accesibilizarea zonei studiate, se propune lărgirea și modernizarea străzii Stan Dragu până la intersecția cu Strada Orșova (în prezent un drum pietruit), la un profil de 12 m, format din 7 m circulație carosabilă, iar 5 m circulație pietonală și spații verzi. Această operațiune va afecta terenurile situate de ambele părți ale acestuia, terenul generator P.U.Z. fiind afectat în suprafață de 436 mp. De asemenea sunt propuse și două străzi de incintă, cu caracter privat menite să ofere servitute și să creeze o accesibilitate sporită a terenurilor pe care le tranzitează. Acestea se vor racorda la strada Stan Dragu.

4.6. SPAȚII VERZI

Spațiile verzi plantate se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind protecția mediului, HG 525/1996, anexa 6 și Legea nr.24/2007 republicată privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților și **HCL a Mun. Arad nr.572 din 26 oct. 2022** privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajările autorizate pe raza Mun. Arad., precum și totalitatea normelor, normativelor și legilor aflate în vigoare la momentul execuției:



Art. 17. (1) Construcții și amenajări sportive: a) Complexuri sportive, stadioane, săli de antrenament pentru diferite sporturi. Amplasament: în zone verzi, nepolluate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă b) Săli de competiții sportive (specializate sau polivalente), patinoare artificiale. Amplasament: de preferință în zonele rezidențiale sau în vecinătatea complexurilor sportive și de agrement c) Poligoane pentru tir, popicării. Amplasament: în zone nepolluate, bogat plantate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă.

(2) Se vor respecta următoarele cerințe:

HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism (Anexa nr. 6)	Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului (%)	Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde (buc / mp)	Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde (%)	Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde (%)	Arbori plantați în spațiile destinate parcurii raportați la numărul locurilor de parcare amenajate (buc / locuri de parcare)
30,00 % din Steren	30	1 / 30	30	30	1/5

Art. 19. Construcții de locuințe unifamiliale se vor respecta următoarele cerințe:

HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism (Anexa nr. 6)	Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului (%)	Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde (buc / mp)	Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde (%)	Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde (%)	Arbori plantați în spațiile destinate parcurii raportați la numărul locurilor de parcare amenajate (buc / locuri de parcare)
2 mp/ locuitor	35	1 / 50	35	35	-

Art. 21. Construcții industriale (spații pentru producție, spații de depozitare) se vor respecta următoarele cerințe:

HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism (Anexa nr. 6)	Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului (%)	Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde (buc / mp)	Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde (%)	Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde (%)	Arbori plantați în spațiile destinate parcurii raportați la numărul locurilor de parcare amenajate (buc / locuri de parcare)
20,00 % din Steren	20	1 / 50	20	20	1/4

4.7. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

4.7.1. Alimentarea cu apă :

Apă potabilă necesară pentru obiectivul studiat va fi folosită în special pentru nevoi tehnologice, dar și pentru asigurarea nevoilor de apă pentru consum menajer.

Ca și sursă de apă potabilă pentru obiectivul studiat se propune extinderea rețelei și racordul zonei studiate la artera de distribuție existentă actualmente pe strada Stan Dragu.

Rețeaua de distribuție a apei potabile către consumatorii din incinta zonei studiate se va realiza din polietilenă de înaltă densitate, va fi montată subteran, de preferat în zona verde aferentă străzii comune care asigură accesul la fiecare parcelă în parte, conform planului de situație anexat și va avea diametrul minim Dn 100 mm.

Rețelele de distribuție propuse vor fi dimensionate corespunzător din punct de vedere hidraulic și al încărcărilor statice la care vor fi supuse. Se vor putea realiza cămine de vane de sectorizare din beton armat, echipate corespunzător (vane de sectorizare, vane de golire, robineti de aerisire) care se vor monta de regulă la intersecții de străzi. Lungimea maximă a tronsoanelor între două cămine de vane va fi de maxim 500m lungime.

Racordul obiectivelor care vor compune incinta cu propuneri, la rețeaua de distribuție propusă, se va face prin cămine individuale de apometru dimensionate corespunzător în funcție de consumul de apă estimat pentru fiecare obiectiv în parte.

Căminele de apometru vor fi dispuse de preferință în frontul stradal la limita cu domeniul public.

Stingerea incendiului din zona studiată se va realiza de la rețeaua de distribuție apă propusă, care va fi echipată a cu hidranți de incendiu stradali Dn 100mm care se vor amplasa la o distanță de maxim 100m unul față de celălalt. Aceștia vor asigura un debit de incendiu de $Q_{ie} = 5,00$ l/s la un timp teoretic de funcționare a hidranților de 3 ore conform P118/2013.

Amplasarea hidranților de incendiu stradali se va face conform prevederilor impuse prin P118-2013 respectiv conform scenariilor de incendiu după caz.

Pe lângă hidranții stradali propuși pe rețeaua de distribuție apă, parcela va fi echipată cu o gospodărie de incendiu individuală dimensionată corespunzător care va asigura stingerea incendiului cu respectarea scenariului de incendiu aferent respectiv a legislației de incendiu în vigoare funcție de activitatea care urmează a fi autorizată.

Volumul de apă pentru refacerea rezervei intangibile de incendiu pentru fiecare gospodărie de incendiu în parte va fi asigurată de la rețeaua stradală de distribuție apă propusă, prin bransamentul aferent fiecărei parcele.

4.7.2. Canalizarea menajeră și pluvială:

Apele uzate menajere

Pentru zona studiată se propune o rețea de canalizare menajeră stradală cu nivel liber care va prelua apele uzate de pe parcelă în parte și le va evacua în canalizarea menajeră existentă pe Strada Stan Dragu.

Rețeaua de canalizare menajeră din incinta zonei studiate se va amplasa pe strada care va fi transferată ulterior domeniului public. Canalul menajer propus se va realiza din conducte din PVC Dn 250-400mm montate subteran la pante scurgere care să asigura viteza minimă de autocurățire de 0,7 m/s și se va echipa cu cămine de vizitare și racord.



În zona carosabilă căminele de vizitare se vor putea realiza din beton prefabricat carosabile conform STAS 2448-73 prevăzute cu capace carosabile STAS 2308 -81 și amplasate la o distanță de maxim 60 m unul față de celălalt.

Racordul la rețeaua de colectare ape uzate menajare stradală se va realiza prin racord menajer, iar apele evacuate se vor încadra în limita de încărcare cu poluanți conform NTPA 002/2005.

În cazul în care vor exista operatori economici în incinta cu propuneri care în urma unor procese tehnologice produc ape uzate care depășesc gradul de încărcare cu poluanți conform NTPA 002/2005, se vor realiza stații de preepurare individuale adecvate, după caz.

Apele pluviale

Apele pluviale sunt cele rezultate din precipitații colectate de pe platformele carosabile cât și de pe clădirile din incintele individuale din zona rezidențială.

În funcție de gradul de încărcare cu poluanți de volum rezultat, apele pluviale pot fi evacuate din incinte individuale în următoarele variante:

- restituție în sol direct prin dirijarea acestor către zonele verzi și canalul existent în zonă în cazul apelor pluviale considerate convențional curate în special pentru zona rezidențială;
- evacuarea lor în sistemul centralizat de colectare și evacuare ape pluviale propus pentru zona studiată;
- restituție în sol prin colectarea, tratarea și stocarea temporară a lor urmând ca în final să fie restituite în sol prin puțuri absorbante.

Sistem centralizat de colectare și evacuare ape pluviale:

Apele de pe platformele carosabile din incinte cât și cele de pe stradă (zonele comune) vor fi colectate prin guri de scurgere cu sifon și depozit prevăzute cu grătare din fontă carosabile care vor reține materiile groiere în suspensie (nisip, pietriș) și care se vor racorda la colectoare pluviale propuse de incintă sau stradale după caz.

Apele de pe platformele carosabile din fiecare incintă în parte din zona cu funcțiuni mixte vor fi trecute obligatoriu printr-o instalație de tratare – separator de nămol și hidrocarburi prevăzut cu filtru coalescent – după care vor fi evacuate în canalul pluvial stradal existent / propus sau direct în emisar, pentru parcele cu acces direct, în canalul de desecare existent.

Apele pluviale de pe clădirile din incintă, sunt considerate convențional curate acestea putând fi evacuate în zone verzi sau direct în canalul pluvial stradal existent / propus.

Colectoarele pluviale propuse atât cele din incintă cât și cele stradale după caz se vor monta subteran.

Montarea conductelor de canalizare pluvială din incintă se va face la o distanță de cel puțin 3,00m față de fundațiile clădirilor propuse.

Căminele de racord pentru gurile de scurgere și pentru burlanele de la clădiri după caz se vor monta favorabil executării racordurilor la distanțe de cel mult 60m unul față de celălalt atât în incinte cât și pe străzile din zona studiată. Căminele stradale propuse se vor executa din beton prefabricat STAS 2448-73 prevăzute cu capace carosabile STAS 2308 -81, iar cele din incinte se pot executa din beton sau din polietilenă după caz.

Se studiază posibilitatea evacuării apelor pluviale colectate prin sistemul centralizat propus în canale de desecare / irigații din împrejurimi.



În zonele de evacuare, se vor realiza protecții ale malurilor prin pereu din beton turnat monolit sau din piatra rostuită după caz funcție de specificațiile deținătorilor și administratorului canalului.

Cantitatea apelor evacuate în canalul de irigații/desecare propus va respecta debitul maxim admis de evacuare avizat de deținătorul canalelor urmând a se realiza bazine de stocare a vârfului ploii ce calcul în cazul în care se vor depăși debitele admise de evacuare.

Restituția apelor pluviale în sol prin puțuri absorbante:

Se propune un sistem de colectare și după caz tratare individuală a apelor provenite din precipitații respectiv restituția acestor în sol prin zonele verzi propuse sau prin puțuri absorbante după caz.

Infiltrare în sol a apelor provenite din precipitații prin puțuri absorbante se va compune din:

- sistem de tratare a apelor colectate de pe zonele carosabile respectiv de pe clădirile de producție după caz astfel încât apele tratate să corespundă calitativ pentru a putea fi infiltrate în sol ;
- bazin de retenție ape pluviale pentru compensarea vârfului ploii de calcul amplasat în aval de sistemul de tratare;
- stație de pompare ape pluviale după caz;
- puțuri absorbante pentru restituția apei în sol sau lagună de infiltrare cu stocare temporară a pluvialului.

Restituția apei pluviale în sol prin puțuri absorbante sau lagună de infiltrare se va face în urma unor studii hidrogeologice de specialitate astfel încât zonele învecinate să nu fie afectate.

4.7.3. Alimentarea cu energie termică

Se va putea asigura prin extinderea și branșarea la rețeaua de gaze naturale de pe strada Stan Dragu.

Asigurarea confortului termic se va realiza prin sisteme centralizate detaliate în cadrul proiectelor de specialitate întocmite în cadrul etapei D.T.A.C.

4.7.4. Alimentarea cu energie electrică

Pentru alimentarea cu energie electrică a noilor obiective propuse a se construi în zona studiată va fi necesară realizare a unor puncte de conexiune și amplasarea unor posturi de transformare în anvelopă și alimentarea acestuia din linia electrică existentă pe strada Stan Dragu sau strada Orșova.

Alimentarea interioară cu energie electrică a consumatorilor se va face de la tabloul general de joasă tensiune amplasat în zona tehnică a clădirii, direct sau prin intermediul tablourilor secundare. Coloanele de alimentare ale tablourilor electrice se vor executa cu cabluri ignifuge cu conductoare din cupru masiv, montate pe jgheaburi metalice pentru cabluri, acestea urmând a fi instalate: pe orizontală – sub plafoanele nivelelor (deasupra tavanelor false), iar pe verticală – în ghene speciale pentru instalații electrice.

Consumatorii de energie electrică sunt constituiți în principal din: iluminatul normal și de siguranță al spațiilor interioare, iluminatul exterior al platformelor de parcare, circuite de prize monofazate și trifazate pentru utilizare generală, instalații pentru alimentarea utilajelor din spațiile



tehnice ale clădirilor (centrale de ventilație-climatizare, încălzire, pompare apă-canal etc.), alimentarea sistemelor de siguranță (antiincendiu, antiefracție, control acces, supraveghere etc.), dar și a tuturor proceselor tehnologice specifice activității propuse.

Toate obiectivele vor fi dotate cu instalații de protecție: instalații de împământare generală, echipotentializare și de protecție contra loviturilor de trăsnet.

De menționat că dezvoltarea edilitară a zonei studiate se va realiza conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate, în corelare cu avizele eliberate de deținătorii rețelelor edilitare.

Toate obiectivele vor fi dotate cu instalații de protecție: instalații de împământare generală, echipotentializare și de protecție contra loviturilor de trăsnet.

4.8. GOSPODĂRIE COMUNALĂ

Clădirile propuse vor avea amenajate platforme pentru depozitarea deșeurilor în vederea transportării lor la rampa de gunoi ecologică a Mun. Arad. Se va asigura accesul autovehiculelor de transport la acestea. Deșeurile vor fi colectate selectiv, în vederea reciclării acestora.

4.9. TRANSPORT ÎN COMUN, PARCAJE

Zona învecinată nu este deservită în proximitate imediată de rețeaua de transportul în public. La o distanță de aproximativ 800 m (10 min de mers pe jos), pe strada Ștefan cel Mare, se regăsește stația de tramvai Stan Dragu, iar la o distanță de aproximativ 20 de minute de mers pe jos (1.4 km) se situează gara Aradul Nou care conectează zona studiată de zona centrală.

În ceea ce privește gararea automobilelor, vor fi amenajate la sol parcaje pentru fiecare parcelă în parte, atât pentru locuințele unifamiliale, cât și pentru zonele de agrement și industrie (subiect tratat în paragraful 4.1. Tema Program).

4.10. PROTECȚIA MEDIULUI

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

A. PROPUNERILE ȘI MĂSURILE DE INTERVENȚIE - tehnice, juridice, urbanistice etc. - privesc în execuție următoarele categorii de probleme analizate distinct în studiul de specialitate:

- a) Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.)

Poluarea solului și apei nu este posibilă deoarece:

- în zonă nu se desfășoară activități ce să creeze noxe ce sunt periculoase pentru sol;
- toate sursele de apă - menajeră, PSI - sunt colectate în sisteme inelare și deversate în sistemul centralizat de utilități ;
- nu se creează emisii de gaze sau alte substanțe toxice ce pot periclita - în combinație cu precipitațiile - calitatea apei sau solului ;
- în vecinătatea terenului studiat toți consumatorii de apă sunt racordați la sistemul de distribuție a apei potabile din municipiul Arad.



Propunerea făcută nu va genera trafic intens, cauzând poluarea aerului prin emisii de gaze. Se va monitoriza circulația, urmărindu-se încadrarea în limitele legal admise.

b) Prevenirea producerii riscurilor naturale

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

c) Epurarea / preepurarea apelor uzate

În funcție de gradul de încărcare cu poluanți de volum rezultat, apele pluviale pot fi evacuate din incinte în următoarele variante :

- restituție în sol direct prin dirijarea acestor către zonele verzi în cazul apelor pluviale considerate convențional curate ;
- restituție în sol prin colectarea, tratarea și stocarea temporară a lor urmând ca în final să fie restituite în sol prin puțuri absorbante ;
- evacuarea lor în sistemul centralizat de colectare și evacuare ape pluviale propus pentru zona studiată.

d) Depozitarea controlată a deșeurilor

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face controlat, în containere speciale-europubele, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract și transportate la deponeu. Se va asigura accesul autovehiculelor de transport la aceste platforme.

Deșeurile de produse petroliere din separatorul de produse petroliere se vor prelua de către o societate autorizată în vederea valorificării sau eliminării acestora.

e) Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.

Nu există terenuri degradate în zona studiată.

f) Organizarea sistemelor de spații verzi

Se va realiza o suprafață minimă de 20% spații verzi pe sol natural.

g) Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate

Amplasamentul prezentului plan nu este situat în zonă cu potențial arheologic.

h) Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană

Zonele verzi afectate de lucrările la carosabil se vor reface prin completare sau evacuare de teren vegetal în grosime variabilă și însămânțare cu gazon.

i) Valorificarea potențialului turistic și balnear – după caz

Nu sunt surse ce ar putea constitui potențial balnear, turistic sau alte obiective istorice ce ar putea atrage un flux mare de vizitatori.

B. CRITERII PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENTIALE ASUPRA MEDIULUI :

B.1. CARACTERISTICILE PLANURILOR ȘI PROGRAMELOR, CU PRIVIRE ÎN SPECIAL LA:



a) Gradul în care Planul Urbanistic Zonal creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor

Elaborarea prezentului P.U.Z. este determinată de intenția de a crea o zonă funcțională în acord cu cerințele socio-economice, prin activități în concordanță cu tendințele de dezvoltare locală și la nivelul județului.

Mobilarea propusă creează premise pentru protecția mediului, cu condiția respectării prevederilor din P.U.Z. referitoare la sistemul de canalizare a apelor uzate menajere, la colectarea și transportarea deșeurilor, precum și la factorii de stres ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier.

Funcțiunea solicitată de investitor și propusă este de LOCUIRE INDIVIDUALĂ, ZONĂ DE AGREMENT ȘI INDUSTRIE NEPOLUANTĂ ȘI DEPOZITARE.

Această funcțiune se integrează în zonă fără să afecteze negativ arealul studiat.

Incinta studiată, compusă din două terenuri, care face obiectul prezentei documentații, este proprietatea privată a domnului Banciu Eugen Marcel, măsoară suprafața totală de cca. 22 734 mp (2.27 ha) conform acte – Extrase CF, și este liberă de construcții. Este situată într-o zonă cu bune premise de dezvoltare de tip urban-industrial, care necesită o completare a infrastructurii și a funcțiunilor actuale.

În zona din proximitatea terenului studiat se constată următoarele tipuri de ocupare a terenurilor:

- Zone de locuire individuală și servicii
- Zone de unități industriale și depozitare ;
- Zone de mici unități industriale, servicii aferente și logistică, nepoluante;
- Zone cu terenuri agricole, terenuri arabile situate în extravilan;
- Căi de comunicație rutieră: străzi de categoria III în municipiu;
- Căi de comunicație feroviară: calea ferată Arad – Vălcani.

Terenul studiat nu este grevat de sarcini.

Nu s-au prevăzut restricții în P.U.Z. aprobat anterior privind amplasarea de construcții în zona studiată, astfel soluțiile propuse prin prezentul P.U.Z. vor fi adaptate cadrului natural, utilităților pe care le oferă zona, dar, în special, vor contribui la dinamica dezvoltării zonei.

În zona studiată nu există areale reperate cu încărcătură arheologică, incinta studiată nu are potențial balnear și turistic.

b) Gradul în care Planul Urbanistic Zonal influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele.

Prin elaborarea P.U.Z. nu se aduc modificări de natura a schimba sau influența alte planuri și programe, iar ulterior prin elaborarea documentației pentru autorizația de construire se condiționează doar elementele cadrului existent pe parcela studiată. Astfel, prezenta propunere nu influențează alte planuri sau programe, aceasta fiind în concordanță cu prevederile P.U.G. ale municipiului în lucru.

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementărilor și restricțiilor impuse au stat următoarele obiective principale: asigurarea îndeplinirii măsurilor legale și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute.



c) Relevanța planului pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva dezvoltării durabile.

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice, accentuând caracterul de globalitate a problematicii mediului.

Raportul mediu natural – mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă, astfel că prin P.U.Z. se prevede asigurarea de spații verzi amenajate, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea facilităților necesare desfășurării activităților propuse, ce va asigura funcționalizarea zonei studiate. Implementarea planului ar rezolva atât cerințe socio-economice, cât și funcționale, armonizând cerințele cu potențialul zonei. Aceasta investiție face parte din categoria dotărilor industriale.

d) Probleme de mediu relevante pentru plan sau program:

- APA

Lucrările de alimentare cu apă potabilă și canalizare vor fi concepute în sensul încadrării în limitele admise de prevederile legale în vigoare, respectiv conform prevederilor din STAS 1342/91, HG 352/2005 privind modificarea și completarea HG 188/2002 (NTPA002).

Prin soluțiile tehnice adoptate pentru colectarea apelor uzate menajere se vor elimina posibilitatea exfiltrațiilor în sol, prevenind astfel impurificarea apelor subterane.

În zona acceselor rutiere la amplasamentului, dat fiind potențialul aport de produse petroliere, prin antrenarea apelor meteorice, se vor monta separatoare de hidrocarburi.

În cazul în care din activitate rezultă ape uzate încărcate cu grăsimi rezultate de la procesarea alimentelor sau igienizarea spațiilor de depozitare, clădirile vor fi dotate cu separatoare de grăsimi supratere. Separatoarele de grăsimi vor fi montate în imediata apropiere a surselor de grăsimi, sub chiuvete, pentru prevenirea solidificării acestora în conductele de canalizare.

- AERUL

Din punct de vedere al impactului asupra atmosferei, activitățile care pot constitui surse de poluare ale atmosferei pot fi, în principal, cele legate de încălzirea spațiilor cu ajutorul cazanelor care funcționează pe gaze naturale și emisii de poluanți specific autovehiculelor.

Sursele de impurificare ale atmosferei specifice funcționării obiectivelor sunt:

- Surse staționare dirijate – Pot exista emisii de poluanți antrenați de gazele de ardere de la centrale termice.

- Surse mobile – autovehiculele. Acestea generează poluarea atmosferei cu CO, NOx, SO2, hidrocarburi nearse CmHn, particule. Emisiile de poluanți sunt intermitente și au loc de-a lungul drumurilor de acces la teren și al traseului parcurs de autovehicule în incinta amplasamentului, precum și în vecinătatea acestuia.

Din datele prezentate se evidențiază că emisiile atmosferice înregistrate pentru obiectivul studiat sunt în principal gaze de ardere de la centrale termice și autovehicule.

- SOLUL



Terenul pe care vor fi realizate obiectivele propuse a avut anterior o utilizare agricolă - pășune. Nu sunt înregistrate poluări accidentale ale solului și în prezent în zonă nu se desfășoară activități care să creeze noxe ce sunt periculoase pentru sol.

Prin realizarea proiectului, activitățile care pot fi considerate ca surse de impurificare a solului se împart în două categorii:

- a. Surse specifice perioadei de execuție;
- b. Surse specifice perioadei de exploatare;

În perioada de execuție a investiției nu există surse industriale de impurificare a solului cu poluanți. Acestea pot apărea doar accidental, de exemplu prin pierderea de carburanți de la utilajele folosite pentru realizarea lucrărilor de construcție. Aceste pierderi sunt nesemnificative cantitativ și pot fi înlăturate fără a avea efecte nedorite asupra solului.

În perioada de funcționare, sursele posibile de poluare ale solului pot fi:

- Pierderea de produse petroliere de la vehiculele care circulă și staționează în incinta studiată.
- Depozitarea necorespunzătoare a deșeurilor din ambalaje, rezultate din procesele de producție, și menajere.

În vederea eliminării impactului asupra solului, prin proiect vor fi prevăzute o serie de măsuri:

- Realizarea de separatoare de hidrocarburi pentru zonele de acces rutier pentru colectarea, deșeurilor de nămol din separator-decantorul de produse petroliere;
- Realizarea de spații adecvate pentru colectarea selectivă a deșeurilor din ambalaje, a celor rezultate din procesele de producție și a deșeurilor menajere;
- Lucrări de întreținere a solului în zonele verzi, cu plantații de arbori și amenajări peisagistice cu gazon, tufe decorative și arbuști.

Lucrările de amenajare pentru spațiile verzi propuse se execută cu material forestier și floricol adaptat climei, provenit din pepiniere și alte plantații de arbuști decorativi care, prin proprietățile lor biologice și morfologice, au o valoare estetică și ecologică și nu afectează sănătatea populației și biosistemele existente în zonă.

Se poate concluziona că din punct de vedere al factorului de mediu SOL, activitatea de pe amplasamentul studiat nu va reprezenta o sursă semnificativă de poluare.

• ZGOMOTUL ȘI VIBRAȚIILE

Prin realizarea proiectului, activitățile care pot fi considerate ca surse de zgomot se împart în două categorii:

- a. Surse specifice perioadei de execuție;
- b. Surse specifice perioadei de exploatare.

O sursă de zgomot și de vibrații pot fi cele generate de vehiculele care circulă în incintă, atât în perioada de execuție a obiectivelor cât și în perioada de exploatare.

Activitățile propuse în perioada de exploatare a obiectivului pot fi generatoare de zgomot și vibrații cu valori semnificative, însă terenul nu este învecinat cu zone destinate locuirii.

Măsurile adoptate pentru limitarea impactului negativ al activității asupra zonelor învecinate vor viza organizarea incintei și a fluxului de autovehicule. Proiectul va respecta cerințele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental.



- **RADIAȚIILE**

Lucrările propuse nu produc, respectiv nu folosesc radiații, deci nu necesită măsuri împotriva radiațiilor.

e) Relevanța P.U.Z. pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu

Se va respecta OUG 195/2005 aprobată prin Legea 265/2006, precum și actele normative subsecvente.

- **Managementul deșeurilor**

În incinta amplasamentului se apreciază că vor rezulta următoarele categorii de deșeuri, ca urmare a activității desfășurate:

- Deșeuri de nămol din separator-decantorul de produse petroliere;
- Deșeuri din ambalaje și cele rezultate din procesele de producție;
- Deșeuri menajere și asimilabile celor menajere.

Deșeurile de produse petroliere (nămolul) din decantor-separatorul de produse petroliere se vor prelua de către firme abilitate pentru reciclarea sau incinerarea acestora.

Deșeurile menajere constituite din resturile care provin din consumurile personalului și vizitatorilor, respectiv cele rezultate din ambalaje sau din procesele de producție, vor fi colectate selectiv în recipiente cu destinație specifică și vor fi preluate de societăți autorizate, cu mijloace de transport adecvate, care nu permit împrăștierea lor sau depozitarea neconformă.

Vor fi respectate prevederile HG 856/2002, precum și ale HG 621/2005.

- **Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase**

Din desfășurarea activității propuse nu sunt preconizate consumuri de substanțe toxice și periculoase. Nu se vor depozita sau comercializa produse sau preparate periculoase.

- **Protecția calității apelor**

Se vor lua măsurile de gestionare eficientă a apei, se vor efectua lucrările de întreținere necesare evitării risipei de apă, iar apa uzată se va încadra în cerințele de calitate ale NTPA 002/2002, date fiind măsurile constructive și tehnice arătate mai sus.

Vor fi luate toate măsurile pentru respectarea Legii 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, precum și actele normative subsecvente, respectiv HG nr. 188 din 28 februarie 2002, cu completările și modificările ulterioare.

Alimentarea cu apă potabilă se va realiza prin extinderea rețelelor existente pe strada Stan Dragu în lungul străzii propuse, apa fiind utilizată în tehnologic și de uz caznic.

Datorită faptului că în zona studiată există rețele de echipare edilitară centralizată pentru evacuarea apelor menajere se va realiza extinderea rețelelor de canalizare în interiorul svartalului propus până la racordul la rețele pe strada Stan Dragu. Indicatorii de calitate ai apelor uzate evacuate în rețele de canalizar se vor încadra în prevederile HG nr. 352/2005 privind modificarea și completarea HG nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate, Normativului NTPA 002/2002.

Apele pluviale de pe acoperișul clădirii, drumuri, platforme auto și trotuare vor fi evacuate prin sisteme de jgheaburi, burlane și rigole și vor putea fi deversate în bazine de retenție sau restituite în



sos, după caz, descărcând în canalul de desecare existent în zonă sau se vor realiza extinderi ale rețelelor existente în municipiu.

În zona acceselor rutiere ale amplasamentului se vor monta separatoare de produse petroliere în vederea preepurării mecanice a apelor pluviale. Indicatorii de calitate ai apelor pluviale evacuate în rețele de canalizare pluvială se vor încadra în prevederile HG nr. 352/2005 privind modificarea și completarea HG nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate, Normativul NTPA 001/2002.

- Protecția calității aerului

Pentru îndeplinirea obiectivelor în domeniul protecției aerului se vor respecta prevederile Ordinului MAPAM 592/2002 privind aprobarea normativului privind stabilirea valorilor limită, a valorilor de prag, a criteriilor și metodelor de evaluare a dioxidului de sulf, dioxidului de azot, oxizilor de azot, pulberilor în suspensie și monoxidului de carbon în aerul înconjurător.

Utilajele de transport folosite în timpul construcției și pe perioada exploatării vor respecta HG 1209/2004 modificată prin HG 2176/2004 privind stabilirea procedurilor pentru aprobarea de tip a motoarelor destinate a fi montate pe mașini mobile nerutiere și a motoarelor secundare destinate vehiculelor pentru transportul rutier de persoane sau de marfă și stabilirea măsurilor de limitare a emisiilor de gaze și particule poluante provenite de la acestea, în scopul protecției atmosferei.

- Protecția solului

La executarea lucrărilor de decopertare se vor respecta condițiile impuse prin actele de reglementare, precum și legislația în vigoare, și se vor asigura condiții pentru depozitarea în siguranță a materialelor de construcție, astfel încât să nu blocheze căile de acces, să nu poată fi antrenate de vânt sau de apele pluviale.

Din punct de vedere al deșeurilor produse de activitatea obiectivului propus, se va respecta HG 856/2002 și în general legislația în vigoare privind deșeurile, precum și legislația aplicabilă deșeurilor rezultate din ambalaje, respectiv HG 621/2005, pentru a nu se infiltra în sol substanțe organice poluante.

Vor fi luate măsuri pentru îndepărtarea de pe teren a deșeurilor inerte și nepericuloase rezultate în urma lucrărilor de execuție și măsuri de prevenire a poluării solului, subsolului și a apelor cu produse poluante existente pe șantier (carburanți, lubrifianți, grăsimi, etc.).

B.2. Caracteristicile efectelor ale zonei posibil a fi afectate, cu privire în special la:

- a) Probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor – nu este cazul.
- b) Natura cumulativă a efectelor – nu este cazul.
- c) Natura transfrontalieră a efectelor – nu este cazul.
- d) Riscul pentru sănătatea umană



În vederea asigurării protecției mediului și a sănătății oamenilor, în cadrul prezentei documentații se prevăd toate măsurile ce se impun a fi luate. Lucrările proiectate nu influențează negativ așezările umane.

e) Mărima și spațialitatea efectelor – nu este cazul.

f) Valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat de:

➤ Caracteristicile naturale speciale sau de patrimoniu cultural

În conformitate cu „Planul de amenajare a teritoriului, secțiunea III- zone protejate” și anexele sale publicate în MO 152/12.04.2000, nu există zone ecologice de interes, desemnate în vecinătatea amplasamentului. În apropierea perimetrului studiat nu se află nici o arie de protecție avifaunistică sau arii speciale de conservare reglementate conform OUG nr. 236/2000 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare.

Zona nu are potențial balnear și turistic. Nu există prevederi în acest sens pentru zona studiată prin prezentul P.U.Z. De asemenea, nu sunt surse ce ar putea constitui potențial balnear, turistic sau alte obiective istorice ce ar putea atrage un flux foarte mare de oameni.

➤ Depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului – apreciem că nu se depășesc valorile limită.

➤ Folosirea terenului în mod intensiv

Terenul are formă neregulată, în suprafață totală de cca 22734 mp (2,27 ha) conform acte – Extrase și este liberă de construcții.

Incinta cu propuneri va fi ocupată cu construcții în proporție maximă de aproape 28%, corelat astfel cu reglementările viitoare în ceea ce privește coeficientul de ocupare a terenului și realizarea de spații verzi obligatorii.

g) Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional – nu e cazul.

CONCLUZII:

Se apreciază că propunerile prezentate se înscriu în strategiile de amenajare teritorială, cu respectarea tuturor prevederilor actelor normative privind protecția mediului.

4.11. ÎNCADREAREA ÎN PREVEDERILE P.U.G.

Terenul este amplasat în intravilanul municipiului Arad, în U.T.R. 37.

4.12. CONDIȚII ȘI RESTRICȚII IMPUSE DE AVIZATORI

Se vor adăuga după parcurgerea etapei de avizare.

În vederea eliminării și diminuării disfuncționalităților se vor respecta impunerile de retragere prevăzute în cadrul avizelor de amplasament ce urmează a fi obținute.

4.13. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Zona afectată de reconfigurarea drumului de exploatare din nord va fi transferată în domeniul public.

4.14. PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ ȘI LA NIVELUL LOCALITĂȚII

Din considerente funcționale propunerea este considerabil oportună, contribuind la o dezvoltare echilibrată a zonei.

Din considerente economice, faptul că o asemenea investiție implică plata perpetuă de taxe și impozite substanțiale către bugetul local, generând totodată locuri de muncă, preponderent pe perioada construcției, însă și ulterior, deși în pondere mai mică, pe perioada de exploatare, consecințele în plan economic și social sunt pozitive.

4.15. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE CĂTRE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE CĂTRE AUTORITĂȚILE PUBLICE LOCALE

Întreaga investiție (constând în dezvoltarea incintei, asigurarea utilităților necesare, precum și executarea racordurilor la strada Stan Dragu, realizarea reconfigurării drumului de exploatare din nord până în dreptul accesului) nu va cădea în sarcina autorităților publice locale, ci investiția va fi suportată integral de proprietarii terenurilor beneficiare.

4.16. BILANȚURI P.U.Z.

BILANȚ TERITORIAL AL ZONEI STUDIAȚE			
Nr. crt.	FUNȚIUNI ÎN ZONA STUDIATĂ	EXISTENT	
		mp	%
1	ZONĂ DE UNITĂȚI INDUSTRIALE NEPOLUANTE ȘI DEPOZITARE	2964	13%
2	ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE	8171	36%
3	ZONĂ VERDE PENTRU COMPLEXE ȘI DOTĂRI SPORTIVE PUBLICE SAU/ȘI PRIVATE	1865	8.2%
4	SPAȚII VERZI - PERDELE VERZI DE PROTECȚIE (INCLUSIV ALINIAMENTE)	5575	24.5%
5	CIRCULAȚII CAROSABILE ȘI PIETONALE (INCLUSIV PARCARI)	4159	18.3%
TOTAL GENERAL		22734	100%

BILANȚ ZONA REGLEMENTATĂ



SUPRAFAȚĂ TEREN CE A GENERAT P.U.Z. = 22734 MP								
SUPRAFAȚĂ TEREN PROPUȘ SPRE EXPROPRIERE = 436 MP								
SUPRAFAȚĂ TEREN RĂMASĂ DUPĂ EXPROPRIERE = 22298 MP								
CRITERIU	REGLEMENTĂRI CONFORM P.U.G.		PROPUNERE P.U.Z.					
Zonă / Subzonă / U.T.R.	UTR 37 - SUBZONA I Industrie nepoluantă, prestări servicii		I37d Industrie nepoluantă și depozitare		LM37a – Zona locuințe individuale		SVS – Zonă verde pentru complexuri și dotări sportive publice sau/și private	
	MP	%	MP	%	MP	%	MP	%
P.O.T. Maxim	6820	35	3300	40	3269	40%	560	30%
C.U.T. Maxim	0.7		1		1.2		0.35	
H. Maxim	P+1		P+1		P+2		P+2	
RH. Maxim	10 m		9 m		9 m		9 m	
S. SPAȚII VERZI Minim	nereglementat		1650	20	2860	35%	933	50%

Elaborator,
VOLUM VIZ S.R.L.

Întocmit,
Drd.urb.peis. Alexandra IVĂNESCU

Verificat,
Arh. Gheorghe Seculici, RUR DE