

- VOLUMUL 1 -

MEMORIU DE PREZENTARE

BENEFICIAR

SC PROPERTY DEVELOPMENT IMOBILIARE SRL

FOAIE DE GARDĂ

Titlul lucrării: "PUZ SI RLU – ZONA INDUSTRIE NEPOLUANTA, PRODUCTIE, SERVICII, DEPOZITARE SI LOGISTICA"

Faza de proiectare: P.U.Z.

Beneficiar: SC PROPERTY DEVELOPMENT IMOBILIARE SRL

Amplasament: Jud. Arad, Municipiul Arad,
C.F. nr. 308685, 308692, 308683, 308686,
308755 Arad

Proiectant general: S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L.
Timișoara, str. Norma, nr. 4, jud. Timiș
Telefon: 0757 916 351

Număr contract/proiect: 192 / 2025

NOIEMBRIE 2025

COLECTIV DE ELABORARE

Proiectant general: S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L

Proiectant arhitectură: arh. Feier Raul

Coordonator RUR: urb. Ionasiu Adrian

NOTĂ: Această documentație este proprietatea S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L. și poate fi folosită în exclusivitate pentru scopul pentru care a fost furnizată, conform prevederilor contractuale. Ea nu poate fi reprodusă, copiată, împrumutată, întrebuițată, parțial sau integral, direct sau indirect, în alt scop fără permisiunea prealabilă a societății acordată legal în scris.

BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE

FOAIE DE CAPĂT
COLECTIV DE ELABORARE
BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE

A. PARTE SCRISĂ:

01. MEMORIU GENERAL
02. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

B. PARTE DESENATĂ:

ARHITECTURĂ:

U01 PLAN DE ÎNCADRARE
U02 SITUAȚIE EXISTENTĂ
U03 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE
U04 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - EDILITARE
U05 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR
U06 POSIBILITATE DE MOBILARE

Întocmit,
arh. Feier Raul

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- **Denumirea lucrării:** " PUZ SI RLU – ZONA INDUSTRIE NEPOLUANTA, PRODUCTIE, SERVICII, DEPOZITARE SI LOGISTICA"
- **Beneficiar:** SC PROPERTY DEVELOPMENT IMOBILIARE SRL
- **Proiectantul general:** S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L
TIMIȘOARA, STR. NORMA, NR. 4, JUD. TIMIȘ
TELEFON: 0757 916 351
- **Proiectant de specialitate:** Ionasiu Adrian
- **Data elaborării** NOIEMBRIE 2025

1.2. OBIECTUL PUZ

SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

Prezenta documentație de urbanism a fost realizată în urma solicitării beneficiarilor SC PROPERTY DEVELOPMENT IMOBILIARE SRL, în calitate de proprietar a terenurilor, conform extraselor C.F. 308685, 308692, 308683, 308686, 308755 Arad, atașate la prezenta documentație, și ca inițiatori a prezentei solicitări, doresc întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea dezvoltării de ZONA INDUSTRIE NEPOLUANTA, PRODUCTIE, SERVICII, DEPOZITARE SI LOGISTICA Terenurile au o suprafață de 194111,00mp conform extraselor C.F.

Elaborarea acestei documentații are la bază Certificatul de Urbanism nr. 1933 din 21.11.2025, eliberat de către Municipiului Arad, județ Arad.

Prin această documentație este propusă reglementarea și dezvoltarea din punct de vedere urbanistic a terenului extravilan având categoria de folosință arabil în zonă zonă industrială nepoluantă, producție, servicii, depozitare, logistică. Totodată, această documentație prevede și rezervarea suprafețelor de teren necesare acceselor, conectarea acestora la circulațiile existente și realizarea lucrărilor tehnico-edilitare necesare creării unei infrastructuri adecvate.

Terenurile ce fac obiectul prezentei documentații se află în proprietatea subscrisei SC PROPERTY DEVELOPMENT IMOBILIARE SRL, sunt situate în Municipiul Arad, județ Arad și au o suprafață de 194111,00mp conform extraselor C.F. 308685, 308692, 308683, 308686, 308755 Arad, atașate la prezenta documentație.

Aceste terenuri sunt prevăzute a fi împărțite în 2 zone funcționale, ce vor deservi industrie nepoluantă, producție, servicii, depozitare, logistică.

Z1 – ZONA DE SERVICII

SZICDL - SUBZONA DE INDUSTRIE NEPOLUANTA, PRODUCTIE, SERVICII, DEPOZITARE SI LOGISTICA

SZsv – SUBZONA SPATIU VERDE

Z2 – ZONA CAI DE COMUNICATIE

Z1 – ZONA DE SERVICII: va cuprinde industrie nepoluanta, productie, servicii, depozitare și logistică, este compusă din 1 parcele, parcela nr. 1 și parcela nr. 2 pentru care se propun următorii indici urbanistici:

P.O.T. max. propus = 60,00%

C.U.T. max propus = 1,8

H. max. = 18,00 m

Spatii verzi = min. 20%

P+2E

Se propune reglementarea unei zone industrie nepoluanta, productie, servicii, depozitare și logistică, cu amenajările aferente, în vederea autorizării lucrărilor de construire pentru:

- Construcții pentru servicii, comerț, depozitare și logistică;
- Regim maxim de înălțime P+2E, H max = 18 m;
- Împrejmuire perimetrală parțială; Mijloace de publicitate iluminate și neiluminate;
- Sistematizarea verticală a terenurilor;
- Platforme carosabile cu locuri de parcare;
- Drumuri de incintă și accesul autospecialelor de intervenție de min. 7,00m;
- Amenajarea accesului;
- Alei pietonale;
- Amenajarea spațiilor verzi și plantate; iluminat arhitectural;
- Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă;
- Platforme gospodărești și amenajări tehnico-edilitare;
- Împrejmuire.

PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII PENTRU ZONA STUDIATĂ

ZONA STUDIATĂ cuprinde drumuri și terenuri cu diferite categorii de folosință după cum urmează:

- În Nord terenurile arabile cu nr. CF 301883 și 366099
- În Vest Drumul National DN69
- În Est Linia ferată 218 Timisoara-Arad
- În Sud terenul cu nr. CF 366339

Pe lângă vecinătăți zona studiată cuprinde ca și drumurile de exploatare DE 2815 și DE2807/1/1

ZONA REGLEMENTATĂ cuprinde terenurile beneficiarului respectiv subscrisei SC PROPERTY DEVELOPMENT IMOBILIARE SRL, terenurile având categoria de folosință arabil în extravilan, cu o suprafață totală de 194111,00 mp, conform extraselor C.F. nr. 308685, 308692, 308683, 308686, 308755 Arad, cat si drumurile de exploatare DE 2815 si DE2807/1/1.

Zona reglementată face parte din extravilanul Municipiului Arad, având categoria de folosință arabil, fiind situat în apropiere de DN69 Timisoara-Arad, una din principalele cai de iesire spre vama Nădlac.

Terenul reglementat beneficiază de o infrastructură rutieră deosebită, în partea de Vest fiind mărginit de DN69 Timisoara-Arad, în partea de Sud, în proximitate, se afla autostrada A1.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

STUDII ȘI PROIECTE ELABORATE ANTERIOR

Zona reglementată face parte din extravilanul Municipiului Arad, având categoria de folosință arabi, fiind situat în apropiere de DN7 Arad - Nadlac.

Pentru întocmirea documentației s-au studiat documentațiile urbanistice valabile în zona studiată care stabilesc direcțiile de dezvoltare ale teritoriului:

- Planul Urbanistic General Arad
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG 525/16 iulie 1996;
- Noul Plan Urbanistic General Arad, disponibil pe site-ul Primăriei Arad

LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU PUZ

- 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, întocmită de S.C. GIS SURVEY S.R.L.
- Studiul geotehnic întocmit de S.C. DROMCONS S.R.L.

PROIECTE DE INVESTITII ELABORATE PENTRU DOMENII CE PRIVESC DEZVOLTAREA URBANISTICĂ A ZONEI

- La elaborarea documentației s-au respectat prevederile următoarelor documente:
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ aprobat prin Ordin nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Legea nr. 50/1991, actualizată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;

- Norme metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991;
- Legea 10/1995, privind calitatea în construcții, cu modificări și completări;
- alte documente relevante.
- RGU
- CODUL CIVIL
- RLU

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Zona reglementată face parte din extravilanul Municipiului Arad, având categoria de folosință arabil, fiind situat în apropiere de DN69 Timisoara-Arad.

Zona studiată face parte din zone de unitati industriale si depozitare existente, destinatie stabilita prin planuri de urbanism si de amenajare a teritoriului aprobate, fiind situat în apropiere de DN69 Arad-Timisoara și totodata în vecinătatea Linia Ferata 216 Arad-Periam si Linia Ferata 218 Timisoara-Arad.

DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI

Zona reglementată a cunoscut o dezvoltare deosebită în ultimii ani, fiind inclusă în zona industrială a Municipiului Arad.

CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELAȚIONATE CU EVOLUȚIA LOCALITĂȚII

Zona reglementată cuprinde preponderent terenuri aflate în extravilan, cu funcțiunea de arabil. Tendința este de schimbare a destinației agricole în funcțiuni de **INDUSTRIE NEPOLUANTĂ, DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ**. **Cele două motoare ale schimbării sunt Parcul Logistic din nordul zonei studiate, cu tendința de extindere spre sud și poziția favorabilă tangentă la artera importantă DN69 și în proximitatea autostrăzii A1.**

POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

Zona studiată se află într-o deosebită dezvoltare din punct de vedere economic și social, iar acest fapt este preconizat a continua și în viitorul apropiat. Această dezvoltare, atrage după sine și creșterea cererii pentru industrie, depozitare și logistică.

Din acest punct de vedere, reglementările prezentului PUZ se integrează în perspectivele de dezvoltare ale Municipiului Arad.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII

Zona reglementată face parte din extravilanul Municipiului Arad, având categoria de folosință arabi, fiind situat în apropiere de DN7 Arad - Nadlac.

Pentru terenurile din zona reglementată s-au efectuat ridicări topografice, pe baza cărora s-au întocmit documentațiile pentru înregistrarea proprietăților în Cartea funciară, realizându-se publicitatea imobiliară, potrivit Legii nr. 7/1996 a cadastrului. Documentele topografice sunt formate din 4 ridicări topografice cu 4 procese verbale de recepție.

Studiile topografice cuprind planurile topografice cu amplasamentele reperelor, listele cu reperi din sistemul de referință național, raportarea datelor topografice făcându-se la sistemul de referință – STEREO 1970 – Marea Neagră.

Studiile topografice au fost efectuate de către S.C. GIS SURVEY S.R.L., inginer Alexandru Sturza din care rezultă că valorile cotelor nivelmetrice ale terenului variază între 103.37 și 104.82NMN pe direcția Nord-Sud și 104,69 și 105.15 NMN Est-Vest. Se poate observa că nivelul terenului variază cu 145 cm. Terenul în cauză nu prezintă disfuncționalități.

Terenurile reglementate, identificate prin C.F. 308685, 308692, 308683, 308686, 308755 Arad, în suprafață de 194111,00 mp, se învecinează la:

- În Nord terenurile arabile cu nr. CF 301883 și 366099
- În Vest Drumul Național DN69
- În Est Linia ferată 218 Timisoara-Arad
- În Sud terenul cu nr. CF 366339

RELAȚIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA / VECINĂȚI

Parcelele ce se doresc a fi reglementate, identificate prin nr. C.F. 308685, 308692, 308683, 308686, 308755 Arad, sunt amplasate în extravilanul Municipiului Arad, Județul Arad au diferite forme geometrice și sunt situate în partea Sudică a orașului, cu front la DN69.

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 ridicărilor topografice, suprafața terenului este relativ plată, având diferențe de nivel ne semnificative. Acesta nu prezintă potențial de alunecare.

REȚEA 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.

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

a) Temperatura aerului:

- Media lunară minimă : - (1-2)°C, în ianuarie;
- Media lunară maximă : + (21-22)°C, în iulie-august;
- Temperatura minimă absolută : - 29,2°C, în 13.02.1935;
- Temperatura maximă absolută : + 40,0°C, în 16.08.1952

- Temperatura medie anuală : + 10,9°C

b) Precipitații:

- Media lunară maximă : 70–80 mm, în iulie;
- Media anuală : 600-700 mm;
- Cantitatea maximă în 24 h : 100 mm.

FAUNA ȘI FLORA - Fauna spontană este reprezentată de exemplare de importanță cinegetică : iepurele sălbatic, porcul mistreț, vulpea, șoarecele de câmp, hârciogul și de păsări ca: prepelița, fazanul.

Flora: nu există specii rare, ocrotite, amenințate cu dispariția, arii protejate sau ecosisteme specific ecoregiunilor definite conform Legii nr. 310/2004.

Vegetația este specifică zonei de stepă. Dintre ierburi întâlnim: spinul vântului, colilia, iar dintre arbuști: măceșul, porumbarul, dar și exemplare rare cum ar fi păpucul doamnei, stânjenelul, căpșunica, șerparița ș.a.

CONDIȚII GEOTEHNICE - Din punct de vedere geomorfologic, zona menționată este amplasată în Câmpia joasă a Banatului, aflată sub influența apelor curgătoare, care au dus la transportarea și depunerea de particule fine de diverse roci, provenite din dezagregarea rocilor de bază. Suprafața relativ netedă a câmpiei a imprimat apelor curgătoare și a celor în retragere cursuri rătăcitoare cu numeroase brațe și zone mlăștinoase, ceea ce a dus la depunerea de particule cu dimensiuni și fragmente de la foarte fine (argile coloidale) la particule de prafuri și nisipuri. Prin asanarea apelor s-a ajuns la straturi în general separate în funcție de mărimea fragmentelor de bază. În asemenea situații, stratificația poate să se schimbe pe distanțe uneori mici.

În general, suprafața morfologică constă din forme de relief nediferențiate, cu văi puțin adânci, meandre, albie părăsite, terase îngropate, acoperite cu o crustă subțire de sol vegetal și umpluturi recente de sistematizare verticală.

RISCURI NATURALE - În conformitate cu normativul geotehnic NP074/2014, s-a stabilit categoria geotehnică respectiv riscul geotehnic pentru viitoarele construcții, conform tabelului:

Factori de influență	Încadrarea	Puncte
Condiții de teren	Terenuri bune (argila cafenie galbuie cu rare concreții calcaroase tare uscata)	2
Apa subterană	Fără epuizmente	1
Clasificarea construcției după Categoria de importanță.	Normală	3
Vecinătăți	Risc moderat	3
Zona seismică	Zonă seismică : valoare de vîrf a accelerației terenului pentru proiectare $a_g=0,20$ și perioada de control (colț) $T_C=0,7s$, conform normativului P100/1-2013.	1
PUNCTAJ TOTAL		10

Conform Tabelului din Normativul NP 074-2022, totalul de 10 puncte precum și a datelor prezentate anterior imobilul se încadrează în „categoria geotehnică 2”, cu „risc geotehnic moderat”.

2.4. CIRCULAȚIA

ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFĂȘURAREA ÎN CADRUL ZONEI A CIRCULAȚIEI RUTIERE

În zona studiată există o infrastructură rutieră deosebită, în partea de Vest fiind drumul național DN69 Timisoara-Arad, în partea de Sud, în proximitate, se afla autostrada A1.

CAPACITĂȚI DE TRANSPORT, GREUTĂȚI ÎN FLUENȚA CIRCULAȚIEI

În zona studiată sunt drumuri de interes național, Drumul Național DN69 și Autostrada A1, care permit toate tipurile de capacități de transport, greutate în fluența traficului.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

În proximitatea Sudică a zonei reglementate se află Zona Industrială Sud Arad. Prin funcțiunile propuse zona reglementată se încadrează în caracteristicile funcțiunii din zonă. În prezent, terenurile propuse pentru reglementare au destinație agricolă și de drum, așa cum rezultă din extrasul de carte funciară și sunt libere de construcții.

RELAȚIONĂRI ÎNTRE FUNCȚIUNI

În prezent terenurile propuse pentru reglementare au categoria de folosință arabil și drum.

În contextul în care, în imediata vecinătate se află zona Industrială Sud Arad, având funcțiunea de industrie se impune ca și terenurile ce fac obiectul prezentei documentații să fie parte a aceleiași categorii de folosință și cu funcțiuni complementare.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

STADIUL ECHIPĂRII EDILITARE A ZONEI, ÎN CORELARE CU INFRASTRUCTURA LOCALITĂȚII

În prezent, zona este deservită de următoarele utilități publice:

- *ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ*

2.7. PROBLEME DE MEDIU

RELATIA CADRULUI NATURAL – CADRUL CONSTRUIT

În zona studiată nu sunt multe construcții. Există o stație de carburanți cu regim de înălțime mic.

Zona reglementată are în prezent categoria de folosință de teren arabil și drum în extravilan și este acoperit de vegetație spontană. Se va asigura un balans optim între suprafața ocupată de construcție și suprafața rezervată spațiului verde, conform funcțiunilor propuse.

EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

În privința riscurilor naturale și antropice, în zona studiată acestea sunt în principal scăzute datorită specificului zonei, respectiv industrial.

În decursul timpului zona studiată a fost, de regulă, ferită de calamități naturale majore, cum ar fi inundații, alunecări de teren, viituri, cutremure de grad ridicat, astfel riscurile naturale sunt scăzute.

În ce privesc riscurile antropice, acestea sunt, de asemenea destul de scăzute, iar principalul risc poate fi considerat poluarea din surse casnice și transport. Totuși, în localitate sunt implementate politicile publice pentru reducerea poluării în vederea reducerii la minimum a oricăror riscuri de afectare a mediului înconjurător.

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

Atât sistemul căilor de comunicații cât și categoriile echipării edilitare nu prezintă riscuri pentru zonă.

EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE

În zona reglementată nu se regăsesc valori de patrimoniu ce necesită protecție.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Realizarea acestei documentații a fost dispusă la cererea beneficiarilor Luca Petru Adrian și Luca Ana, proprietari ai zonei reglementate. Prin realizarea documentației este propusă reglementarea și dezvoltarea din punct de vedere urbanistic a terenului extravilan având categoria de folosință arabil și drum, în zonă industrială nepoluantă, depozitare și logistică. Totodată, această documentație prevede și rezervarea suprafețelor de teren necesare acceselor, conectarea acestora la circulațiile existente și realizarea lucrărilor tehnico-edilitare necesare creării unei infrastructuri adecvate.

Pentru întregul teren cuprins în prezentul PUZ s-au obținut următoarele acte administrative:

- a) Certificatul de urbanism nr. 1933 din 21.11.2025 emis de Primăria Municipiului Arad;
- b) **Aviz de oportunitate** nr. 9 din 16.02.2026 emis de Primăria Municipiului Arad;

Conform prevederilor legale proiectul a fost supus procedurii de consultare a populației conform Ordinului 2701/2010.

Primăria Municipiului Arad, ca autoritate locală, are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu.

Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor în administrația publică la consultarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism, propunerile acestora fiind analizate și integrate corespunzător în aceste documentații.

Consultarea populației s-a realizat prin anunțuri publice, consultarea în diferite faze de elaborare și dezbatere publică.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

TOPOGRAFIA - Pentru terenul în cauză s-a efectuat ridicarea topografică, pe baza căreia s-a întocmit documentația pentru înregistrarea proprietăților în Cartea funciară, realizându-se publicitatea imobiliară, potrivit Legii nr. 7/1996 a cadastrului.

Studiile topografice cuprind planurile topografice cu amplasamentele reperelor, listele cu reperi din sistemul de referință național, raportarea datelor topografice făcându-se la sistemul de referință – STEREO 1970 – Marea Neagră.

Studiile topografice au fost efectuate de către S.C. GIS SURVEY S.R.L., inginer Alexandru Sturza din care rezultă că valorile cotelor nivelmetrice ale trenului variază între 103.37 și 104.82NMN pe direcția Nord-Sud și 104,69 și 105.15 NMN Est-Vest. Se poate observa că nivelul terenului variază cu 145 cm. Terenul în cauză nu prezintă disfuncționalități.

STUDIUL GEOTEHNIC - Considerând scopul pentru care se elaborează studiul geotehnic preliminar, s-au executat 2 foraje până la -5,00m adancime din care s-au prelevat probe tulburate din cadrul zonei active. De asemenea cercetarile au fost completate fiecare cu cate o penetrare PDU.

a) Zona foraj F1:

- sol vegetal in grosime de 0,30m;
- argila cafenie inchisa de tip PUCM cu vegetatie tare umeda extinsa pana la cca -0,70m;
- argila cafenie galbuie cu rare concretii calcaroase tare uscata strat interceptat pana la cca -2,20m adancime;
- nisip prafos cenusiu cafeniu micaceu slab legat umed strat interceptat pana la cca -3,00m adancime;
- nisip fin mijlociu cafeniu cenusiu micaceu umed la partea superioara si saturat in adancime odata cu aparitia freaticului strat neepuizat pana la adancimea la care s-a executat cercetarea (-5,00m).

b) Zona foraj F2:

- sol vegetal in grosime de 0,30m;
- argila cafenie inchisa de tip PUCM cu vegetatie tare umeda extinsa pana la cca -0,70m;
- argila cafenie galbuie cu rare concretii calcaroase tare uscata strat interceptat pana la cca -2,20m adancime;
- nisip prafos cenusiu cafeniu micaceu slab legat umed strat interceptat pana la cca -3,00m adancime;

- nisip fin mijlociu cafeniu cenusiu micaceu umed la partea superioara si saturat in adancime odata cu aparitia freaticului strat neepuizat pana la adancimea la care s-a executat cercetarea (-5,00m).

La data efectuării lucrărilor pe teren freaticul a fost interceptat în forajele executate sub forma de infiltrații la -4,00m adâncime prezentând nivel stabilizat la -3,40m adâncime.

În lipsa unor măsurători sistematice și de durată efectuate de instituții specializate în zona se apreciază următoarele nivele hidrostatice caracteristice:

$NH_{max} = -1,50m$ adâncime față de nivel teren actual

$NH_{med} = -2,50m$ adâncime față de nivel teren actual

Terenul apt de fundare este constituit din argila cafenie galbuie cu rare concreții calcaroase tare uscate.

Adâncimea minimă de fundare pentru această fază (PUZ) este de:

$D_{fmin} = -0,90m$ adâncime față de nivel teren actual

Obs:

Pentru fiecare imobil ce urmează a fi edificat în această zonă se va întocmi câte un studiu geotehnic și vor fi recomandate adâncimile minime de fundare pentru fiecare imobil în parte.

Pentru calculul terenului de fundare în gruparea fundamentală de încărcări se va adopta, conform NP 112-2014 anexa "D" următoarea presiune convențională de bază ($B = 1,00 m$, $D_f = 2,00 m$):

$$\bar{p}_{conv} = 220 \text{ kPa}$$

Urmează ca pentru alte adâncimi de fundare respectiv lățimi ale talpilor fundațiilor să fie aplicate corecțiile stipulate în NP 112-2014.

Date privind apa freatică sunt consemnate în cap.8 (nivele caracteristice și chimism sol).

Conform analizei chimice – agresivitate sol față de beton la o probă prelevată de pe amplasament prin buletinul de analiză nr. 22464/2024 precum și cerințelor standard NE 012-2022 solul nu prezintă agresivitate față de elementele din beton, iar pentru elemente structurale noi în fundații clasa de expunere a betonului se poate accepta "XC1" pentru fundațiile situate sub nivelul de îngheț respectiv combinația de clasă de expunere "XC1 + XF1" pentru fundații expuse la îngheț și în contact cu ploaia, conform codului de practică NE 012-2022 în aceste condiții la realizarea fundațiilor continue se vor utiliza betoane caracterizate prin clasă de expunere XC1 pentru fundații sub nivel de îngheț :

- clasă minimă de rezistență a betonului de C20/25.

- raport maxim $a/c= 0,65$
- dozaj minim de ciment :260 kg/m³;

3.2. PREVEDERI ALE PUG

Conform PUG Municipiului Arad, terenul din zona reglementată se află în extravilanul municipiului Arad nereglementat urbanistic. În actualizarea PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI ARAD pentru terenul din zona reglementată se propun *Zone de mici unități industriale, servicii aferente și logistică, nepoluante*. Ca urmare funcținea propusă prin această documentație se încadrează în viziunea de dezvoltare a orașului Arad.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

În zona studiată nu sunt multe construcții.

În privința riscurilor naturale și antropice, în zona studiată acestea sunt în principal scăzute datorită specificului zonei, respectiv industrial.

În decursul timpului zona studiată a fost, de regulă, ferită de calamități naturale majore, cum ar fi inundații, alunecări de teren, viituri, cutremure de grad ridicat, astfel riscurile naturale sunt scăzute.

În ce privesc ricurile antropice, acestea sunt, de asemenea destul de scăzute, iar principalul risc poate fi considerat poluarea din surse casnice și transport. Totuși, în localitate sunt implementate politicile publice pentru reducerea poluării în vederea reducerii la minimum a oricăror riscuri de afectare a mediului înconjurător.

Atât sistemul căilor de comunicații cât și categoriile echipării edilitare nu prezintă riscuri pentru zonă.

În zona studiată nu se regăsesc valori de patrimoniu ce necesită protecție.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

În zona studiată există o infrastructură rutieră deosebită, în partea de Vest fiind Drumul Național DN69 Timisoara-Arad, în partea de Sud, în proximitate, se afla autostrada A1.

Deservirea rutieră a zonei reglementate urmează a se asigura din DN69, prin PUZ-ul deja reglementat în partea de SUD ,DN 69 km 46+585 și din sensul giratoriu nou propus în partea de nord

Se propun străzi noi cu un profil de 12m.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

S-a studiat o zonă în context mai larg, nu doar parcelele proprietate privată care sunt reglementate prin această documentație, care este legată de zona industrială din partea estică în care este abordată și limita intravilanului existent cât și intravilanul propus.

Conform cerințelor beneficiarilor pe terenurile supuse reglementărilor se dorește realizarea a două zone cu funcțiuni diferite:

Z1 – ZONA DE SERVICII

SZICDL - SUBZONA DE INDUSTRIE NEPOLUANTA, PRODUCTIE, SERVICII, DEPOZITARE SI LOGISTICA

SZsv – SUBZONA SPATIU VERDE

Z2 – ZONA CAI DE COMUNICATIE

BILANȚ TERITORIAL				
ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Arie totală incintă reglementată	194111,00	100,00%	194111,00	100,00%
Z1 - ZONA DE SERVICII	0,00	0,00%	187654,00	96.67%
SZICDL – SUBZONA DE INDUSTRIE NEPOLUANTA, PRODUCTIE, SERVICII, DEPOZITARE SI LOGISTICA	0,00	0,00%	150051,00	80.00%
SzSC – SUBZONA SPATIU VERDE	0,00	0,00%	37603,00	20,00%
			0	
Cc - ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE	0,00	0,00%	6457,00	3.33%

Z1 – ZONA DE SERVICII: va cuprinde industrie nepoluanta, productie, servicii, depozitare și logistică, este compusă din 2 parcele, parcela nr. 1 și parcela nr. 2 pentru care se propun următorii indici urbanistici:

P.O.T. max. propus = 60,00%

C.U.T. max propus = 1,8

H. max. =18,00 m

Spatii verzi = min. 20%

P+2E

Se propune reglementarea unei zone industrie nepoluanta, productie, servicii, depozitare și logistică, cu amenajările aferente, în vederea autorizării lucrărilor de construire pentru:

- Construcții pentru servicii, comerț, depozitare și logistică;
- Regim maxim de înălțime P+2E, H max = 18 m;
- Împrejmuire perimetrală parțială; Mijloace de publicitate iluminate și neiluminate;
- Sistemizarea verticală a terenurilor;
- Platforme carosabile cu locuri de parcare;
- Drumuri de incintă și accesul autospecialelor de intervenție de min. 7,00m;
- Amenajarea accesului;
- Alei pietonale;
- Amenajarea spațiilor verzi și plantate; iluminat arhitectural;

- Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă;
- Platforme gospodărești și amenajări tehnico-edilitare;
- Împrejmuire.

În jurul clădirilor, în incintă, vor fi amplasate parcaje la sol, spații verzi, alei pietonale și carosabile.

Accesul și ieșirea automobilelor din incintă se vor realiza fără a incomoda circulația, conform normativelor în vigoare și conform avizelor eliberate de către autorități.

Conform **HCLM Arad Nr. 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 se vor respecta următoarele cerințe:

Construcții industriale:

- Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului: 20 %
- Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde: 1/50 (buc / mp)
- Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 20%
- Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 20%
- Arbori plantați în spațiile destinate parcării raportați la numărul locurilor de parcare amenajate: 1/4(buc / locuri de parcare)

Construcții comerciale:

- Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului: 15 %
- Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde: 1/50 (buc / mp)
- Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 15%
- Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 15%
- Arbori plantați în spațiile destinate parcării raportați la numărul locurilor de parcare amenajate: 1/4(buc / locuri de parcare)

Construcții de cult:

- Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului: 20 %
- Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde: 1/30 (buc / mp)
- Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 20%
- Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 20%
- Arbori plantați în spațiile destinate parcării raportați la numărul locurilor de parcare amenajate: 1/5(buc / locuri de parcare)

Construcții administrative:

- Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului: 20 %
- Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde: 1/30 (buc / mp)
- Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 20%
- Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 20%
- Arbori plantați în spațiile destinate parcării raportați la numărul locurilor de parcare amenajate: 1/5(buc / locuri de parcare)

Z2 – ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE: va cuprinde zona de căi de comunicație. Pe această teren se pot realiza amenajări de drumuri, spații verzi, trotuare, mobilier urban și edilitare.

- va asigura accesul din DN69

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

ALIMENTARE CU APĂ

Apă potabilă necesară pentru obiectivul studiat va fi folosită în special pentru asigurarea nevoilor de apă pentru consum menajer.

Necesarul de apă pentru întreținerea zonelor verzi respectiv pentru spălarea platformelor va fi asigurată individuala pentru fiecare hală în parte prin foraje de mică adâncime contorzate, care vor fi echipate cu pompe aspirante cu hidrofor, de asemenea se poate folosi și apa stocată în bazinele de retenție ape pluviale, aceste ape încadrându-se din punct de vedere a încărcărilor cu poluanți conform NTPA 001/2005.

Ca și sursă de apă potabilă pentru obiectivul studiat se propune extinderea rețelei de distribuție existentă actualmente în zona drumului național DN69.

STINGERE INCENDIU

Se va realiza pentru fiecare hală în parte printr-o gospodărie de incendiu individuală care va asigura debiul și presiunea de stingere din exterior a incendiului prin hidranți exteriori , hidranți interiori și cu sprinklere după caz, funcție de specificațiile din scenariu de incendiu aferent fiecărei construcții în parte.

Astfel volumul de apă intangibil necesar stingerii incendiului va fi asigurat prin gospodării de incendiu individuale aferente fiecărui obiectiv în parte, acestea fiind compuse dintr-un rezervor de stocare și stația de pompare amplasate de regulă suprateran în apropierea haleor care le protejeaza și care vor respecta specificațiile normativului P118 privind gardul de echipare.

APELE UZATE MENAJERE

Pentru zona studiată se propune o rețea de canalizare menajeră cu nivel liber care va prelua apele uzate de pe fiecare obiectiv în parte și le va evacua la stația de pompare ape uzate menajere propusă SPM1 amplasată în încinta zonei studiate conform planului de situație anexat.

Rețeaua de canalizare menajeră din incinta zonei studiate se va amplasa conform planului de situație propus, pe străzile care vor fi cedate ulterior domeniului public, iar

stația de pompare se va amplasa pe teren care va aparține ulterior tot domeniului public. Rețelele de canalizare menajeră de incintă propuse se vor realiza din conducte din PVC Dn 250-300mm montate subteran la pante scurgere care vor asigura viteza minimă de autocurățire de 0,7 m/s.

În zona carosabilă căminele de vizitare se vor 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 incintelor individuale care compun zona studiată la rețeaua de colectare ape uzate menajere stradală se va realiza pentru fiecare incintă în parte, 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 zona studiată 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 unde va fi cazul.

Statia de pompare ape penajere propusă fi de tip cheson din beton armat prevăzută cu gratar pentru degrosizare și după caz rezervor de stocare în cazul în care descărcarea apelor uzate în canalizare impune un debit restrictiv din considerente tehnice. Evacuarea apelor uzate menajere colectate de pe vatra incintei studiate se va face prin pompare în rețeaua de canalizare menajeră municipală existentă actualmente în zona drumului național DN7 pentru noul depozit Lidl (PE-ID, Dn 200mm, canal menajer sub presiune). Se va respecta regimul de presiune la pomparea apelor uzate menajere în conducta de refulare ape uzate menajere nouă propusă.

Conducta de refulare propusă de la stația de pompare SPM1 se va realiza din polietilenă de înaltă densitate de diametru minim Dn 100mm, montată subteran conform planului de situație anexat. Evacuarea apelor uzate menajere pompate în canalizarea menajeră municipală se va realiza în baza soluție tehnice emisă de operatorul local Compania de Apă Arad SA cu respectarea debitul și calității apei pomate. Apele pompate se vor încadra în limitele de încărcare cu poluanți conform NTPA 002/2005.

APELE PLUVIALE

Apele pluviale de pe străzi (zonele comune) vor fi colectate prin guri de scurgere cu sifon și depozit prevăzute cu grătare din fontă carosabile care vor reține materiile grosiere în suspensie (nisip, pietriș) și care se vor racorda la colectoare pluviale stradale propuse. Apele rezultate din precipitații de pe zonele carosabile comune vor fi evacuate gravitațional prin canalizarea pluvială propusă și prin pompare în canalul HC 2811. Evacuarea apelor pluviale de pe zonele carosabile comune se va face prin stația de pompare ape pluviale SPP1 dimensionată și echipată corespunzător, amplasată conform planului de situație anexat.

Cantitatea apelor evacuate în emisar HCM 2811 va respecta debitul maxim admis de evacuare avizat de deținătorul canalului. În zona de evacuare GV1 canalul se va perea printr-un pereu din beton armat. Calitatea apelor pluviale evacuate în emisar HC 2811 va fi conform NTPA 001/2005.

În cazul fiecărei hale în parte, deoarece suprafața de colectare este destul de mare (platforme + construcții) este necesar a se realiza o compensare a vârfului ploii de calcul pentru a preveni inundații pe emisar în aval de punctul de descărcare. Se propune ca în cazul fiecărei hale, apele stocate în rezervorul de retenție să fie evacuate direct sau prin pomare după caz, în canalul pluvial stradal propus în zona studiată. Din punct de vedere calitativ apele care vor fi evacuate se vor încadra în limitele de încărcare cu poluanți conform NTPA 001/2005.

Apele pluviale de pe platformele carosabile și parcuri, de la fiecare hală în parte vor fi trecute obligatoriu printr-o instalație de tratare – separator de nămol și hidrocarburi prevăzută cu filtru coalescent – după care vor fi evacuate în rezervorul de retenție aferent fiecărei hale.

Colectoarele pluviale propuse atât cele din jurul halelor cât și cele stradale se vor monta subteran.

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

Căminele pluviale stradale se vor executa din beton armat STAS 2448-73 prevăzute cu capace carosabile STAS 2308 -81, iar cele din jurul halelor se pot executa din beton sau din polietilenă după caz.

ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ – Se va face prin racordare la rețeaua electrică din zonă prin extindere subterană.

TELECOMUNICAȚII – Se va dota zona prin extinderea de rețele de telecomunicații.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

DIMINUAREA PÂNĂ LA ELIMINARE A SURSELOR DE POLUARE - Zona studiată nu prezintă, în general, riscuri majore pentru poluarea mediului înconjurător. Principalele surse de poluare prezente sunt activitățile casnice și cele generate de traficul rutier.

Pentru combaterea poluării din sursele casnice, cum ar fi apa menajeră, gunoiul menajer se vor interprinde următoarele măsuri sunt:

- Sursele de apă menajeră vor fi colectate în canalizarea localității Arad.

- Gunoiul menajer va fi preluat în mod regulat de firme specializate și se va face o colectare selectivă a deșeurilor
- Se vor promova măsuri de limitare și combatere a oricăror activități de a afecta mediul înconjurător (utilizarea rațională a apei menajere, a curentului, colectarea selectivă a deșeurilor, păstrarea curățeniei în spațiile publice etc.)

Pentru combaterea poluării având ca sursă traficului rutier se vor aplica măsuri de monitorizare a calității aerului și a circulației rutiere.

PREVENIREA PRODUCERII RISCURILOR NATURALE - Zona studiată nu prezintă riscuri naturale majore, în decursul timpului a fost, de regulă, ferită de calamități naturale majore, cum ar fi inundații, alunecări de teren, viituri, cutremure de grad ridicat. Terenul are stabilitate asigurată și nu este cuprins în zona inundabilă a unui curs de apă.

EPURAREA ȘI PREEPURAREA APELOR UZAT - Apele pluviale de pe platformele carosabile și parcuri, de la fiecare hală în parte vor fi trecute obligatoriu printr-o instalație de tratare – separator de nămol și hidrocarburi prevăzută cu filtru coalescent – după care vor fi evacuate în bazinul de compensare aferent fiecărei hale

DEPOZITAREA CONTROLATĂ A DEȘEURILOR - Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se vor realiza într-un mod controlat, utilizând europubele conform prevederilor locale stabilite împreună cu firma de salubritate.

Gunoiul menajer va fi colectat periodic de către o firmă specializată contractată special pentru acest serviciu, urmând ca acesta să fie transportat în locuri special amenajate.

RECUPERAREA TERENURILOR DEGRADATE, CONSOLIDĂRI DE MALURI, PLANTĂRI DE ZONE VERZI - În zona studiată nu se regăsesc terenuri degradate.

ORGANIZAREA SISTEMELOR DE SPAȚII VERZI - Conform **HCLM Arad Nr. 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 se vor respecta următoarele cerințe:

Construcții industriale:

- Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului: 20 %
- Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde: 1/50 (buc / mp)
- Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 20%
- Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 20%
- Arbori plantați în spațiile destinate parcurii raportați la numărul locurilor de parcare amenajate: 1/4(buc / locuri de parcare)

Construcții comerciale:

- Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului: 15 %
- Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde: 1/50 (buc / mp)
- Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 15%
- Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 15%
- Arbori plantați în spațiile destinate parcurii raportați la numărul locurilor de parcare amenajate: 1/4(buc / locuri de parcare)

Construcții de cult:

- Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului: 20 %
- Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde: 1/30 (buc / mp)
- Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 20%
- Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 20%
- Arbori plantați în spațiile destinate parcurii raportați la numărul locurilor de parcare amenajate: 1/5(buc / locuri de parcare)

Construcții administrative:

- Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului: 20 %
- Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde: 1/30 (buc / mp)
- Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 20%
- Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 20%
- Arbori plantați în spațiile destinate parcurii raportați la numărul locurilor de parcare amenajate: 1/5(buc / locuri de parcare)

PROTEJAREA BUNURILOR DE PATRIMONIU PRIN INSTITUIREA DE ZONE PROTEJATE

Terenul studiat nu se află aria cu potențial arheologic.

REFACEREA PEISAGISTICĂ ȘI REABILITARCEA URBANĂ

Zonele afectate de construcții și edilitare vor fi aduse la starea inițială.

VALORIFICAREA POTENȚIALULUI TURISTIC ȘI BALNEAR DUPĂ CAZ

Zona studiată nu prezintă potențial balnear sau turistic și nici nu este inclusă într-o zonă de interes istoric, cultural sau peisagistic.

ELIMINAREA DISFUȚIONALITĂȚILOR DIN DOMENIUL CĂILOR DE COMUNICAȚIE ȘI AL REȚELELOR EDILITARE MAJORE

Prin propunderea tramei stradale se elimină disfuncționalităților căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore.

3.7.1. CRITERII PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENTIALE ASUPRA MEDIULUI**3.7.1.1. CARACTERISTICILE PLANURILOR ȘI PROGRAMELOR CU PRIVIRE, ÎN SPECIAL, LA:**

a) gradul în care planul sau programul 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 PUZ este determinată de intenția de a crea o zonă funcțională în acord cu cerințele socio-economice, prin activități în concordanță cu tendințele de dezvoltare actuală.

Mobilarea propusă creează premise pentru protecția mediului, cu condiția respectării prevederilor din PUZ referitoare la spațiul verde, colectarea și transportarea deșeurilor, precum și la factorii de stres ambiental – zgomot (în faza de construcție), noxe ale traficului rutier.

Datorită funcțiunii propuse de industrie nepoluantă, depozitare, servicii și logistică se pune problema unui sistem de canalizare menajeră și pluvială, centralizate și separate în funcție de încadrarea apelor rezultate – ape pluviale curate, ape pluviale epurate și ape menajere

b) gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele;

Prezentul plan propune o funcțiune nouă, în strategia de dezvoltare urbanistică a municipiului, care prevede exploatarea potențialului zonei și specificul funcțional de dezvoltare.

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. Propunerile prezentului PUZ nu afectează negativ zona studiată.

c) relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile;

Raportul mediului natural -mediul antropic trebuie privit sub aspectul modului în care prin utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă, astfel că prin PUZ se prevede în primul rând dezvoltarea unei zone de industrie nepoluantă, depozitare, servicii și logistică într-un areal care dispune în prezent de această funcțiune dar care este în continuă expansiune.

Implementarea planului ar rezolva atât cerințe socio-economice, cât și funcționale, armonizând cerințele cu potențialul zonei.

Proiectul va respecta legislația în vigoare și are la bază principiul dezvoltării durabile.

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program;

ALIMENTAREA CU APĂ POTABILĂ

Alimentarea cu apă potabilă pentru nevoile igienico sanitare se va realiza prin racordarea la rețeaua existentă, prin extinderea rețelei din zonă, iar pentru irigarea spațiilor verzi se vor folosi foraje individuale.

CANALIZAREA MENAJERĂ

Toate apele uzate menajere se vor colecta prin conducte pentru exterior și prin cămine de canalizare menajer și se vor devărsa în două stații de pompare propuse în incinta zonei studiate, iar de aici în rețeaua existentă a localității.

CANALIZAREA PLUVIALĂ

Apele pluviale de pe străzi (zonele comune) vor fi colectate prin guri de scurgere cu sifon și depozit prevăzute cu grătare din fontă carosabile care vor reține materiile grosiere în suspensie (nisip, pietriș) și care se vor racorda la colectoare pluviale stradale din incintă.

Deoarece suprafața de colectare este mare (platforme + acoperisuri construcții) este necesar a se realiza o compensare a vârfului ploii de calcul pentru a preveni inundații pe emisar în aval de punctul de descărcare.

Astfel se propune ca fiecare construcție în parte să fie dotată cu un rezervor de retenție ape pluviale care se va dimensiona corespunzător funcției de debitul ploii de calcul și a debitului maxim care poate fi evacuat în canalizarea pluvială stradală din vecinătate. Rezervoarele de retenție ape pluviale se vor monta subteran în vecinătatea construcțiilor și vor fi prevăzute cu pompe de evacuare ape stocate.

Apele rezultate din precipitații vor fi evacuate gravitațional prin canalizarea propusă, canalul HC 2811.

Apele pluviale de pe platformele carosabile și parcuri, de la fiecare construcție în parte vor fi trecute obligatoriu printr-o instalație de tratare – separator de nămol și hidrocarburi prevăzute cu filtru coalescent – după care vor fi evacuate în bazinul de compensare aferent fiecărei hale.

ALERUL

Din punct de vedere al impactului asupra atmosferei. Activitățile care pot constitui surse de poluare a atmosferei sunt date în principala de procesul de edificare al viitoarelor construcții.

SOLUL

Terenul pe care va fi realizat obiectivul are o utilizare agricolă. Nu sunt înregistrate poluări accidentale ale solului. Prin realizarea proiectului, activitățile care pot fi considerate ca surse de impurificare a solului se împart în două categorii

- Surse specifice perioadei de execuție
- 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 și pot fi înlăturate fără a avea efecte nedorite asupra solului.

În perioada de funcționare, sursele posibile de poluare ale solului pot fi – depozitarea necorespunzătoare a deșeurilor de ambalaje și menajere. În vederea eliminării impactului asupra solului, prin proiect au fost prevăzute o serie de măsuri

- Realizarea de spații adecvate pentru colectarea selectivă a deșeurilor menajere și a deșeurilor din ambalaje.
- Lucrări de întreținere a solului în zonele verzi amenajate constând în plantarea de gazon.

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

ZGOMOT ȘI VIBRAȚII

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

- Surse specifice perioadei de execuție
- Surse specifice perioadei de exploatare

Pentru perioada de execuție a lucrărilor propuse, zgomotul produs nu va fi în măsură să afecteze receptorii protejați, datorită distanței amplasamentului față de aceștia.

RADIAȚII

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

e) relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu (de exemplu, planurile și programele legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor).

3.7.1.2. CARACTERISTICILE EFECTELOR ȘI ALE ZONEI POSIBIL A FI AFECTATE CU PRIVIRE, ÎN SPECIAL, LA:

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor;

Pe parcursul execuției, impactul asupra mediului va fi generat de activitățile de construcție specifice, zgomot, praf datorită lucrărilor de excavații și transport materiale. Aceste efecte își încetează influența în momentul în care se finalizează investiția.

b) natura cumulativă a efectelor;

În vecinătatea amplasamentului sunt în derulare și alte obiective de investiții iar impactul cumulativ în perioada de execuție se vor suprapune ca perioadă de timp cu lucrările programate în zonă

c) natura transfrontieră a efectelor;

Planul propus spre aprobare nu se regăsește în lista activităților prevăzute în Legea 22/2001 privind evaluarea asupra mediului în context transfrontieră.

d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor);

În condiții normale de funcționare și respectând toate prevederile legale în vigoare nu pot genera riscuri asupra sănătății umane sau mediului înconșurător

e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate);

Impactul va fi limitat la zona incintei și imediata vecinătate a acestuia. Zona de impact are caracter individual, fără locuințe sau zone protejate.

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:

- (i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural; Nu este cazul.
- (ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului; Nu este cazul.
- (iii) folosirea terenului în mod intensiv; Nu este cazul.

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional. Nu este cazul.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Prin reglementările propuse se fluidizează caile de comunicație de utilitate publică, aferente zonei studiate și se asigură accesul la parcelele din configurația supusă aprobării. De asemenea se vor asigura toate utilitățile necesare pentru buna funcționare a investițiilor.

4. CONCLUZII – MĂSURI DE CONTINUARE

ÎNSCRIEREA AMENAJARII ȘI DEZVOLTĂRII URBANISTICE PROPUSE A ZONEI ÎN PREVEDERILE PUG

Zona reglementată face parte din extravilanul Municipiului Arad, având categoria de folosință arabil, fiind situat în apropiere de DN69 Timisoara-Arad.

În zona studiată există o infrastructură rutieră deosebită, în partea de Vest fiind Drumul Național DN69 Timisoara-Arad, în partea de Sud, în proximitate, se află autostrada A1.

CATEGORII PRINCIPALE DE INTERVENȚIE, CARE SĂ SUSȚINĂ MATERIALIZAREA PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE

Principalele categorii de intervenție sunt

- Amenajarea acceselor rutiere
- Extinderea rețelelor de utilități

APERECIERI ALE ELABORATORULUI PUZ ASUPRA PROPUNERILOR AVANSATE, EVENTUALE RESTRIȚII

Din punctul de vedere ca elaborator al documentației de PUZ, consider că zona studiată prin reglementările propuse va avea un impact pozitiv în dezvoltarea Municipiului Arad.

Întocmit,

S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L.
arh. Feier Raul

Coordonator RUR:

urb. Ionasiu Adrian