

CUPRINS MEMORIU GENERAL

1.	CAPITOLUL I	3
	INTRODUCERE	3
1.1.	DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI	3
1.2.	OBIECTUL PUZ-ULUI	3
1.3.	SURSE DE DOCUMENTARE - REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE	5
2.	CAPITOLUL II	6
	STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII	6
2.1.	EVOLUTIA ZONEI	6
2.2.	INCADRAREA IN LOCALITATE	7
2.3.	ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL	7
2.4.	DATE ALE STUDIULUI GEOTEHNIC	8
2.5.	CIRCULATIA	13
2.6.	OCUPAREA TERENURILOR	14
2.7.	ECHIPARE EDILITARA	16
2.8.	PROBLEME DE MEDIU	16
2.9.	CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE PRIVIND DISFUNCTIONALITATILE	
	REZULTATE DIN ANALIZA CRITICA A SITUATIEI EXISTENTE	16
2.10.	OPTIUNI ALE POPULATIEI	17
3.	CAPITOLUL III	17
	PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA	17
3.1.	CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE	17
3.2.	ZONE DE PROTECTIE IMPUSE	18
3.3.	PREVEDERI ALE PUG	18
3.4.	VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL	18
3.5.	MODERNIZAREA CIRCULATIEI	18
3.6.	ZONIFICARE FUNCTIONALA –	19
3.7.	DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE	31
3.8.	PROTECTIA MEDIULUI	33
3.8.1.	Diminuarea, eliminarea surselor de poluare	33
3.8.2.	Prevenirea producerii de riscuri naturale	34
3.8.3.	Apele uzate	34
3.8.4.	Colectarea deseurilor	34
3.8.5.	Terenuri degradate	34
3.8.6.	Perdele de protectie	35
3.8.7.	Bunuri de patrimoniu	35
3.8.8.	Incadrarea in prevederile P.U.G.	35
3.9.	SOLUTII PROPUSE PENTRU ELIMINAREA SAU DIMINUAREA	
	DISFUNCTIONALITATILOR	35
3.10.	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA	35

3.10.1.	Tipuri de proprietate teren	35
3.10.2.	Circulatia terenurilor	35
4.	CAPITOLUL IV	36
	CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE	36
4.1.	INSCRIEREA IN PREVEDERILE P.U.G.	36
4.2.	PRINCIPALELE CATEGORII DE INTERVENTIE	36
4.3.	APRECIERI ALE ELABORATORULUI P.U.Z.	37

Intocmit:
Specialist cu drept de semnatura RUR cat. DZO
Arh.-Urb. Alexandra CORNEA

MEMORIU GENERAL

1. CAPITOLUL I
INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIREA PROIECTULUI	PUZ SI RLU AFERENT ZONA INDUSTRIALA NEPOLUANTA, PRODUCTIE, DEPOZITARE SI SERVICII CONEXE
AMPLASAMENT	Intravilanul mun. Arad, UAT Arad, identificat prin extrasul CF nr. 357350, Jud. Arad
INITIATOR SI PROPRIETAR	S.C. TEK MOTOR S.R.L.
PROIECTANT GENERAL	S.C. SIMPLU CADD S.R.L. Arad, str. Crasna, nr.34, jud. Arad e-mail: arh.alexandracornea@gmail.com
SPECIALIST RUR	Arh. Urb. Alexandra CORNEA
FAZA	P.U.Z. si R.L.U.
NR. PROIECT	01/2025
DATA ELABORARII	Martie 2025

1.2. OBIECTUL PUZ-ULUI

Prezenta documentatie de urbanism s-a intocmit la comanda beneficiarului: S.C. TEK MOTOR S.R.L., in vederea realizarii unei zone cu functiunea de Zona industriala nepoluanta, productie, depozitare si servicii conexe.

Documentatia are la baza Certificatul de Urbanism nr. 1142/ 12.07.2023 eliberat de Primaria Municipiului Arad pentru terenul situat in judetul Arad, Municipiul Arad, identificat prin extrasul de CF intravilan nr. 357350.

Terenul are suprafata totala de 80.376,00 mp.

Tema de proiectare

Tema de proiectare pentru elaborarea prezentului P.U.Z. si R.L.U. se bazeaza pe solicitarile investitorilor respectand conditiile cuprinse in Certificatul de Urbanism, emis de Primaria Municipiului Arad.

Proiectul s-a intocmit pe baza discutiilor si a consultarilor care au avut loc intre investitor si proiectant, in scopul realizarii acestei investitii.

Tema- program principala se constituie din amenajarea unei zone cu functiunea de industriala nepoluanta, productie, depozitare si servicii conexe, realizata astfel incat sa se respecte:

Regulamentul General de Urbanism;

Echilibrul intre indicii constructivi si indicatorii urbanistici;

Densitatea adecvata in cadrul sistemului urbanistic si programului arhitectural in raport cu suprafata terenului;

Asigurarea acceselor pietonale si carosabile in zona;

Sistematizarea si mentinerea eficienta a terenului pentru asigurarea confortului vital al populatiei si functiunilor ce vor ocupa zona.

Obiectivele specifice ale proiectului pentru aceasta investitie sunt:

- Reparcelarea incintei propuse pentru reglementare in vederea realizarii a doua parcele cu functiunea de industrie nepoluanta, productie, depozitare si servicii conexe, si o parcela destinata Zonei de comunicatie rutiera si amenajari aferente – drum colector propus.
- Stabilirea functiunilor permise in cadrul acestei zone, stabilirea de reglementari specifice zonei de functiuni propuse;
- Reglementarea functionala – zone functionale dominante, functiuni compatibile, functiuni permise cu conditii, functiuni interzise;
- Reglementarea indicatorilor urbanistici de constructibilitate;
- Reglementarea acceselor auto, pietonale, principale si secundare;
- Reglementarea accesului la utilitatile urbane;
- Reglementarea parcarilor – numar minim de locuri, diferentiere in functie de utilizatori;
- Reglementarea spatiilor verzi – procent minim, tipuri de vegetatie, tipuri de gazon;
- Stabilirea de interdictii sau restrictii de construire temporare sau permanente;
- Dotari de interes public;
- Propunerea de realizare a investitiei va asigura utilizarea eficienta a terenului studiat, in contextul respectarii mediului inconjurator si a mediului construit existent, cat si continuitatea dezvoltarii zonei;
- Corelarea documentatiei cu P.U.Z.-urile aprobate sau in curs de elaborare/aprobare, din zona.

Categoriile de lucrari necesare investitiei vor fi:

a. Constructii noi:

Constructii pentru industrie nepoluanta, productie, depozitare si servicii conexe in regim de inaltime maxim P+3E+etaj retras (Mansarda) (h max 25,00m);

b. Constructii tehnico edilitare, panouri fotovoltaice;

c. Racorduri la retelele tehnico-edilitare si retele de incinta;

- d. Amenajarea incintei cu circulatii carosabile, pietonale, platforme, locuri de parcare si spatii verzi;
- e. Iluminat arhitectural;
- f. Mijloace de publicitate iluminate si neiluminate;
- g. Imprejmuire teren
- h. Racorduri pentru acces carosabil din viitoarea retea de strazi propuse in PUZ-ul aflat in curs de aprobare, din sudul incintei si din drumul de exploatare cu acces carosabil din nordul incintei, fara a incomoda circulatia, conform normativelor in vigoare si conform avizelor eliberate de catre autoritati.
- i. Drum colector propus prin Reconfigurarea si largirea drumului DE 1614 cu profil stradal 14,00m, si amenajarea unei trame stradale – profil stradal 14,00m, in vederea asigurarii accesului la drumul judetean DJ 709 B 12.

Documentatia faza P.U.Z. se elaboreaza in conformitate cu Metodologia de elaborare si Continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ GM - 010 - 2000.

Documentatia tehnica se va elabora in conformitate cu Legea nr. 50/1991 rep. si actualizata, Legea nr. 350/2001, HGR 525/1996, si Codul Civil.

Nu exista documentatii de urbanism care se desfasoara concomitent cu prezentul P.U.Z..

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE - REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE

A. Documentatii urbanistice

Pentru intocmirea documentatiei s-au studiat documentatiile urbanistice valabile in zona studiata, inclusiv documentatiile de urbanism ce sunt in curs de aprobare.

- **P.U.G. si R.L.U. Municipiul Arad;**
- **P.U.Z. preliminar Zona Industriala Nord Municipiul Arad – Extindere, aprobat prin HCLM Arad nr. 58/29.03.2005;**

Conform prevederilor PUZ preliminar Zona Industriala Nord Municipiul Arad – Extindere, aprobat prin HCLM Arad nr. 58/29.03.2005, imobilele se inscriu din punct de vedere al zonificarii teritoriale in zona Z3, subzone S3A , zona industrie, servicii si depozitare.

Functiunea dominanta a zonei este de industrie, servicii si depozitare.

Indicatorii urbanistici maximi conform PUZ aprobat, in zona, sunt:

POT max = 30%

CUT max = 1,5

- **Certificat de urbanism nr. 1142/ 12.07.2023** pentru intocmire "PUZ SI RLU AFERENT Zona iindustriala nepoluanta, productie, depozitare si servicii conexe";

- **Avizul de oportunitate nr. 29 din 03.09.2024**

- PUZ SI RLU in curs de aprobare "Dezvoltare zona industrie, productie nepoluanta, depozitare, prestari de servicii si platforma logistica"

- Hotararea nr. 572 /2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafetei minime de spatii verzi pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Arad

- HCLM 187/2024 - privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare, pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Arad.

B. Studii de fundamentare

- Ridicare topografica efectuata in zona;

- Studiu geotehnic.

2. CAPITOLUL II

STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Arad este un oras important din vestul Romaniei, situat pe malurile Muresului, la coordonatele 24°19' longitudine estica si 46°11' latitudine nordica, in sudul Campiei Muresului, in cadrul subdiviziunii Campul Aradului.

De-a lungul istoriei, Aradul a fost un punct cheie al retelelor comerciale care conectau estul cu vestul si nordul cu sudul. Legaturile sale actuale cu diverse regiuni sunt esentiale pentru dezvoltarea orasului, fiind un important nod de transport rutier si feroviar, cu perspective de extindere si in domeniul transportului aerian si navigabil.

Activitatile economice de baza ale municipiului Arad includ industria, transportul si comerțul, iar orasul joaca un rol semnificativ in retelele de transport terestru si feroviar.

Zona Industriala Nord din Arad a evoluat semnificativ de-a lungul timpului, devenind un pol economic important pentru regiunea de vest a Romaniei. Initial, terenurile din aceasta zona erau folosite pentru activitati agricole, insa transformarea sa intr-o platforma industriala a inceput in perioada comunista. In aceasta perioada, zona a fost desemnata pentru dezvoltarea unor unitati de productie si fabrici, iar infrastructura rutiera si feroviara a fost extinsa pentru a sprijini transportul de marfuri si materii prime.

Dupa 1990, in urma tranzitiei la economia de piata, multe dintre fabricile de stat au fost privatizate sau inchise, iar zonele industriale au fost transformate pentru a atrage noi investitii private. In aceasta perioada, Zona Industriala Nord a inceput sa se reprofileze pe sectoare precum logistica, depozitare si productie pentru export, avand in continuare un rol important in economia locala.

Un moment important in dezvoltarea zonei a fost finalizarea soselei de centura Nord la sfarsitul anilor 1990, care a facilitat circulatia traficului de tranzit pe directia Deva-Nadlac, reducand congestionarea traficului si sporind accesibilitatea Zonei Industriale Nord. Aceasta imbunatatire a infrastructurii a contribuit la cresterea atractivitatii zonei pentru investitori si a sprijinit dezvoltarea continua a acesteia.

Astazi, Zona Industriala Nord este un hub economic modern, cu multiple activitati economice, in special in domenii precum automotive, logistica, productie si depozitare. Conectivitatea excelenta, reglementarile urbanistice si infrastructura moderna sunt factori esentiali care contribuie la consolidarea pozitiei sale ca un pol industrial important in vestul Romaniei.

Amplasamentul propus pentru investitie beneficiaza de o pozitionare strategica, fiind ideal pentru dezvoltarea economica fara a cauza disconfort vecinatatilor. Activitatile desfasurate in cadrul acestei investitii nu vor genera emisii de noxe sau substante nocive in atmosfera sau in sol, respectand standardele de protectie a mediului.

Implementarea acestei investitii, impreuna cu documentatiile de urbanism corespunzatoare, va contribui semnificativ la dezvoltarea infrastructurii zonei studiate. Infrastructura creata pentru deservirea obiectivelor investitiei va reprezenta un punct cheie in procesul de urbanizare al zonei, sprijinind expansiunea economica si imbunatatind conectivitatea cu restul orasului si regiunii. Astfel, investitia va aduce beneficii atat din punct de vedere economic, cat si al dezvoltarii durabile a zonei.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Amplasamentul studiat se afla pe teritoriul cadastral al municipiului Arad, fiind identificat in extrasul de CF nr. 357350 din judetul Arad. Acesta este situat in intravilanul municipiului Arad, in zona Zona Industriala Nord, La aproximativ 620 metri fata de amplasament, in zona sudica, se afla drumul de centura si strada Ovidiu, care se interconecteaza cu strada Socrate. Aceasta din urma face legatura directa cu viitoarea zona industriala in continua dezvoltare, facilitand astfel accesul rutier suplimentar catre infrastructura principala si imbunatatind legatura cu alte zone industriale din apropiere.

Conform PUZ-ului preliminar Zona Industriala Nord - Extindere, aprobat prin HCLM Arad nr. 58/29.03.2005, terenul propus pentru reglementare se incadreaza in zona Z3, respectiv in subzona S3A, destinata activitatilor de industrie, servicii si depozitare. Aceasta zona este reglementata pentru a sprijini dezvoltarea activitatilor economice, in conformitate cu prevederile urbanistice stabilite.

Vecinatatile terenului propus pentru reglementare prin PUZ sunt:

- Nord: Drum de exploatare DE 1614 – 4 m (CF nr. 338761), terenuri arabile in intravilan (CF nr. 338761, CF nr. 338761 si CF nr. 338544);
- Sud: canal (CF nr. 338564), terenuri arabile in intravilan- PUZ in curs de aprobare, teren pasune in intravilan, strada Socrate (strada ce se racordeaza la drumul de centura-strada Ovidiu) terenuri arabile in intravilan, PUZ aprobat;
- Est: canal (CF nr. 338771, PUD si RLU in curs de aprobare (CF nr. 338557 –arabil in intravilan), terenuri arabile in intravilan;
- Vest: canal (CF nr. 338564), teren arabil in intravilan, terenuri arabile in intravilan- PUZ in curs de aprobare, PUZ-uri aprobate -industrie).

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Amplasamentul studiat este situat intr-o zona plana, fara accidente naturale sau antropice. Terenul nu prezinta particularitati din punct de vedere al reliefului, retele hidrografice, conditii geotehnice, riscuri naturale. Din punct de vedere peisagistic, terenul este denivelat datorita depunerilor de deseuri necontrolate in timp, nivelmentul terenului natural este cuprins intre 105,769MMN si 107,238MMN.

Zona studiata nu face parte dintr-o arie naturala protejata.

Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine:

Cutremure de pamant – nu este cazul.

Inundatii, in zona studiata nu exista cursuri de apa, astfel zona studiata nu este inundabila.

Alunecari de teren, pe amplasament nu exista riscuri de alunecari de teren.

Existenta unor riscuri tehnologice:

La nord-vest, amplasamentul este traversat de rețeaua de înaltă tensiune LEA 110 kv. Aceasta LEA are o zonă de protecție de 18,50m de o parte și de alta a axului acesteia.

Principalele disfuncționalități

Principala disfuncționalitate este faptul că terenul studiat nu este utilizat, deși potențialul acestuia este mare, cât și lipsa acceselor carosabile de pe căile de comunicație majoră;

Zona studiată este parțial nereglementată din punct de vedere urbanistic;

Existența drumului de exploatare DE 1614 care necesită să fie reconfigurat și lărgit în vederea asigurării accesului la incinta propusă pentru reglementare;

Lipsa trotuarelor și a spațiilor verzi neamenajate;

Existența canalelor care mărginesc amplasamentul, cât și culoarele de protecție ale acestora;

Existența liniilor aeriene de înaltă tensiune care traversează amplasamentul în zona de nord-vest a amplasamentului studiat, respectiv culoarele de protecție ale acestora.

2.4. DATE ALE STUDIULUI GEOTEHNIC

Date geologice generale, pe baza hărților întocmite de Institutul Geologic și a informațiilor din cercetările de teren

Din punct de vedere geomorfologic, amplasamentul aparține Câmpiei Banatului, aspectul orizontal conferind stabilitate terenului. În limitele amplasamentului prospectat, se observă diferențe de altitudine minore între diferitele părți ale terenului, trecerea de la zonele înalte la cele mai coborâte realizându-se prin pante cu valori reduse.

Geologic, zona aparține Bazinului Pannonic, coloana litologică a acestui areal cuprinzând un etaj inferior afectat tectonic și o cuvertură posttectonică.

La alcătuirea geologică a etajului inferior – presenonian, participă, în baza, formațiuni cristalofiliene, mezo- și epizonale, proterozoic superioare, reprezentate prin micasisturi, micasisturi biotito-sericitoase, micasisturi cu granati, paragneise, cuarțite micacee, sisturi sericito-cloritoase, sisturi cuarțito-cloritoase și sisturi sericito-talcoase. La partea superioară, aceste formațiuni prezintă o zonă alterată de grosimi variabile, cuprinsă în general, între 50 – 100 m. Uneori, rocile metamorfice din fundament sunt străbatute de roci eruptive: granite (Santana, Turnu, Varias etc.), dacite (Pecica), andezite (Pancota), bazalte (Ianova), diabaze (Bencec, Giarmata etc.).

Cuvertură posttectonică începe cu formațiunile senoniene, dispuse transgresiv și discordant peste depozite mezozoice mai vechi sau direct peste cristalin, lipsind însă, în general, în zonele cu fundament ridicat. Depozitele senoniene sunt de o mare diversitate facială, fiind reprezentate prin: conglomerate, calcare, calcare grezoase, gresii calcaroase, sisturi argiloase cu straturi de carbuni, după care urmează gresii feruginoase, gresii marnoase și microconglomerate. La sfârșitul Senonianului, regiunea a fost exondată, ciclul de sedimentare reluându-se cu formațiunile neogene, bine dezvoltate și dispuse transgresiv și discordant peste formațiunile mai vechi.

Depozitele cuaternare, care constituie defapt terenurile de fundare, sunt reprezentate, in general, prin trei tipuri genetice de formatiuni:

- aluvionare – aluviuni vechi si noi ale raurilor care strabat regiunea si intra in constitutia teraselor si luncilor acestora;
- gravitationale – reprezentate prin alunecari de teren si deluvii de panta, ce se dezvoltă in zona de „rama” a depresiunii;
- cu geneza mixta (eoliana, deluvial-proluviala) – reprezentate prin argile cu concretioni fero-manganoase si depozite de piemont.

Reteaua hidrografica

Peisajul natural al judetului este caracterizat de prezenta unui relief etajat de la est la vest, bine distribuit, de o retea hidrografica tributara in cea mai mare parte celor doua rauri importante, Muresul si Crisul Alb, de prezenta unui climat temperat continental cu influente oceanice si nu in ultimul rand de prezenta unei flore si faune cu elemente de mare valoare. Relieful este grupat in proportii aproximativ egale fiind reprezentat de treapta montana, treapta dealurilor, depresiunilor si culoarelor si de treapta campilor, fiecare grupa in parte reprezentand cca. 1/3 din suprafata totala a judetului.

Adancimea de inghet

Adancimea de inghet se situeaza in conformitate cu STAS 6054/77 la 0,70...0,80 m fata de nivelul terenului actual.

Clima si regimul pluviometric

Factorii climatici determina existenta unui climat temperat continental moderat, cu influente mediteraneene si oceanice, specific zonelor de campie.

Conditiiile climatice din zona pot fi sintetizate prin urmatoorii parametrii:

Temperatura aerului:

- Media lunara minima: -1,2oC – Ianuarie;
- Media lunara maxima: +21,5 oC – Iulie, August;
- Temperatura minima absoluta: -35,53oC;
- Temperatura maxima absoluta: +42,5oC;
- Temperatura medie anuala: +10,7oC;

Precipitatii:

- Media anuala: 600...700mm.

Regimul eolian

Principalele vanturi care bat in judet sunt: Vantul de Vest si Austrul. Vantul de vest este determinat de anticlonul Azorelor; vara bate de la nord-vest, iar iarna, de la sud-vest. Este un vant cald si umed care provoaca precipitatii abundente in lunile mai si iunie. Austrul bate de la sud-vest, dinspre Marea Adriatica si se simte in toate anotimpurile. Vara este cald si uscat “Saracila”, in vreme ce iarna aduce umezeala si modereaza temperatura.

Seismicitatea zonei zonei

Conform Codului de proiectare seismica P 100/1-2013, acceleratia terenului pentru proiectare (pentru componenta orizontala a miscarii terenului) este $a_g = 0,20g$, iar perioada de colt este $T_c = 0,70\text{sec}$.

Cercetari geotehnice si stratificatia terenului

Avand in vedere scopul pentru care se elaboreaza prezentul studiu geotehnic, geologia regiunii si prevederile STAS 1242/4-85, s-a apreciat ca este necesar 1 (un) foraj (F1) de 4,5 m adancime.

Forajul a fost realizat cu o foreza manuala, recuperajul obtinut fiind de 85%.

In urma realizarii prospectiunilor de teren s-au identificat urmatoarele:

Forajul F1 - a fost identificata urmatoarea succesiune stratigrafica cota 0,00 m fiind cota terenului natural din punctul de executie al forajului):

- Strat vegetal - de 0,50 m, (de la 0,00 m la -0,50 m);
- Argila nisipoasa cenusie, plastic vartoasa – de 0,50 m (de la -0,50 m la -1,00 m);
- Argila nisipoasa cenusie cu formatiuni calcaroase si concretiuni feruginoase, plastic vartoasa – de 0,70 m (de la -1,00 m la -1,70 m);
- Nisip fin – de 1,60 m (de la -1,70 m la -3,30 m);
- Nisip cu pietris – de 1,20 m (de la -3,30 m la -4,50 m), strat neepuizat.

Forajul F2 - a fost identificata urmatoarea succesiune stratigrafica cota 0,00 m fiind cota terenului natural din punctul de executie al forajului):

- Strat vegetal - de 0,50 m, (de la 0,00 m la -0,50 m);
- Argila nisipoasa cenusie cu puternice concretiuni feruginoase, plastic vartoasa – de 0,60 m (de la -0,50 m la -1,10 m);
- Nisip fin – de 1,60 m (de la -1,40 m la -3,00 m);
- Nisip cu pietris – de 1,50 m (de la -3,00 m la -4,50 m), strat neepuizat.

Forajul F3 - a fost identificata urmatoarea succesiune stratigrafica cota 0,00 m fiind cota terenului natural din punctul de executie al forajului):

- Strat vegetal - de 0,50 m, (de la 0,00 m la -0,50 m);
- Argila nisipoasa cenusie, plastic vartoasa – de 0,50 m (de la -0,50 m la -1,00 m);
- Argila nisipoasa galbuie cu formatiuni calcaroase si concretiuni feruginoase, plastic vartoasa – de 0,70 m (de la -1,00 m la -1,70 m);
- Nisip fin – de 1,60 m (de la -1,70 m la -3,30 m);
- Nisip cu pietris – de 1,20 m (de la -3,30 m la -4,50 m), strat neepuizat.

Forajul F4 - a fost identificata urmatoarea succesiune stratigrafica cota 0,00 m fiind cota terenului natural din punctul de executie al forajului):

- Strat vegetal - de 0,50 m, (de la 0,00 m la -0,50 m);
- Argila nisipoasa cenusie, plastic vartoasa – de 0,60 m (de la -0,50 m la -1,10 m);
- Argila nisipoasa cenusie cu formatiuni calcaroase si concretiuni feruginoase, plastic vartoasa – de 0,50 m (de la -1,10 m la -1,60 m);
- Nisip fin – de 1,60 m (de la -1,60 m la -3,20 m);
- Nisip cu pietris – de 1,30 m (de la -3,20 m la -4,50 m), strat neepuizat.

Forajul F5 - a fost identificata urmatoarea succesiune stratigrafica cota 0,00 m fiind cota terenului natural din punctul de executie al forajului):

- Strat vegetal - de 0,50 m, (de la 0,00 m la -0,50 m);
- Argila nisipoasa cenusie, plastic vartoasa – de 0,50 m (de la -0,50 m la -1,00 m);
- Argila nisipoasa cenusie, cu puternice concretiuni feruginoase si carbonatice plastic vartoasa – de 0,40 m (de la -1,00 m la -1,40 m);
- Nisip fin – de 1,60 m (de la -1,40 m la -3,00 m);
- Nisip cu pietris – de 1,50 m (de la -3,00 m la -4,50 m), strat neepuizat.

Forajul F6 - a fost identificata urmatoarea succesiune stratigrafica cota 0,00 m fiind cota terenului natural din punctul de executie al forajului):

- Strat vegetal - de 0,50 m, (de la 0,00 m la -0,50 m);
- Argila nisipoasa cenusie, plastic vartoasa – de 0,50 m (de la -0,50 m la -1,00 m);
- Argila nisipoasa cenusie cu formatiuni calcaroase si concretiuni feruginoase, plastic vartoasa – de 0,70 m (de la -1,00 m la -1,70 m);
- Nisip fin – de 1,60 m (de la -1,70 m la -3,30 m);
- Nisip cu pietris – de 1,20 m (de la -3,30 m la -4,50 m), strat neepuizat.

Forajul F7 - a fost identificata urmatoarea succesiune stratigrafica cota 0,00 m fiind cota terenului natural din punctul de executie al forajului):

- Strat vegetal - de 0,50 m, (de la 0,00 m la -0,50 m);
- Argila nisipoasa cenusie, plastic vartoasa – de 0,50 m (de la -0,50 m la -1,00 m);
- Argila nisipoasa cenusie cu formatiuni calcaroase si concretiuni feruginoase, plastic vartoasa – de 0,70 m (de la -1,00 m la -1,70 m);
- Nisip fin – de 1,60 m (de la -1,70 m la -3,30 m);
- Nisip cu pietris – de 1,20 m (de la -3,30 m la -4,50 m), strat neepuizat.

Forajul F8 - a fost identificata urmatoarea succesiune stratigrafica cota 0,00 m fiind cota terenului natural din punctul de executie al forajului):

- Strat vegetal - de 0,50 m, (de la 0,00 m la -0,50 m);
- Argila nisipoasa cenusie, plastic vartoasa – de 0,50 m (de la -0,50 m la -1,00 m);
- Argila nisipoasa cenusie, cu puternice concretiuni feruginoase si carbonatice plastic vartoasa – de 0,40 m (de la -1,00 m la -1,40 m);
- Nisip fin – de 1,60 m (de la -1,40 m la -3,00 m);
- Nisip cu pietris – de 1,50 m (de la -3,00 m la -4,50 m), strat neepuizat.

Forajul F9 - a fost identificata urmatoarea succesiune stratigrafica cota 0,00 m fiind cota terenului natural din punctul de executie al forajului):

- Strat vegetal - de 0,50 m, (de la 0,00 m la -0,50 m);
- Argila nisipoasa cenusie, plastic vartoasa – de 0,60 m (de la -0,50 m la -1,10 m);
- Argila nisipoasa cenusie cu formatiuni calcaroase si concretiuni feruginoase, plastic vartoasa – de 0,50 m (de la -1,10 m la -1,60 m);
- Nisip fin – de 1,60 m (de la -1,60 m la -3,20 m);
- Nisip cu pietris – de 1,30 m (de la -3,20 m la -4,50 m), strat neepuizat.

Apa subterana

Apa subterana este interceptata la cote cuprinse între 1,20 m – 1,70 m, în funcție de cantitățile de precipitații cazute în zona și de topirea zăpezii.

Condiții geotehnice

Din datele prezentate mai sus, precum și din cele culese cu ocazia lucrărilor de teren, pot fi sintetizate următoarele particularități ale amplasamentelor prospectate:

Pentru întocmirea Studiului Geotehnic pe amplasamentul cercetat s-au efectuat 9 (nouă) foraje geotehnice cu diametrul de 6 cm, până la adâncimea de -4,50 m de la suprafața terenului și 2 (două) penetrări dinamice medii de 4,0 m adâncime. Pe parcursul executării forajelor s-au prelevat probe de pământ care au permis stabilirea coloanei stratigrafice a acestuia.

Terenul de fundare din amplasamentul cercetat este alcătuit din pachete de pământuri coezive și necoezive. Pământurile coezive sunt formate din argile nisipoase iar pământurile necoezive sunt formate din nisip și nisip cu pietris.

Conform clasificării pământurilor în funcție de plasticitate, au gradul de plasticitate mijlociu.

Conform clasificării pământurilor în funcție de indicii de consistență, este pământ plastic vartos.

Conform STAS 1709/3-90, gradul de sensibilitate la îngheț, pentru aceste pământuri se încadrează ca fiind foarte sensibile (argila nisipoasă) și sensibile (nisip și nisip cu pietris).

Se recomandă ca adâncimea de fundare să se realizeze la minim 2,80 m față de terenul natural.

Se recomandă utilizarea de beton cu aditiv impermeabilizant cât și realizarea unei cuve hidroizolante atât în plan orizontal cât și vertical.

În perimetrul noilor fundații se recomandă realizarea unui sistem de drenare prin realizarea unui strat din pietris monogranular având o grosime de minim 40 cm

Fundațiile continue se vor realiza cu două centuri din beton armat.

Capacitatea portantă a terenului de fundare determinată conform NP 112-2014, pentru o fundație cu lățimea $B=1.00$ m și o cota de fundare $D_f=-2.80$ m este: $P_{conv} = 290$ kPa.

Se recomandă sistematizarea atentă a zonei din punct de vedere a colectării apelor meteorice, pentru ca infiltrația apelor meteorice în terenul de fundare să nu afecteze în timp caracteristicile fizico-mecanice ale acestuia.

Pentru prevenirea și remedierea degradărilor din îngheț-dezghet se vor respecta prevederile STAS-urilor: 1709/1-90, 1709/2-90 și 1709/3-90;

Conform STAS 1709/2-90, tipul pământului este P5 (argila nisipoasă) și P3 (nisip și nisip cu pietris).

Modulul de elasticitate dinamic al pământurilor de fundare de tip P5, rezultat din relația $(V.2.3.c) E_p=40,27(w/wL)^{-0,931}$, conform Ghidului tehnic "Structuri rutiere suple și semirigide. Raportat la valorile de calcul ale modulului de elasticitate dinamic al pământului de fundare din tabelul V.2.11, conform aceluși Ghid tehnic, la tipul climatic I pentru tipul de pământ P5, $E_p=70$.

Din punctul de vedere al rezistentei la sapare, (Indicator de norme de Deviz TS/1981) pamanturile se pot incadra astfel:

- Sapatura manuala - tare (argila nisipoasa)
- Sapatura mecanica - teren categoria I (argila nisipoasa).

Suprafata terenului nu este afectata de fenomene fizico-mecanice care sa pericliteze stabilitatea infrastructurii proiectate.

Pentru lucrarile de sapaturi, sprijiniri, umpluturi sau epuismenete se vor executa cu respectarea normativului C 169 - 88 intitulat "Normativ privind executarea lucrarilor de terasamente pentru realizarea fundatiilor constructiilor civile si industriale"

- Necesitatea sprijinirii peretilor sapaturilor de fundatie se va stabili tinand seama de adancimea sapaturii, natura, omogenitatea, stratificatia, coeziunea, gradul de fisurare si umiditatea terenului, regimul de curgere a apelor subterane, conditiile meteorologice si climatice din perioada de executie a lucrarilor de terasamente, tehnologia de executie adoptata etc.

- Sapaturile de lungimi mari pentru fundatii se vor organiza astfel incat, in orice faza a lucrului, fundul sapaturii sa fie inclinat spre unul sau mai multe puncte, pentru asigurarea colectarii apelor in timpul executiei.

- Sapaturile ce se executa cu excavatoare nu trebuie sa depaseasca, in nici un caz, profilul proiectat al sapaturii. In acest scop sapatura se va opri cu 20-30 cm deasupra cotei profilului sapaturii, diferenta executandu-se cu alte utilaje mecanice de finisare (buldozere, gredere) sau manual.

Zona se incadreaza in tipul climatic I.

Apa subterana a fost gasita la adancimea de 1,2m in forajele (F2, F5 si F8) si la adancimea de 1,7 m in forajele (F1, F3, F4, F6, F7 si F9).

Pe timpul executarii lucrarilor, se vor respecta toate normele de protectie a muncii pentru prevenirea accidentelor.

In urma studierii amplasamentului propus, la nivelul acestei documentatii, se poate trage concluzia ca terenul de fundare se preteaza din punctul de vedere geotehnic realizarii obiectivului „Zona industrială nepoluanta, productie, depozitare si servicii conexe”, conditiile geologice si cele hidrogeologice fiind in general favorabile.

2.5. CIRCULATIA

2.5.1. Cai de comunicatie rutiera

Zona Industrială Nord a municipiului Arad beneficiaza de o retea rutiera bine structurata, care sprijina accesibilitatea si dezvoltarea economica a acesteia, insa amplasamentul studiat nu beneficiaza in prezent de un acces auto direct din drumurile principale, ceea ce limiteaza temporar functionalitatea terenului. Amplasamentul studiat are acces doar din drumul de exploatare DE 1614, drum aflat in vecinatate din nordul amplasamentului.

Reteaua din zona de studiu include drumuri principale, secundare si locale, adaptate cerintelor traficului din zona, astfel:

- **Strada Ovidiu (Drumul de Centura E68):** Este principala artera de transport care traverseaza zona si asigura legatura directa cu reseaua nationala si internationala de drumuri. Reprezinta coloana vertebrala a transportului rutier din zona, avand rol esential in fluxul marfurilor si vehiculelor de tranzit.

- **Sensul giratoriu de pe centura:** Situat la aproximativ 620 m de amplasament, acesta permite conexiuni eficiente catre drumurile secundare si faciliteaza accesul rapid catre terenurile industriale.

- **Strada Socrate:** Este o artera rutiera importanta care leaga direct drumul de centura (Strada Ovidiu) de viitoarea zona industriala in dezvoltare. Aceasta strada joaca un rol cheie in asigurarea accesului vehiculelor comerciale la platformele industriale, fiind proiectata sa sustina traficul specific activitatilor economice.

- **Drumul de exploatare DE 1614:** Acest drum, cu o latime de 4 m, este dedicat in principal terenurilor agricole din zona si nu este utilizat pentru accesul vehiculelor industriale sau comerciale. Serveste ca o legatura locala pentru exploatarea terenurilor din imediata apropiere. Nu este prevazut pentru trafic industrial sau comercial.

Traficul rutier din zona este concentrat pe transportul de marfuri si materiale, specific activitatilor economice si industriale. Odata cu extinderea Zonei Industriale Nord si implementarea noilor reglementari urbanistice, infrastructura rutiera va continua sa se dezvolte, consolidand rolul zonei ca hub industrial si logistic.

Circulatia rutiera in Zona Industriala Nord este bine sustinuta de drumul principal (Strada Ovidiu – E68) si conexiunile secundare (Strada Socrate). Modernizarea si extinderea infrastructurii existente vor asigura o dezvoltare durabila si o integrare eficienta in reseaua de transport regional si national.

2.5.2. Cai de comunicatie feroviara

Nu este cazul.

2.6. OCUPAREA TERENURILOR

Incinta studiata propusa pentru reglementare, in suprafata de 80.376,00 mp, cu folosinta actuala de teren arabil, identificata prin extrasul CF nr. 357350, este proprietatea privata a societatii TEK MOTOR SRL.

Zona nu este expusa riscurilor naturale, terenul are stabilitatea asigurata.

Principalele caracteristice ale functiunilor ce ocupa zona studiata:

In zona studiata prin P.U.Z. se constata urmatoarele tipuri de ocupare a terenurilor:

- Cai de comunicatie rutiera: strada Socrate si drumul de exploatare DE 1614;
- Retele edilitare –subterane (retele de transport energie electrica, alimentare cu apa potabila, canalizare menajera (acestea exista dar nu sunt receptionate), si o conducta subterana de ape uzate);
- Retele edilitare –supraterane (retele de transport energie electrica) – LEA 110 KV
- Teren arabil in intravilan, Pășune in intravilan --**P.U.Z. preliminar Zona Industriala Nord Municipiul Arad – Extindere, aprobat prin HCLM Arad nr. 58/29.03.2005**

- Zona cu functiuni mixte logistica, depozitare, industrie nepoluanta, servicii si comert, conform PUZ aprobat cu HCLM Arad nr. 20 din 16 ian. 2024.;
- Zona servicii, comert si industrie, conform PUZ aprobat cu HCLM Arad nr. 201 din 2019
- PUZ si RLU Dezvoltare zona industrie, productie nepoluanta, depozitare, prestari servicii si platforma logistica in curs de aprobare

Relationari intre functiuni

In imediata vecinatate a acestuia exista PUZ-uri si un PUD aprobate pentru Zona de logistica, depozitare, industrie nepoluanta, servicii si comert, inclusiv un PUZ in curs de aprobare pentru Dezvoltare zona industrie, productie nepoluanta, depozitare, prestari servicii si platforma logistica.

Amplasamentul este destinat realizarii unui PUZ si RLU aferent pentru o zona industriala nepoluanta, incluzand functiuni de productie, depozitare si servicii conexe. Prin integrarea sa in contextul urbanistic existent, caracterizat de dezvoltari similare aprobate sau in curs de aprobare, investitia se dovedeste oportuna si sustenabila. Aceasta nu genereaza disconfort pentru vecinatati si nu produce emisii poluante, contribuind astfel la dezvoltarea armonioasa a zonei.

Folosinta actuala a amplasamentului analizat

Amplasamentul studiat are suprafata totala de 80.376,00 mp si este compus dintr-o parcela conform extrasului de C.F. 357350, parcela are categoria de folosinta arabil in intravilan.

Regimul juridic imobile propuse pentru reglementare

Incinta propusa pentru reglementare reprezinta proprietatea privata a societatii TEK MOTOR S.R.L., si fara constructii si fara sarcini.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit si aspect calitative ale fondului construit

In perimetrul zonei studiate nu sunt edificate constructii. La sud de amplasament se afla in executie o sala de evenimente.

In situatia actuala, procentul de ocupare al terenului este de 0,00%, coeficientul de utilizare fiind de 0,00.

Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine

Amplasamentul beneficiaza de o buna integrare functionala in contextul urbanistic existent, fiind corelat cu zonele vecine destinate industriei nepoluante, depozitarii, logisticii si serviciilor. Dezvoltarea sa va contribui la completarea si diversificarea serviciilor din zona, asigurand suport pentru activitatile economice existente si viitoare. De asemenea, prin infrastructura si facilitatile prevazute, noua investitie va sprijini fluxurile logistice si operationale, fara a genera disconfort sau impact negativ asupra mediului si vecinatatilor.

Asigurarea cu spatii verzi

In stadiul actual, terenul studiat este liber de constructii si fara spatii verzi amenajate.

Tinand cont de pozitia terenului, se va asigura un echilibru intre suprafetele ocupate de constructii si cele rezervate spatiilor verzi, astfel se vor realiza spatii verzi cu rol decorativ si de protectie.

Zona in studiu nu are organizate spatii verzi in parcuri sau scuaruri individualizate.

Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele invecinate

In zona studiata nu exista fenomene de risc natural.

2.7. ECHIPARE EDILITARA

Zona studiata este echipata cu retele edilitare de alimentare cu apa, canalizare menajera si pluviala, energie electrica si telecomunicatii.

Pe strada Socrate exista retele de alimentare cu apa, canalizare menajera si pluviala.

In incinta studiata propusa pentru reglementare nu exista retele edilitare de apa potabila, canalizare menajera si pluviala si telecomunicatii.

Amplasamentul este traversat de o linie electrica aeriana.

2.8. PROBLEME DE MEDIU

Zona nu contine elemente de patrimoniu care sa necesite protectie si nu prezinta un potential balnear sau turistic semnificativ. Terenul nu este expus riscurilor naturale, nu este inundabil si are o stabilitate garantata.

Avand in vedere amplasamentul terenului, se va asigura un echilibru corespunzator intre suprafetele ocupate de constructii si cele destinate spatiilor verzi. Nu exista riscuri majore pentru protectia mediului, in afara de respectarea reglementarilor legale in vigoare. In prezent, nu se observa activitati poluante in zona care sa impuna masuri speciale.

Lucrarile propuse nu vor avea un impact semnificativ asupra regimului apelor de suprafata sau subterane si nu vor afecta obiectivele existente sau planificate in zona. Poluarea solului si a apei nu este posibila, deoarece:

- nu se desfasoara activitati care ar putea polua solul;
- nu sunt generate emisii de gaze sau substante toxice care sa pericliteze calitatea apei sau solului, chiar si in cazul precipitatiilor.

Poluarea aerului, fonica sau prin emisii de gaze ar putea aparea doar in zonele cu trafic auto intens, dar va ramane in limitele legale admise.

Zone de protectie impuse.

Amplasamentul studiat este traversat de reseaua de inalta tensiune LEA 110 kv, astfel incat se impune o zona de protectie de 18,50m de o parte si de alta a axului acesteia.

Amplasamentul studiat este invecinat la vest, est si sud de un canal, astfel incat se impune o zona de protectie de 3,00 m fata de canal.

2.9. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE PRIVIND DISFUNCTIONALITATILE

REZULTATE DIN ANALIZA CRITICA A SITUATIEI EXISTENTE

Nu exista fond construit in incinta studiata.

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

In marea lor majoritate, terenurile sunt proprietatea privata a persoanelor fizice sau juridice, iar caile de comunicatie carosabile si canalele apartin domeniului public, respectiv privat al statului.

Principalele disfunctionalitati

Disfunctionalitatile identificate in zona sunt:

- Principala disfunctionalitate este faptul ca terenul studiat nu este utilizat, desi potentialul acestuia este mare, cat si lipsa acceselor carosabile de pe caile de comunicatie majora;
- Zona studiata este reglementata din punct de vedere urbanistic, conform PUZ-urilor aprobate din zona;
- Existenta drumului de exploatare DE 1614 care necesita sa fie reconfigurat si largit in vederea asigurarii accesului la incinta propusa pentru reglementare;
- Nu exista acces auto direct la strada Socrate;
- Lipsa trotuarelor si a spatiilor verzi neamenajate;
- Existenta canalelor care marginesc amplasamentul, cat si culoarele de protectie ale acestora;
- Existenta liniilor aeriene de inalta tensiune care traverseaza amplasamentul in zona de nord a amplasamentului studiat, respectiv culoarele de protectie ale acestora.

Desi amplasamentul este situat intr-o zona strategica, lipsa unui acces auto direct reprezinta o limitare actuala. Extinderea si modernizarea infrastructurii rutiere sunt esentiale pentru valorificarea potentialului acestuia si pentru integrarea sa completa in Zona Industriala Nord a municipiului Arad.

2.10. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Populatia din zona nu este afectata negativ de realizarea investitiei.

Amplasamentul studiat este intravilan arabil, situat intr-o zona in care predomina functiunile: logistica, depozitare, industrie nepoluanta, servicii si comert, conform documentatiilor de urbanism aprobate si in curs de aprobare.

Propunerea de dezvoltare propusa prin P.U.Z. este compatibila cu functiunile existente din zona, si va conduce la valorificarea terenurilor existente si la cresterea gradului de dotare a zonei asadar reglementarea amplasamentului fiind benefica pentru zona.

Solicitarile beneficiarului – conform Temei de proiectare – au fost introduse in prezentul P.U.Z. si adaptate la conditiile de zona.

3. CAPITOLUL III PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Prin studiile de fundamentare realizate anterior se constata ca nu sunt elemente nefavorizante solutiei adoptate.

Pentru elaborarea documentatiei au fost intocmite urmatoarele studii:

- studiul topografic cu delimitarea zonei, identificarea imobilelor si a cailor de comunicatie;

Studiile si analizele facute, conduc la concluzia ca amplasamentul poate fi reglementat din punct de vedere urbanistic si poate fi asigurat cu utilitatile necesare.

3.2. ZONE DE PROTECTIE IMPUSE

Amplasamentul studiat este traversat de reseaua de inalta tensiune LEA 110 kv, astfel incat se impune o zona de protectie de 18,50m de o parte si de alta a axului acesteia.

Amplasamentul studiat este invecinat la vest, est si sud de un canal, astfel incat se impune o zona de protectie de 3,00 m fata de canal.

3.3. PREVEDERI ALE PUG

Conform prevederilor PUZ preliminar Zona Industriala Nord Municipiul Arad – Extindere, aprobat prin HCLM Arad nr. 58/29.03.2005, imobilele se inscriu din punct de vedere al zonificarii teritoriale in zona Z3, subzone S3A , zona industrie, servicii si depozitare.

Funciunea dominanta a zonei este de industrie, servicii si depozitare.

Indicatorii urbanistici maximi conform PUZ aprobat, in zona, sunt:

POT max = 30%

CUT max = 1,5

3.4. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona nu are un cadru natural valoros, nu este expusa riscurilor naturale si nu este inundabila. Terenul aferent investitiei propuse este liber de constructii. Se va asigura un balans optim intre suprafetele ocupate de cladiri si cele rezervate zonelor verzi.

Pe amplasament exista sunt depuneri de deseuri care au creat denivelari, care in timp au fost acoperite de vegetatie salbatica, necontrolata.

3.5. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Accesul carosabil la incinta propusa pentru reglementare va fi asigurat prin racorduri din viitoarea retea de strazi prevazuta in PUZ-ul „Dezvoltare zona industrie, productie nepoluanta, depozitare, prestari de servicii si platforma logistica”, aflat in curs de aprobare. Aceasta retea va fi conectata la strada Socrate, care se leaga de DN7 (strada Ovidiu)

Racordurile la reseau de strazi propuse vor fi realizate atat din partea de sud a incintei propuse spre reglementare, cat si din drumul de exploatare situat la nord, fara a afecta circulatia, conform normativelor si avizelor autoritatilor competente.

Drumul de exploatare DE 1614 va fi reconfigurat si largit pentru a se racorda la reseaua de strazi propusa in PUZ-ul aflat in curs de aprobare, urmand sa se realizeze un drum care se va racorda la DE 1614 si va traversa incinta, asigurand legatura intre aceasta si restul zonei, inclusiv cu drumul judetean DJ 709 B 12.

Drumul de exploatare DE 1614 va fi reamenajat si largit in vederea racordarii la reseaua de strazi propusa in PUZ-UL aflat in curs de aprobare, urmand sa se continue traaversand incinta astfel incat sa asigure legatura intre incinta si restul zonei.

Drumul, care va rezulta din reconfigurarea si largirea drumului DE 1614 si continuarea acestuia, va avea un profil stradal de 14,00 metri. Acesta va include o parte carosabila de 7,00 metri (cu doua benzi de circulatie), zone verzi adiacente si trotuare la frontul stradal.

Dezvoltarea infrastructurii rutiere se va realiza conform plansei de reglementari urbanistice zonificare 03 U, astfel:

- Drum propus, cu profil stradal de 14,00m
- Drumurile de incinta (circulatie privata)
- Circulatia pietonala de incinta va fi alcatuita din alei cu profil minim de 1,5m. Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permit circulatia persoanelor cu dizabilitati locomotorii si care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- Accesul si iesirea automobilelor din incinta se vor realiza fara a incomoda circulatia, conform normativelor in vigoare.
- Accesul persoanelor cu dizabilitati se va face conform normativelor in vigoare.
- Se vor amenaja parcaje, in functie de destinatia constructiei.
- Parcarea si gararea autovehiculelor se va face in incinta parcelelor rezultate destinate construirii. Numarul de locuri de parcare se vor determina conform prevederilor cuprinse in R.L.U. aferente utilizarii functionale a terenului.
- Pentru constructii ce inglobeaza spatii cu destinatii diferite, pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate in considerare cele care prevad un numar mai mare de locuri de parcare.
- Platformele de parcare vor fi marcate corespunzator astfel incat sa se asigure in spatiu suficient pentru parcare masinilor mici si a autocamioanelor.
- Circulatia interioara va fi reglementata prin semnalizare verticala si orizontala, astfel incat deplasare autovehiculelor in interiorul incintei sa se desfasoare reglementat in siguranta.
- Costul tuturor lucrarilor aferente dezvoltarii infrastructurii rutiere, adica: reconfigurarea si largirea drumului de exploatare, tramei stradale propuse, extinderea retelelor tehnico edilitare, amenajarea accesului rutier la incinta propusa pentru reglementare, amenajarea acceselor la viitoarele parcele si semnalizarile rutiere (indicatoare si marcaje), inclusiv lucrarile aferente viitoarelor parcele cu destinatia de industrie nepoluanta, productie, depozitare si servicii conexe, vor fi suportate de catre beneficiarul PUZ/investitor privat interesat.
- Executia lucrarilor de infrastructura rutiera se va face de catre o unitate specializata in lucrari de drumuri. Realizarea lucrarilor se va face numai de catre un constructor autorizat pentru acest gen de lucrari, in conformitate cu prevederile legale.

3.6. ZONIFICARE FUNCTIONALA –

REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Zona studiata are suprafata de **387.026,00 mp**, interventiile urbanistice in zona se refera la amenajarea corespunzatoare a accesului carosabil la incinta propusa pentru reglementare, a racordurilor la retelele edilitare, cat amenajarea unui drum colector care sa asigure accesul la parcelele invecinate.

Incinta propusa pentru reglementare are suprafata de **80.376,00mp**, cuprinzand terenul cu extrasul de CF nr. 357350. Interventiile urbanistice pe amplasament se refera la realizarea unor constructii cu functiunea de industrie nepoluanta, productie, depozitare si servicii conexe si la amenajarile aferente investitiilor, astfel: drumuri de incinta, platforme pentru parcare, amenajarea de spatii verzi, necesare constructiilor propuse.

Incinta propusa pentru reglementare va fi parcelata in 3 loturi, astfel incat 2 vor fi destinate pentru industrie nepoluanta, productie, depozitare si servicii conexe, si 1 lot pentru drum.

Funcțiunea principala solicitata de investitor si propusa prin Planul urbanistic zonal este de industrie nepoluanta, productie, depozitare si servicii conexe.

Categoriile de lucrari necesare investitiei vor fi:

a. Constructii noi:

Constructii pentru industrie nepoluanta, productie, depozitare si servicii conexe in regim de inaltime maxim P+3E+etaj retras (Mansarda) (h max 25,00m);

- b. Constructii tehnico edilitare, panouri fotovoltaice;
- c. Racorduri la retelele tehnico-edilitare si retele de incinta;
- d. Amenajarea incintei cu circulatii carosabile, pietonale, platforme, locuri de parcare si spatii verzi;
- e. Iluminat arhitectural;
- f. Mijloace de publicitate iluminate si neiluminate;
- g. Imprejmuire teren
- h. Racorduri pentru acces carosabil din viitoarea retea de strazi propuse in PUZ-ul aflat in curs de aprobare, din sudul incintei si din drumul de exploatare cu acces carosabil din nordul incintei, fara a incomoda circulatia, conform normativelor in vigoare si conform avizelor eliberate de catre autoritati.
- i. Drum colector propus prin Reconfigurarea si largirea drumului DE 1614 cu profil stradal 14,00m, si amenajarea unei trame stradale – profil stradal 14,00m, in vederea asigurarii accesului la drumul judetean DJ 709 B 12.

In jurul cladirilor, in incinta, vor fi amplasate parcaje la sol, spatii verzi, alei pietonale si carosabile.

Cladirile propuse vor fi constructii realizate din stalpi si grinzi de beton armat, structura metalica, cu inchideri vitrate combinate cu inchideri opace, din caramizi cu goluri verticale/BCA si panouri metalice termoizolante, in functie de destinatia cladirii. Fatadele laterale si posterioare ale cladirilor vor fi tratate la acelasi nivel calitativ cu cele principale si in armonie cu acestea. Invelitorile constructiilor vor fi de tip terasa sau sarpanta.

Parterul si etajele/mezaninul halelor propuse vor fi amenajate in vederea industriei nepoluante, depozitarii de produse, productiei nepoluante, comertului sau serviciilor, locuintelor de serviciu, cu birourile administrative, vestiare, etc. necesare. In jurul constructiilor propuse se vor realiza alei pietonale si zone verzi. In incinta, prin specificul activitatilor propuse, vor fi amenajate platforme de parcare autotrenuri si autoturisme, platforme de aprovizionare. Zona libera din jurul cladirilor avand o pondere de minim 20,00 % din suprafata terenului, va fi amenajata ca zona verde, respective zona verde de protectie carosabil.

Mobilarea finala se va realiza conform prevederilor prezentului PUZ si RLU, in functie de destinatia constructiilor admise pentru autorizare directa, si se va concretiza la faza de autorizatie de construire.

3.6.1. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Prin Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul Local de Urbanism aferent au fost stabilite urmatoarele zone si subzone functionale:

ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE:

Z1 si Z2- IDPSco – Zona Unitati de industrie nepoluanta, productie, depozitare si servicii

conexe Parcelele Z1, Z2 - pe o suprafata de 77095,00 mp (95,92 % din suprafata PUZ);

Z3-CCra – Zona Cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente – **drum colector propus** (teren pentru drum domeniu public) Parcela CCra - pe o suprafata de 3.281,00 mp (4,08 % din suprafata PUZ).

Drumul colector include si terenul rezervat pentru Reconfigurarea si largirea drumului DE 1614 (circulatie carosabila cu amenajarile aferente)

IDPSco - UNITATE FUNCTIONALA

Constructii industrie nepoluanta, productie, depozitare si servicii conexe

SUBUNITATI FUNCIONALE:

IDPSco- Constructii

Sci - Circulatii carosabile, drumuri de incinta, platforme propuse, parcare, circulatii pietonale in incinta propusa pentru reglementare

SVi – Zona de spatii verzi amenajate in incintele propuse

SVa – Zona de spatii verzi amenajate de aliniament

SVpc – Zona de spatii verzi amenajate cu rol de protectie fata de canale

SVpe – Zona de spatii verzi amenajate cu rol de protectie fata de LEA

Te – Constructii tehnico edilitare

Ccra –Cai de comunicatii rutiera si amenajari aferente –drum colector propus

Funciunea dominanta a unitatii este Zona de functiuni mixte: Unitati de industrie nepoluanta, productie, depozitare si servicii

Funciunile complementare admise ale unitatii sunt:

- 1) Cai de comunicatii
- 2) Spatii verzi amenajate, de aliniament si compacte
- 3) Platforme, circulatii auto si pietonale in incinta, parcare
- 4) Constructii si instalatii tehnico edilitare necesare incintei studiate

IDPSco – ZONA UNITATI DE INDUSTRIE NEPOLUANTA, PRODUCTIE, DEPOZITARE SI SERVICII CONEXE (PARCELELE Z1 SI Z2)

UTILIZARI PERMISE

- Productie industrială nepoluanta si activitati complementare – administrative, de depozitare, de cercetare, sociale, intreprinderi sau ateliere de orice fel, etc.
- Servicii de tip industrial si cvasiindustrial
- Sedii/puncte de lucru pentru micointreprinderi, intreprinderi mici si mijlocii ce desfasoara activitati complexe bazate pe productia de tip industrial sau cvasiindustrial - administrative, de depozitare, comerciale etc. ;
- Depozitare:
- Constructii / antrepozite destinate stocarii de marfuri sau materiale nepoluante, a produselor alimentare si nealimentare, destinate comertului en-gros si en detail.
- Comert cu amanuntul al produselor alimentare si nealimentare, materiale de constructii, comert en-gros de produse alimentare si nealimentare;
- Depozitare de produse finite, materiale, semifabricate, materii prime, etc.;
- Receptia si expeditia marfurilor;

- Transfer, logistica;
- Operatiuni specifice – prelucrare, asamblare, sortare, ambalare, etc.;
- Activitati complementare - administrative, de transport (parcuri auto), sociale etc. – direct legate de functiunea de baza
- Administrative pentru sedii de birouri, de depozitare, comerciale etc.;
- Formare profesionala - poli tehnologici, de cercetare si dezvoltare etc.;
- Activitati de cercetare si dezvoltare tehnologica;
- servicii publice administrative si private;
- servicii si comert specializat (activitati dedicate, tehnice: zone expunere si comercializare produse, produse artizanale - in domeniul activitatilor profesionale);
- Tehnice: spatii pentru ateliere – produse artizanale, si servicii profesionale in acest domeniu (exemplu: autoturisme, instalatii, utilaje, piese mecanice, electronice, sisteme, mobilier);
- Reprezentante / showroom brand-uri consolidate, spatii pentru ateliere – produse, si servicii profesionale);
- Constructii destinate desfasurarii activitatilor postale si de curierat;
- Alimentatie publica – baruri, restaurante (inclusive tip fast-food, pizzeria, etc.), cofetarii, vinoteci;
- Locuinte de serviciu, de interventie si de protocol;
- Statie distributie carburanti, service auto, spalatorie auto, magazin piese de schimb autocamioane, service autocamioane, incarcare electrica autoturisme;
- Spatii de cazare (Hoteluri, moteluri), agentii de turism;
- Parcaje la sol si multietajate, stationari auto;
- Constructii de cultura : expozitii, Sali de reuniune destinate evenimentelor publice si private;
- Constructii de agrement:
 - 1) Zone verzi in incinta, amenajari destinate personalului
 - 2) Mobilier urban specific, amenajari peisagistice de orice fel, terenuri de sport si spatii de joaca pentru copii;
 - 3) Constructii provizorii: chioscuri, pergole, gradene;
 - 4) Constructii temporare de alimentatie publica si comert.
 - 5)Elemente de reclama (totemuri, panouri sau alte elemente spatiale) cu caracter provizoriu sau permanent.
- Platforme circulatii auto si pietonale in incinte, retea de drumuri interioare, parking-uri, panouri fotovoltaice, imprejmuiiri, agrement, joc si sport, spatii verzi amenajate si sport, spatii plantate cu amenajarile specifice, spatii verzi si plantate cu rol decorativ si de protectie, plantatii de protectie si amenajari sportive);
- CONSTRUCTII SI INSTALATII TEHNICO-EDILITARE ce deservesc parcelele, precum si echipamente legate de functionarea acestora :
 - Constructii pentru echiparea tehnico-edilitara aferente parcelelor, subterane sau supraterane cum ar fi: foraje, bazine de retentie, retele, rezervoare si statii de pompare pentru apa potabila, retele de canalizare si gestiunea apelor meteorice, retele electrice si puncte de transformare, firide telecomunicatii, iluminat public, gaz metan si racordurile acestora la infrastructura urbana majora.

UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- Ulterior fazei PUZ, executia lucrarilor aflate in zona de protectie a retelelor de distributie (fibra optica, alimentare cu apa, canal, energie electrica, gaz etc.), se va efectua sub asistenta tehnica a respectivilor distribuitori, conform avizelor si acordurilor eliberate;
- Sunt permise activitati complementare si de sustinere a functiunii principale a zonei: LOCUINTE conf. Legii 114/1996 actualizate
 - Locuinte de serviciu (Locuinta destinata functionarilor publici, angajatilor unor institutii sau agenti economici, acordata in conditiile contractului de munca, potrivit prevederilor legale – conf. Legii 114/1996 actualizate);
 - Locuinte de interventie (Locuinta destinata cazarii personalului unitatilor economice sau bugetare, care, prin contractul de munca, indeplineste activitati sau functii ce necesita prezenta permanenta sau in caz de urgenta in cadrul unitatilor economice – conf. Legii 114/1996 actualizate);
 - Locuinte de protocol (Locuinta destinata utilizarii de catre persoanele care sunt alese sau numite in unele functii ori demnitati publice, exclusiv pe durata exercitarii acestora – conf. Legii 114/1996 actualizate);

INTERDICTII DEFINITIVE

- Constructii pentru activitati de productie, activitati industriale sau alte tipuri de activitati care genereaza noxe, vibratii, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- Locuire (cu exceptia tipologiilor enumerate anterior la art.35 si art. 36);
- Depozitarea de deseuri industriale, tehnologice etc. in afara spatiilor special amenajate conform normelor de protectia mediului in vigoare;
- Depozitarea de deseuri periculoase;
- Instalatii pentru eliminarea deseurilor periculoase prin incinerare ori tratare chimica;
- Producerea si prelucrarea mineralelor si metalelor;
- Activitati din industria chimica: tratarea produselor intermediare si obtinerea produselor chimice, producerea pesticidelor, a produselor farmaceutice, vopselelor, lacurilor, elastomerilor si peroxizilor;
- Instalatii chimice integrate;
- Instalatii industriale pentru producerea celulozei din cherestea sau alte materiale fibroase similare, producerea hartiei si a cartonului, cu o capacitate de productie mai mare de 200 tone/zi;
- Platforme de pre colectare a deseurilor urbane si depozite de deseuri;
- Anexe pentru cresterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- Ferme agro-zootehnice, abatoare;
- Activitati industriale sau alte tipuri de activitati care genereaza noxe, vibratii, zgomot, fum, miros.
- Gospodarie comunală si cimitire, depozite deseuri;
- Unitati de invatamant prescolar, scolar si gimnazial in interiorul limitelor in care poluarea depaseste CMA.

3.6.2. BILANT TERITORIAL IN INCINTA PROPUA PENTRU REGLEMENTARE

Bilant teritorial In zona studiata:

Nr. Crt.	BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPU	
		mp	%	mp	%
1.	Teren arabil intravilan	165.953,00	42,88	81.034	20,94
	Teren arabil intravilan (PUZ in curs de aprobare)	144.947,00 21.231,00	37,45 5,49	144.947,00 21.231,00	37,45 5,49
2.	Pasune in intravilan	19.380,00	5,00	19.380,00	5,00
3.	Zona unitati industriale / depozitare	10.188,00	2,63	87.289,00	22,55
4.	Zona cai de comunicatii rutiere – strazi si drumuri colectoare	4.566,00	1,18	13.548,00	3,50
5.	Drumuri de exploatare	1.840,00	0,48	676,00	0,18
6.	Canale	18.921,00	4,89	18.921,00	4,89
TOTAL GENERAL		387.026,00	100,00	387.026,00	100,00

Bilant teritorial in incinta reglementata

Nr. Crt.	BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPU	
		mp	%	mp	%
1.	Teren arabil	80.376,00	100,00	0,00	0,00
2.	Z1 – Zona Industrie nepoluanta, productie, depozitare si servicii conexe	0,00	0,00	71.867,00	89,42
3.	Z2 – Zona Industrie nepoluanta, productie, depozitare si servicii conexe	0,00	0,00	5.228,00	6,50
4.	Z3-Ccra –Zona Circulatie rutiera cu amenajarile aferente – drum colector	0,00	0,00	3.281,00	4,08
TOTAL GENERAL		80.376,00	100,00	80.376,00	100,00

Bilant teritorial in incinta reglementata - Z 1

Nr. Crt.	BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPU	
		mp	%	mp	%
1.	Teren arabil	71.867,00	100,00	0,00	0,00
2.	Constructii si dotari tehnico edilitare	0,00	0,00	43.120,20	60,00
3.	Circulatii carosabile, drumuri de incinta, platforme, parcare si Circulatii pietonale	0,00	0,00	14.373,40	20,00
4.	Zone verzi	0,00	0,00	14.373,40	20,00
TOTAL GENERAL		71.867,00	100,00	71.867,00	100,00

Bilant teritorial in incinta reglementata - Z 2

Nr. Crt.	BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPU	
		mp	%	mp	%

1.	Teren arabil	5.228,00	100,00	0,00	0,00
2.	Constructii si dotari tehnico edilitare	0,00	0,00	3.136,80	60,00
3.	Circulatii carosabile, drumuri de incinta, platforme, parcare si Circulatii pietonale	0,00	0,00	1.045,60	20,00
4.	Zone verzi	0,00	0,00	1.045,60	20,00
TOTAL GENERAL		5.228,00	100,00	5.228,00	100,00

Bilant teritorial in incinta reglementata – Z3 -CCra

Nr. Crt.	BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUȘ	
		mp	%	mp	%
1.	Teren arabil	3.281,00	100,00	0,00	0,00
2.	Circulatie rutiera cu amenajarile aferente – drum colector	0,00	0,00	3.281,00	100,00
TOTAL GENERAL		3.281,00	100,00	3.281,00	100,00

POT max.= 60,00 %

CUT max. Pentru Industrie nepoluanta, productie, depozitare si servicii =2,10

CONDITII DE AMPLASARE

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Aliniamentul stradal pentru retragerea fata de Z3- trama stradala propusa (drum colector, fostul DE 1614) este de 5m pentru parcelele Z1 si Z2, dar nu mai putin de h/2 din inaltimea constructiilor.

Aliniamentul stradal pentru retragerea fata de Z3-trama stradala propusa, la sud de incinta (in cadrul PUZ-ului aflat in curs de aprobare pentru dezvoltarea zonei industriale, productie nepoluanta, depozitare, prestari servicii si platforma logistica), este de 10m pentru Z1, dar nu mai putin de h/2 din inaltimea constructiilor.

Edificarea pe retragerile fata de aliniamente este permisa, cu conditia ca constructia sa aiba destinatia unor elemente precum cabine poarta, imprejmuiiri, parcaje, circulatii carosabile si pietonale, amenajari exterioare, spatii verzi si de protectie, lucrari edilitare, constructii tehnico-edilitare, copertine, semnalizare, totemuri, panouri publicitare sau reclame.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE

- retragerea constructiilor fata de limitele laterale si posterioare dinspre limita de proprietate din zona canalelor este 10,00m (parcelele Z1 si Z2), dar nu mai putin de h/2 din inaltimea constructiilor;
- retragerea constructiilor fata de limita laterala din partea nordica-vestica a parcelei Z1 (inspre terenul agricol) este 10,00m, dar nu mai putin de h/2 din inaltimea constructiilor.

In cazul in care retragerile mentionate anterior sunt mai mici decat h/2 din inaltimea constructiilor, se va respecta o retragere corespunzatoare la h/2 din inaltimea constructiilor.

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul);
- distanta minima intre constructiile de pe aceeasi parcela se admite sa fie egala cu jumatatea inaltimei constructiei cele mai inalte, distanta se poate reduce la un sfert din inaltime numai in cazul in care fatadele nu prezinta ferestre. Distanța se masoara perpendicular intre cele

mai apropiate puncte ale constructiilor inclusiv cornisa, balcon, loggie, in ambele cazuri in care constructiile sunt paralele si neparalele intre ele;

- accesul usor al mijloacelor si fortelor de interventie, la cel putin o suprafata vitrata (doua pentru cladiri aglomerate) precum si accesul autocisternelor la intrarile existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni inalti, parcaje auto);

- in cazul in care accesul mijloacelor de interventie la a doua fatada nu este posibil, se asigura trecerea fortelor (personalului de interventie prin treceri pietonale cu latime minima de 1,50 m si inaltime de 1,90 m);

- Constructiile se vor putea realiza in regim insiruit, cuplat sau independent cu conditia ca distanta minima intre constructiile de pe aceiasi parcela se admite sa fie egala cu jumatatea inaltimii constructiei cele mai inalte, distanta se poate reduce la un sfert din inaltime numai in cazul in care fatadele nu prezinta ferestre.

- Distanța minimă obligatorie fata de drumurile interioare min. 1,00m.

- Se vor respecta conditiile privind amplasarea si retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de retele edilitare.

INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

Inaltimea maxima admisibila pentru constructiile propuse va fi max. P+3E+etaj retras (Mansarda), astfel:

- in Z1- Zona unitati industrie nepoluanta, productie, depozitare si servicii conexe

H max = +25,00m P+3E+etaj retras (Mansarda) - 131,10 NMN (constructii cu functiunea de industrie nepoluanta, productie, depozitare si servicii conexe)

Pentru Mijloacele de publicitate, inaltimea maxima va fi de 28,00 m (135,65 NMN) fata de cota terenului sistematizat

- in Z2- Zona unitati industrie nepoluanta, productie, depozitare si servicii conexe

H max = +25,00m P+3E+etaj retras (Mansarda) - 131,10 NMN (constructii cu functiunea de industrie nepoluanta, productie, depozitare si servicii conexe)

Pentru Mijloacele de publicitate, inaltimea maxima va fi de **28,00 m (135,65 NMN)** fata de cota terenului sistematizat 107,65NMN.

PARCAJE

Pentru toate categoriile de constructii vor fi prevazute spatii de parcare si garare, in garaje sau platforme, in interiorul parcelei, in functie de capacitatea constructiei si de numarul de utilizatori, conform HG 525/1996 cat si HCLM 187/2024 - privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare, pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Arad, fara afectarea domeniului public, dupa cum urmeaza:

- activitati industriale (spatii pentru productie, spatii de depozitare):

- 0,5 locuri de parcare pentru fiecare angajat, la care se adauga un spor de 20%, dar nu mai putin de doua locuri;
- 1 loc de parcare pentru fiecare autovehicul aferent activitatii economice, dimensionat conform specificului acestuia.

- Pentru constructii administrative :

- 1 loc de parcare la 100 mp suprafata desfasurata a constructiei, pentru functiuni fara acces public;

-
- atunci cand constructiile cuprind sali de conferinta si alte spatii destinate reuniunilor se vor prevedea 1 - 2 locuri de parcare pentru autocare.
 - Se vor prevedea locuri de parcare suplimentare celor rezultate respectiv un spor de 10,00 % pentru functiuni fara acces public;
 - Pentru constructiile comerciale:
 - a) Comert en-detail: - 1 loc de parcare la 40 mp suprafata de vanzare, pentru functiuni comerciale (magazine integrate parterului cladirilor multifunctionale, complexe, centre si galerii comerciale), dar minimum 2 locuri de parcare; - 1 loc de parcare la 60 mp suprafata de vanzare, pentru functiuni comerciale cu numar redus de clienti (comert specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori etc.), dar minimum 2 locuri de parcare.
 - b) Alimentatie publica: - 1 loc de parcare la 8 locuri la masa, la care se vor adauga locurile de parcare pentru personal (1 loc de parcare pentru 15 salariati, dar minim 1 loc de parcare), cu un spor de 20,00 %.
 - c) Servicii: - 1 loc de parcare la 60 mp suprafata desfasurata a constructiei, la care se vor adauga locurile de parcare pentru personal (1 loc de parcare pentru 15 salariati, dar minim 1 loc de parcare), cu un spor de 20,00 %.
 - d) Servicii manufacturiere: - 1 loc de parcare la 50 mp suprafata desfasurata a constructiei, cu un spor de 20,00 %.
 - e) Comert en-detail si servicii de mari dimensiuni de tip supermarket, hypermarket (big box), mall, showroom, service etc.: - 1 loc de parcare la 35 mp suprafata desfasurata a constructiei, la care se vor adauga locurile de parcare pentru personal (1 loc de parcare pentru 15 salariati, dar minim 1 loc de parcare); - modalitatea amplasarii locurilor de parcare se va stabili pentru fiecare proiect in parte, dar minim 25% din numarul total al locurilor de parcare vor fi amplasate in subsoluri, demisoluri, parterul constructiilor sau in constructii individuale acoperite.
 - Pentru constructiile ce inglobeaza spatii cu diferite destinatii, locurile de parcare necesare se vor asigura pentru fiecare functiune in parte, calculate in functie de suprafata ocupata de fiecare functiune in parte, conform normelor precizate in prezentul regulament.
 - In parcaje/garaje, cu o capacitate mai mare de 10 locuri, vor fi destinate persoanelor cu dizabilitati:
 - minim 1 loc pana la 20 de locuri de parcare obisnuite.
 - minim 2 locuri pana la 50 de locuri de parcare obisnuite.
 - minim 4 locuri pana la 100 de locuri de parcare obisnuite.
 - minim 6 locuri pana la 200 de locuri de parcare obisnuite.
 - minim 6 locuri la peste 200 de locuri de parcare obisnuite, la care se adauga cate 1 loc de parcare la fiecare 100 de locuri de parcare obisnuite peste 200 de locuri de parcare obisnuite.
 - dimensiunea locului de parcare pentru persoane cu dizabilitati: 3,70 x 5,40 m.
 - Pentru toate functiunile mentionate anterior, numarul locurilor de parcare se va suplimenta cu locuri de parcare pentru biciclete, mopede, motociclete, trotinete, etc., intr-un procent de minim 25 %, procent raportat la numarul total al locurilor de parcare propuse,

amplasate, de regula, in proximitatea acceselor. Suprafata unui loc de parcare, care revine fiecarei biciclete, moped, motociclet, trotinete, etc. inclusiv suprafata de miscare, este de 60 x 250 cm.

Amplasarea parcajelor fata de cladirile invecinate se va face avandu-se in vedere asigurarea distantelor necesare securitatii depline in caz de incendiu, in conformitate cu prevederile legale in vigoare.

Intrarile si iesirile la parcaje si garaje vor fi astfel dispuse incat sa asigure o circulatie fluenta si sa nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersecteaza.

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pietonale si carosabile, si parcaje.

Se vor respecta prevederile normativului NP 051/2000 aprobat prin Ordinul 649/2001 privind numarul de locuri pentru persoane cu deficienta locomotorie.

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- minim 20 % din suprafata terenului.

Z3 - CCra – ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE – DRUM COLECTOR

Bilant teritorial in incinta reglementata – Z3 -CCra

Nr. Crt.	BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPOS	
		mp	%	mp	%
1.	Teren arabil	3.281,00	100,00	0,00	0,00
2.	Circulatie rutiera cu amenajarile aferente – drum colector	0,00	0,00	3.281,00	100,00
TOTAL GENERAL		3.281,00	100,00	3.281,00	100,00

CCra – Zona Cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente – drum colector propus (teren pentru drum domeniu public) Parcela CCra - pe o suprafata de 3.281,00 mp (4,08 % din suprafata PUZ).

Drumul colector include trama stradala propusa si terenul rezervat pentru Reconfigurarea si largirea drumului DE 1614 (circulatie carosabila cu amenajarile aferente)

CCra – ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE – DRUM COLECTOR

UTILIZARI PERMISE

- cai de comunicatie (construire, modernizare, largire), circulatii auto si pietonale, trotuare, refugii, treceri pietoni, piste pentru biciclete, accesuri pietonale, accesuri carosabile, spatii stationare auto, parcar, spatii verzi si plantatii de aliniament, statii de transport, lucrari pentru protectia impotriva poluarii vizuale si fonice (parapeti de protectie, plantatii de protectie), indicatoare de circulatie si elemente publicitare, totemuri;
- retele tehnico edilitare si constructii pentru echiparea tehnico-edilitara a zonei, subterane sau terane.

Sci – CIRCULATII CAROSABILE, DRUMURI DE INCINTA, PLATFORME PROPUSE, PARCARI, CIRCULATII PIETONALE IN INCINTA PROPUSA PENTRU REGLEMENTARE

UTILIZARI PERMISE

- circulatii carosabile, drumuri de incinta, platforme propuse, parcari, circulatii pietonale;
- spatii verzi;
- cabina poarta, copertine;
- constructii;
- indicatoare de circulatie si elemente de publicitate;
- constructii si retele tehnico – edilitare.

V - ZONA VERDE

SVi – ZONA DE SPATII VERZI AMENAJATE IN INCINTELE PROPUSE

UTILIZARI PERMISE

- spatii verzi amenajate;
- spatii verzi si plantate cu rol decorativ, de recreere si de protectie, culoare ecologice de protectie,
- circulatii carosabile, drumuri de incinta, platforme propuse, parcari, circulatii pietonale.
- acces carosabil si pietonal;
- indicatoare de circulatie si elemente publicitare, totemuri;
- mobilier urban specific, amenajari peisajere de orice fel;
- constructii provizorii chioscuri, pergole;
- constructii temporare de alimentatie publica si comert;
- constructii pentru echiparea tehnico-edilitara a zonei, subterane sau terane de mici dimensiuni cum ar fi: foraje, bazine de retentie, retele, rezervoare si statii de pompare pentru apa potabila, retele de canalizare si gestiunea apelor meteorice, retele electrice si puncte de transformare, firide telecomunicatii, iluminat public, gaz metan si racordurile acestora la infrastructura urbana majora.

SVa – ZONA DE SPATII VERZI AMENAJATE DE ALINIAMENT

UTILIZARI PERMISE

- spatii verzi si plantatii de aliniament;
- circulatii auto si pietonale, trotuare, treceri pietoni, accesuri pietonale, accesuri carosabile, spatii stationare auto, parcari;
- indicatoare de circulatie si elemente publicitare, totemuri;
- retele tehnico edilitare si constructii pentru echiparea tehnico-edilitara a zonei, subterane sau terane.
- mobilier urban.

SV pc – ZONA DE SPATII VERZI AMENAJATE CU ROL DE PROTECTIE FATA DE CANALE, MIN. 3,00 M

UTILIZARI PERMISE

- spatii verzi si plantatii;
- circulatii auto si pietonale, trotuare, treceri pietoni, accesuri pietonale, accesuri carosabile, alei pietonale, drumuri de incinta, platforme, spatii stationare auto si parcare;
- retele tehnico edilitare subterane si supratere.
- mobilier urban.

SVpe – ZONA DE SPATII VERZI AMENAJATE CU ROL DE PROTECTIE FATA DE LEA

UTILIZARI PERMISE

- spatii verzi si plantatii de mici dimensiuni;
- circulatii auto si pietonale, trotuare, treceri pietoni, accesuri pietonale, accesuri carosabile, drumuri de incinta, platforme, spatii stationare auto si parcare;
- mobilier urban;
- indicatoare de circulatie;
- retele tehnico edilitare subterane.
- Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei.
- Se vor amenaja spatii verzi amenajate:inierbate, sau cu plantatii de arbori de inaltime mica / medie pentru umbrire, aliniamente simple sau duble, cu rol de protectie, intr-un procent de minim 20,00% avandu-se in vedere prevederile HGR 525/1996 actualizata si prevederile Hotararii nr. 572 /2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafetei minime de spatii verzi pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Arad, pentru ansamblul cu functiuni mixte.
- Se vor amenaja zone verzi cu rol de protectie, cu vegetatie mica-medie-inalta , inspre canale si terenurile arabile nereglementate.

Te – CONSTRUCTII TEHNICO EDILITARE

UTILIZARI PERMISE

- retele tehnico edilitare si constructii pentru echiparea tehnico-edilitara a incintei propuse pentru reglementare, -subterane sau terane.
- constructii provizorii, platforme, copertine, mobilier urban.

INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

Z - Zona unitati industrie nepoluanta, productie, depozitare si servicii conexe

Inaltimea maxima admisibila pentru constructiile propuse va fi max. P+3E+etaj retras (Mansarda), astfel:

- in Z1- Zona unitati industrie nepoluanta, productie, depozitare si servicii conexe

H max = +25,00m P+3E+etaj retras (Mansarda) - 131,10 NMN (constructii cu functiunea de industrie nepoluanta, productie, depozitare si servicii conexe)

Pentru Mijloacele de publicitate, inaltimea maxima va fi de 28,00 m (135,65 NMN) fata de cota terenului sistematizat

- in Z2- Zona unitati industrie nepoluanta, productie, depozitare si servicii conexe

H max = +25,00m P+3E+etaj retras (Mansarda) - **131,10 NMN** (constructii cu functiunea de industrie nepoluanta, productie, depozitare si servicii conexe)

Pentru Mijloacele de publicitate, inaltimea maxima va fi de **28,00 m (135,65 NMN)** fata de cota terenului sistematizat 107,65NMN.

REGIMUL MAXIM DE INALTIME A CONSTRUCTIILOR PROPUSE SI TOTEM VA FI +28,00 M (135,65 NMN) fata de cota terenului sistematizat 107,65NMN.

Cota +0,00= 108,10 NMN

Cota terenului sistematizat= 107,65 NMN

Cota terenului natural= 105,77 MNM si 107,07MNM.

3.7. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

De mentionat ca dezvoltarea edilitara a zonei studiate se va realiza conform proiectelor intocmite de proiectantii de specialitate, in corelare cu avizele eliberate de detinatorii retelelor edilitare.

Retelele de apa vor fi confectionate din produse, materiale, substante chimice/amestecuri si echipamente conform ordinului nr. 275 din 26 martie 2012 privind aprobarea Procedurii de reglementare sanitara pentru punerea pe piata a produselor, materialelor, substantelor chimice/amestecurilor si echipamentelor utilizate in contact cu apa potabila.

In zona studiata exista retele edilitare de alimentare cu apa rece potabila, respectiv de canalizare menajera, situate pe strada Socrate, dar si solutii de deversare a apelor pluviale conventional curate (ape epurate in urma trecerii acestora printr-un separator de hidrocarburi).

Investitia propusa se va realiza astfel incat toate retelele de apa si canalizare vor fi studiate pentru a satisface nevoile intregii investitii.

3.7.1. Alimentarea cu apa potabila

Apa potabila necesara pentru obiectivul studiat va fi folosita in special pentru asigurarea nevoilor de apa pentru consum menajer.

Necesarul de apa pentru intretinerea zonelor verzi respectiv pentru spalarea platformelor va fi asigurata printr-un foraj de mica adancime pentru captarea freaticului, contorizat, care va fi echipat cu o pompa aspiranta cu hidrofor .

Astfel pentru obiectivul studiat se propune un bransament de apa contorizat, amplasat pe domeniu public, de unde se va asigura debitul si presiunea necesara de apa pentru consum menajer respectiv pentru asigurarea rezervei intangibile de incendiu dupa caz.

Pentru alimentare cu apa potabila a amplasamentului studiat, se va realiza un bransament de apa potabila din reseaua publica de apa rece potabila existenta pe strada Socrate.

3.7.2. Canalizare menajera

Apele uzate menajere rezultate provin in mare parte de la grupurile sociale care echipeaza constructiile din zona studiata.

Apele uzate menajere rezultate se vor incadra din punct de vedere a incarcarii cu poluanti in limitele stabilite conform NTPA 002/2005.

Obiectivul propus se va racorda la reseaua menajera existenta in varianta gravitationala sau prin pompare dupa caz, in baza avizului de racordare stabilita de administratorul retelei menajere din zona.

Apele uzate menajere care urmeaza a fi evacuate in reseaua publica de canalizare menajera existenta de pe strada Socrate.

3.7.3. Canalizare pluviala

Apele pluviale de pe acoperisul cladirilor si apele pluviale de pe drumuri unde nu exista riscul contaminarii cu hidrocarburi se vor evacua gravitational pe spatiul verde, sau vor fi preluate de retelele de canalizare pluviala proiectate (daca este cazul), urmand ca in urma epurarii acestora prin intermediul unui separator de hidrocarburi (daca exista risc de contaminare) sa fie deversate in HCN aflat in administrarea A.N.I.F. din zona.

Zona de deversare se va consolida pe 2 metri in amonte si in aval, respectiv fundul de canal, iar conducta de refulare va fi prevazuta cu o clapeta de sens.

3.7.4. Alimentare cu apa in caz de incendiu

Alimentarea cu apa a hidrantilor exteriori si a hidrantilor interiori se realizeaza de la rezervorul de acumulare subteran, prin intermediul unei statii de pompare subterane (alcatuita dintr-un grup de pompare cu pompe active si pompa de rezerva). Reteaua exterioara de alimentare a hidrantilor exteriori este din teava de polietilena de inalta densitate PEHD.

Din aceasta retea se va alimenta fiecare hidrant exterior cu teava din PEHD.

Hidrantii exteriori propusi sunt supraterani DN100, PN10.

Debitul de refacere a rezervei de incendiu se va asigura de la reseaua de apa rece potabila, alimentata din caminul de apometru. Timpul de refacere a rezervei de apa pentru stingere este 24 de ore.

Volumul de apa intangibil suplimentar necesar stingerii incendiului pentru zona studiata, dupa caz, va fi asigurat printr-o gospodarie de incendiu propusa, aceasta fiind compusa dintr-un rezervor de stocare si statia de pompare care vor respecta specificatiile P118-2013.

Hidrantii de incendiu interiori, se vor amplasa si se vor echipa prin respectarea P118-2013 in locuri vizibile si usor accesibile in caz de incendiu prin respectarea P118-2013 respectiv conform scenariilor de incendiu.

3.7.5. Alimentare cu gaze naturale/energie termica

Se va realiza prin intermediul sistemului de ventilatie, a unor pompe de caldura electrice, amplasate in exteriorul cladirilor, circulatia aerului facandu-se prin tubulaturi.

3.7.6. Alimentare cu energie electrica

Pentru alimentarea cu energie electrica a noilor obiective propuse a se construi in zona studiata este necesara amplasarea unor posturi de transformare 20/0,4 kV in anvelopa si alimentarea acestora conform studiului de solutie ce va fi emis ulterior de compania de distributie cu cablu subteran LES20kV.

Consumatorii de energie electrica sunt constituiti in principal din: iluminatul normal si de siguranta al spatiilor interioare, iluminatul exterior al platformelor de parcare, circuite de prize monofazate si trifazate pentru utilizare generala, instalatii pentru alimentarea utilajelor din spatiile tehnice ale cladirilor (centrale de ventilatie-climatizare, incalzire, pompare apa-canal etc.), alimentarea sistemelor de siguranta (antiincendiu, antiefracție, control acces, supraveghere etc.).

De mentionat ca dezvoltarea edilitara a zonei studiate se va realiza conform proiectelor intocmite de proiectantii de specialitate, in corelare cu avizele eliberate de detinatorii retelelor edilitare.

Instalatia fotovoltaica va fi constituita din campul fotovoltaic si instalatia de conversie a energiei de curent continuu in energie de curent alternative, precum si suportul pentru modulele fotovoltaice.

Alimentarea interioara cu energie electrica a consumatorilor se va face de la tabloul general de joasa tensiune amplasat in zona tehnica a cladirii, 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 urmand a fi instalate: pe orizontala – sub plafoanele nivelelor (deasupra tavanelor false), iar pe verticala – in ghene speciale pentru instalatii electrice.

Consumatorii de energie electrica sunt constituiti in principal din: iluminatul normal si de siguranta al spatiilor interioare, iluminatul exterior al platformelor de parcare, circuite de prize monofazate si trifazate pentru utilizare generala, instalatii pentru alimentarea utilajelor din spatiile tehnice ale cladirilor (centrale de ventilatie-climatizare, incalzire, pompare apa-canal etc.), alimentarea sistemelor de siguranta (antiincendiu, antiefracție, control acces, supraveghere etc.).

Toate obiectivele vor fi dotate cu instalatii de protectie: instalatii de impamantare generala, echipotentializare si de protectie contra loviturilor de trasnet.

De mentionat ca dezvoltarea edilitara a zonei studiate, precum si racordarea la retelele existente se va realiza conform proiectelor intocmite de proiectantii de specialitate, in corelare cu avizele eliberate de detinatorii retelelor edilitare.

3.7.7. Gospodarie comunală

Gospodarie comunală - colectarea, transportul si depozitarea rezidurilor menajere, servicii prestate in favoarea beneficiarului, la pretul si in conditiile prevazute in contract se va face de catre o firma specializata. Va fi asigurata stocarea deseurilor in spatii special delimitate pe perimetrul parcelei si accesul liber pentru mijloacele auto ale firmelor de salubritate. Nu exista deseuri periculoase care sa rezulte in urma activitatilor desfasurate pe amplasament iar stocarea lor din alte surse este strict interzisa.

3.8. PROTECTIA MEDIULUI

In zona nu exista valori de patrimoniu ce necesita protectie si nici potential balnear sau turistic. Zona nu este expusa riscurilor naturale, nu este inundabila, iar terenul are stabilitatea asigurata.

Se va asigura in consecinta, un balans optim intre suprafetele ocupate de constructii si cele rezervate spatiilor verzi.

Nu se impun probleme deosebite de protectia mediului, altele decat cele ce se impun in mod curent conform legislatiei in vigoare. De asemenea nu se constata in acest moment in zona activitati poluante care sa impuna luarea de masuri speciale.

Lucrarile propuse nu influenteaza semnificativ regimul apelor de suprafata sau subterane si nici obiectivele existente si programate in zona.

Propunerile si masurile de interventie - tehnice, juridice, urbanistice, etc. - privesc in executie urmatoarele categorii de probleme analizate distinct in studiul de specialitate:

3.8.1. Diminuarea, eliminarea surselor de poluare

Poluarea solului si apei nu este posibila deoarece:

- in zona nu se desfasoara activitati ce sa creeze noxe ce sunt periculoase pentru sol;

- sursele de apa menajera sunt deversate in canalizarea menajera publica, existenta in zona studiata;
- apele pluviale provenite de pe acoperisuri, drumuri, platforme si alei pietonale se evacueaza gravitational printr-un sistem de camine si conducte din PVC-SN4 in Canalul aflat in administrarea ANIF. Doar la nevoie si doar in cazul in care acest canal ANIF nu poate absorbi intreaga cantitate de ape pluviale de pe amplasament, se ia in cosiderare ca ultima alternativa si deversarea apelor pluviale la sistemul public de evacuare a apelor pluviale aflat in zona studiata. Apele pluviale de pe platforme si drumuri vor fi trecute prin separatoare de hidrocarburi inainte de a fi deversate in Canal sau daca este cazul in reseaua publica;
- epurarea si preepurarea apelor uzate - apele uzate vor fi evacuate in conducta de canalizare publica a orasului;
- nu se creeaza emisii de gaze sau alte substante toxice ce pot periclita – in combinatie cu precipitatiile – calitatea apei sau solului;
Poluarea aerului, fonica sau prin emisii de gaze este posibila numai in zonele cu trafic auto intens, dar se incadreaza in limitele legal admise.

3.8.2. Prevenirea producerii de riscuri naturale

Zona – prin pozitia ei – nu are surse de risc naturale: terenul are stabilitatea asigurata (nu exista riscul unor alunecari de teren), nu este cuprinsa in zona inundabila, nu prezinta pericole de explozie accidentala (pe teren nu se depoziteaza carburanti sau substante periculoase).

3.8.3. Apele uzate

Apele uzate menajere se vor colecta prin tuburi de canalizare tip PVC-SN4, si camine si se vor deversa in bazinul de retentie propus care are rolul si de statie de pompare pentru evacuarea apelor menajere la sistemul public de ape uzate, din fata amplasamentului.

Apele provenite de pe acoperisul cladirilor sunt considerate ape fara impuritati si se vor colecta printr-o retea de camine si de conducte din PVC tip SN4.

Apele pluvial colectate de pe cladiri se vor deversa gravitational in bazinele de retentie propuse pe amplasament, pentru preluare ape pluviale.

Apele pluviale provenite de pe strazile propuse, platformele de parcare si drumurile din incinta si cele de acces sunt considerate ape impure (potential infestate cu hidrocarburi) si se vor colecta printr-o retea de camine si de conducte din PVC tip SN4.

Inainte de a fi deversate in bazinele de retentie, apele pluvial impure provenite de pe platformele de parcare si drumuri, vor fi trecute prin separatoare de namol, de hidrocarburi si produse petroliere.

3.8.4. Colectarea deseurilor

In municipiul Arad, colectarea deseurilor se face centralizat de firma specializata, pe intreg teritoriul orasului cu utilaje adecvate. Pentru incinta se vor asigura containere EU de 1,1mc sau pubele de 120l; se prevede preselectia de la producator pe principalele tipuri de deseuri urbane - vegetale, hartie, sticla, plastic, etc.

Dupa colectare, toate deseurile sunt transportate si depuse la rampa ecologica, gestionarea lor facandu-se in concordanta cu normele EU.

3.8.5. Terenuri degradate

Nu exista terenuri degradate in zona studiata.

3.8.6. Perdele de protectie

Sunt propuse zone verzi de protectie pentru a delimita zona propusa fata de canale.

3.8.7. Bunuri de patrimoniu

Amplasamentul nu se afla in zona bunurilor de patrimoniu.

3.8.8. Incadrarea in prevederile P.U.G.

Propunerile prezentului P.U.Z. se incadreaza optim in prevederile P.U.G. Arad deoarece va fi continuata extinderea si dezvoltarea economica a zonei.

Conform PUZ-ului preliminar Zona Industrială Nord - Extindere, aprobat prin HCLM Arad nr. 58/29.03.2005, terenul propus pentru reglementare se incadreaza in zona Z3, respectiv in subzona S3A, destinata activitatilor de industrie, servicii si depozitare. Aceasta zona este reglementata pentru a sprijini dezvoltarea activitatilor economice, in conformitate cu prevederile urbanistice stabilite.

Rețelele edilitare din zona ofera posibilitatea racordarii noilor consumatori (apa potabila, canalizare menajera, gaze naturale, energie electrica si telefonie), fapt care creeaza conditiile reducerii sau diminuarii la minim a poluarii zonei.

Viitoarele investitii in zona se vor completa armonios, circulatia carosabila este fluenta, iar accesul la teren va fi amenajat astfel incat sa nu fie afectata circulatia de pe drumul adiacent.

Nu vor fi afectate negativ caile de comunicatii, zonele invecinate.

Se vor extinde rețelele tehnico-edilitare.

3.9. SOLUTII PROPUSE PENTRU ELIMINAREA SAU DIMINUAREA DISFUNCTIONALITATILOR

Conform concluziilor analizei de efectuare a impactului produs de realizarea prevederilor prezentului P.U.Z., rezulta ca sunt preconizate toate masurile impuse de legislatia in vigoare pentru reducerea la minim sau eliminarea poluarii mediului din zona.

Se vor respecta impunerile prevazute de institutiile avizatoare.

3.10. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

3.10.1. Tipuri de proprietate teren

In zona studiata exista terenuri proprietate publica de interes national si local, si terenuri proprietate privata a persoanelor fizice si juridice.

In marea lor majoritate, terenurile sunt proprietatea privata a persoanelor fizice sau juridice, domeniul public al municipiului Arad, respectiv privat al statului.

3.10.2. Circulatia terenurilor

In vecinatatea amplasamentului, pe domeniul public-strada Socrate, exista rețele edilitare la care se va face racord.

La nord de amplasamentul studiat exista drumul de exploatare DE 1641-domeniul public.

La vest, sud si este de amplasamentul studiat exista canale aflate in administratia ANIF – domeniul public.

Statutul juridic al acestora se va reglementa la faza D.T.A.C., in conformitate cu legislatia in vigoare si cu solutia tehnica adoptata.

Tipul de proprietate a terenurilor nu se modifica, se schimba doar destinatia lor.

Circulatia terenurilor

Nr. Crt.	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPOS	
		mp	%	mp	%
1.	Teren proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice	80.376,00	100,00	77.095,00	95,92
2.	Teren proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice ce se intentioneaza a fi trecut in domeniul public al administratiei locale in vederea realizarii drumului propus	0,00	0,00	3.281,00	4,08
TOTAL GENERAL		80.376,00	100,00	80.376,00	100,00

Maniera, etapele concrete si termenele de realizare se muleaza evident dupa posibilitatile financiare ale investitorului, cu respectarea prevederilor legale in domeniu.

4. CAPITOLUL IV

CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

4.1. INSCRIEREA IN PREVEDERILE P.U.G.

Elaborarea P.U.Z. s-a efectuat in concordanta cu GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL – indicativ GM-010-2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000.

Din cele prezentate in capitolele 3.2; 3.4; 3.5; 3.6; 3.7; 3.8; 3.9 rezulta fara echivoc ca propunerile pentru acest P.U.Z. se incadreaza in prevederile generale ale P.U.G. Arad referitoare la intravilanul si extravilanul municipiului. Prevederile actualului P.U.Z. preiau in totalitate caracteristicile din P.U.G. Prevederile actualului P.U.Z. au tinut cont de situatia existenta pe amplasamentele imediat invecinate.

4.2. PRINCIPALELE CATEGORII DE INTERVENTIE

care sa sustina si sa permita materializarea propunerilor sunt:

- Modernizarea si extinderea infrastructurii de transport
- realizarea de retele edilitare, parcaje, circulatii carosabile si realizarea racordurilor de acces la incinta propusa pentru reglementare;
- constructii propuse pentru industrie nepoluanta, productie, depozitare si servicii conexe.

Aceste functiuni sunt amplasate distinct in zona, permit o corecta grupare functionala si o etapizare corespunzatoare a lucrarilor cu minima afectare a vecinatatilor.

Enumerarea prezentata nu este obligatorie si ca prioritati de interventie - ele fiind dictate evident de sursele de finantare pentru diversele lucrari dar obligatorie este in toate situatiile asigurarea cu toate utilitatile a tuturor obiectivelor inainte de punerea lor in functiune.

4.3. APRECIERI ALE ELABORATORULUI P.U.Z.

Ca elaborator al documentatiei, consideram ca ea reflecta potentialul si cerintele zonei, respectiv orasului, asigurand o continuitate a dezvoltarii economice intr-o zona ce ofera bune premize in acest sens.

Restrictiile posibile – functionale, de destinatie, calitate, indici ocupare teren etc. sunt cele din capitolele de propuneri si detaliate in regulamentul aferent P.U.Z.-ului.

Pentru etapele urmatoarele, in vederea crearii conditiilor de finalizare a prevederilor P.U.Z. consideram necesare urmatoarele operatii si actiuni pentru etapele urmatoare:

- aprobarea P.U.Z. prin H.C.L.M. Arad;
- impunerea - prin regulamente, caiete de sarcini, certificate de urbanism si autorizatii de construire - a unor solutii arhitectural - peisagere valoroase, nesablonate, ce sa confere o reala personalitate a acestei zone.

Intocmit:

Specialist cu drept de semnatura RUR cat. DZO
Arh.-Urb. Alexandra CORNEA