



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA PROIECTULUI	ÎNTOCMIRE PUZ ȘI RLU - ZONĂ INDUSTRIE, DEPOZITARE, LOGISTICĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE CONFORM AVIZULUI DE OPORTUNITATE
AMPLASAMENT	MUNICIPIUL ARAD, JUDEȚUL ARAD; TEREN IDENTIFICAT PRIN CF NR. 364449, ÎN SUPRAFAȚĂ DE 3.274 MP; AMPLASAMENT SITUAT ÎN INTRAVILAN, ÎN VECINĂTATEA DRUMULUI JUDEȚEAN DJ 682
BENEFICIAR	S.C. RIG HOME S.R.L. COM. LIVADA, SAT SÂNLEANI, NR.720, JUD. ARAD
PROIECTANT GENERAL	S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L. ARAD, STR. CORNELIU COPOSU, NR.24C, JUD. ARAD E-MAIL: OFFICE@PRO-ARHITECTURA.RO
COORDONATOR URBANISM	ARH. GHEORGHE SECULICI
FAZA	STUDIU DE OPORTUNITATE
DATA ELABORĂRII	2026





1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Obiectul prezentei documentații de urbanism îl constituie reglementarea urbanistică a unui teren situat în intravilanul municipiului Arad, identificat prin CF nr. 364449, în suprafață de 3.274 mp, în vederea dezvoltării unei zone cu funcțiuni industriale, producție nepoluantă, depozitare, logistică și amenajări aferente.

Prezenta documentație este inițiată conform Certificatului de Urbanism nr. 633 din 14.04.2025 și urmărește stabilirea reglementărilor urbanistice necesare pentru utilizarea eficientă a terenului identificat prin CF nr. 364449, prin definirea condițiilor de construiabilitate, utilizare și ocupare a amplasamentului, în corelare cu caracterul industrial al vecinătăților, cu accesul din drumul județean DJ 682 și cu restricțiile specifice amplasamentului.

1.2.1. SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

Tema program pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent are ca obiect stabilirea cadrului urbanistic necesar dezvoltării unei zone cu funcțiuni industriale, producție nepoluantă, depozitare și logistică, cu amenajările aferente, în conformitate cu prevederile Certificatului de Urbanism nr. 633 din 14.04.2025 și cu reglementările aplicabile amplasamentului.

Solicitățile principale ale temei program vizează următoarele aspecte:

- reglementarea urbanistică a terenului situat în intravilanul municipiului Arad, identificat prin CF nr. 364449, în suprafață de 3.274 mp;
- stabilirea funcțiunilor permise, cu profil de industrie nepoluantă, depozitare, logistică, servicii și amenajări aferente, cu excluderea activităților generatoare de noxe sau incompatibile cu reglementările zonei;
- definirea indicatorilor urbanistici, a regimului maxim de înălțime și a condițiilor de amplasare a construcțiilor pe teren;
- organizarea accesului din drumul județean DJ 682, precum și a circulațiilor auto și pietonale interioare necesare funcționării obiectivului;
- corelarea propunerilor cu restricțiile și servituțile specifice amplasamentului, inclusiv cele aferente liniei electrice aeriene de 20 kV, drumului județean DJ 682 și a canalului de desecare situat la vestul terenului;
- stabilirea principiilor de echipare edilitară, parcare, spații verzi și amenajări exterioare, conform reglementărilor aplicabile;
- corelarea documentației cu legislația în vigoare și cu avizele/acordurile necesare aprobării PUZ și RLU.





Solicitările formulate constituie baza pentru elaborarea PUZ și RLU, în vederea reglementării coerente a terenului și integrării funcțiunilor propuse în contextul industrial existent.

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

Zona studiată este situată în intravilanul municipiului Arad, în cadrul arealului reglementat prin PUZ și RLU – Zona Industrială Sud, aprobat prin HCLMA nr. 59/2005, documentație care a stabilit cadrul de dezvoltare urbanistică pentru funcțiuni specifice zonei industriale, conform Certificatului de Urbanism nr. 633 din 14.04.2025.

Conform PUZ și RLU aprobat prin HCLMA nr. 59/2005 - Zona Industrială Sud, terenul este încadrat în zona Z5, subzona S5A.

Z5 este situat la N de str II și V la str I (centură) constituind capătul V al intravilanului conform PUG modificat. Este delimitat N – UTR 52M, în N-E și E de I (centură), S – str II (Ogorului) V – limita intravilanului stabilită prin PUG. Este teren agricol, proprietatea persoanelor fizice și juridice, pe ea nu sunt construcții dar este traversată de - LEA 110 KV (dinspre S spre N tangent str Spicului și traversând peste Mureș; - canalul C2 și C3 cu cel de desecare și scurgere a precipitațiilor. Prezența și relația acestor 2 elemente pe suprafața de 62,12 ha duce la subîmpărțirea zonei în 2 părți: S5A și S5B.

Subzona S5A – în partea de V a zonei, delimitată N de UTR 52•1 și I (centură); E - LEA 110 KV respectiv C2, V – limită intravilan.

Terenul are categoria de folosință pășune, pentru care sunt prevăzuți indicatori urbanistici conform PUZ aprobat prin HCLMA nr. 59/2005, POT maxim 35% și CUT maxim 1,05.

Conform PUG ARAD – Soluție preliminară aprobat prin HCL nr. 669/15.12.2023, terenul este încadrat astfel:

- Planșa 203 – 3.2 – U Reglementări Urbanistice propuse – zonă funcțională – Perdele verzi de protecție existente;
- Planșa 203 – 3.3 – U Reglementări Urbanistice propuse. Unități teritoriale de referință – zonă funcțională – SVPR – zonă verde cu rol de protecție față de infrastructura majoră, plantații cu rol de protecție sanitară și de reconstrucție ecologică;

Amplasamentul se află într-un context urban caracterizat prin prezența unor funcțiuni industriale și logistice în proximitate, iar propunerea de reglementare urmărește corelarea terenului studiat cu direcția funcțională existentă în zonă, prin stabilirea





condițiilor de construire pentru funcțiuni de industrie nepoluantă, depozitare, logistică, servicii și amenajări aferente.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

1.3.1. STUDII ELABORATE ANTERIOR

Elaborarea prezentei documentații pentru obținerea Avizului de Oportunitate și inițierea Planului Urbanistic Zonal s-a realizat pe baza următoarelor surse de documentare, acte normative și documentații de specialitate:

- Planul Urbanistic General al municipiului Arad și Regulamentul de Urbanism aferent, aprobat prin HCLMA nr. 502/2018.
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic de zonă, indicativ GM 0010-2000 și avizat în conformitate cu Legea Nr. 350/2001 rep. modif. cu OG nr. 27/2008;
- PUZ și RLU – Zona Industrială Sud, aprobat prin HCLMA nr. 59/2005;
- Certificatul de Urbanism nr. 633 din 14.04.2025, emis de Primăria Municipiului Arad;
- Soluție preliminară a noului Plan Urbanistic General al municipiului Arad aprobat prin HCLM nr. 669/15.12.2023;
- Documentația tehnică se va elabora în conformitate cu Legea nr. 50/1991 rep. și HGR 525 / 1996, Codul Civil

1.3.2. STUDII ELABORATE ANTERIOR

- Studiu topografic/ cadastral
- Studiu geotehnic preliminar

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

2.1.1. DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI

Zona analizată face parte dintr-un areal situat în partea de sud a Municipiului Arad, a cărei funcțiune inițială a fost predominant agricolă, respectiv terenuri cu categoria de folosință pășune. În timp, pe fondul dezvoltării Zonei Industriale Sud și al amplasării favorabile față de principalele căi de circulație, parcelele din proximitate au fost treptat introduse în circuitul funcțiunilor industriale, de depozitare și logistică.

Terenurile din vecinătate sunt în prezent ocupate sau influențate de clădiri cu destinație industrială și de activități compatibile cu funcțiunea de depozitarea și logistică, ceea ce indică o direcție de transformare funcțională a zonei. Amplasamentul studiat este în prezent liber de construcții.





2.1.2. CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI RELAȚIONATE CU EVOLUȚIA LOCALITĂȚII

Zona se caracterizează prin prezența funcțiunilor industriale în proximitate, prin accesibilitate rutieră din drumul județean DJ 682 și prin existența unor terenuri încă neconstruite, aflate în proces de transformare funcțională.

Dezvoltarea zonei este condiționată de respectarea servituților și zonelor de protecție existente, respectiv cele aferente drumului județean DJ 682, liniei electrice aeriene de 20 kV și canalului de desecare situat la vestul amplasamentului.

2.1.3. POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

Potențialul de dezvoltare este determinat de poziția terenului în intravilan, de proximitatea funcțiunilor industriale existente și de accesul din drumul județean DJ 682.

Reglementarea urbanistică propusă urmărește valorificarea terenului pentru funcțiuni de industrie nepoluantă, depozitare, logistică, servicii și amenajări aferente, cu respectarea restricțiilor specifice amplasamentului.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul studiat este situat în intravilanul Municipiului Arad, județul Arad, în partea de sud - vest a localității, în vecinătatea drumului județean DJ 682. Amplasamentul este identificat prin CF nr. 364449 și are suprafața de 3.274 mp.

Vecinătățile amplasamentului sunt:

- la nord: teren proprietate privată, CF nr. 364563, fără fond construit;
- la vest: teren proprietate privată, CF nr. 364448, respectiv canal de desecare;
- la sud: drumul județean DJ 682, CF nr. 350519 și CF nr. 364601;
- la est: teren proprietate privată, CF nr. 367047, fără fond construit.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

a) Relieful și geomorfologia

Terenul este situat într-o zonă de câmpie, specifică municipiului Arad, fără particularități de relief evidențiate în documentele analizate. Amplasamentul este liber de construcții.

b) Clima

Zona municipiului Arad se încadrează în climatul temperat-continental moderat, specific Câmpiei de Vest, cu influențe oceanice și mediteraneene. Temperatura medie anuală este de aproximativ 10,7–10,9°C, cu veri calde și ierni relativ reci.





Precipitațiile medii anuale sunt de aproximativ 620–640 mm/an, cu valori mai ridicate în sezonul cald. Vânturile dominante sunt din sector sud-estic și nordic, cu viteze medii de peste 2,2 m/s.

c) Vegetația și utilizarea naturală a terenului

Terenul are categoria de folosință pășune și nu prezintă amenajări peisagistice sau plantații semnificative menționate în documentele analizate.

d) Hidrografia

La vestul amplasamentului se află un canal de desecare, identificat prin cf. 364448, pentru care se instituie o zonă de protecție de 3,00 m, conform reglementărilor aplicabile infrastructurii de îmbunătățiri funciare.

e) Arii naturale protejate

Din informațiile disponibile nu rezultă că terenul se află într-o arie naturală protejată.

2.4. OCUPAREA TERENURILOR

În prezent, terenul care face obiectul Planului Urbanistic Zonal, identificat prin CF nr. 364449 Arad, cu suprafața de 3.274 mp, este neocupat de construcții și nu prezintă amenajări construite permanente.

Terenul este încadrat în categoria de folosință pășune, conform reglementărilor urbanistice anterioare. Amplasamentul are un grad redus de ocupare, nefiind identificate clădiri, platforme betonate sau alte construcții permanente pe teren.

Zona studiată este influențată de elemente de infrastructură existente: la sud se află drumul județean DJ 682, latura sudică a parcelei este traversată de linia electrică aeriană LEA 20 kV, iar spre extremitatea vestică parcela este străbătută de un drum de piatră/macadam, impropriu folosit și racordat la DJ 682. Tot în vecinătatea vestică se află un canal de desecare, pentru care se va respecta zona de protecție aferentă.

Terenurile aflate în imediata vecinătate sunt în mare parte libere de construcții, însă la sud de DJ 682 se regăsesc parcele ocupate de funcțiuni de industrie, depozitare și activități compatibile. Această situație indică o tranziție funcțională a arealului, dinspre utilizări agricole/pășune către funcțiuni economice specifice Zonei Industriale Sud.

2.5. CIRCULAȚIA

Accesibilitatea amplasamentului este asigurată din drumul județean DJ 682, situat la sudul terenului. Accesele auto și pietonale se vor realiza din DJ 682, cu respectarea condițiilor impuse de administratorul drumului.





În prezent nu se propun străzi noi sau modificări ale platformei drumurilor publice. Prin proiect este propusă realizarea unei benzi adiacente drumului județean pentru facilitarea accesului în incinta studiată, fără a afecta platforma drumului județean 682. Circulațiile auto și pietonale vor fi organizate în interiorul incintei, în funcție de soluția urbanistică propusă.

Pentru DJ 682 se aplică zona de protecție de 20,00 m de la marginea drumului, conform OG nr. 43/1997.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

În zona amplasamentului există o linie electrică aeriană de 20 kV, care traversează partea de sud a terenului și generează o zonă de protecție și siguranță, respectiv restricții de intervenție.

Pentru alimentarea cu apă, canalizare, gaze naturale și telecomunicații, soluțiile de racordare vor fi stabilite prin avizele deținătorilor de rețele. Racordarea la utilități se va realiza, după caz, prin extinderi de rețele sau prin soluții tehnice aprobate.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Amplasamentul este liber de construcții și nu sunt menționate surse existente de poluare pe teren.

Dezvoltarea propusă va avea în vedere interzicerea activităților generatoare de noxe, gestionarea corespunzătoare a apelor pluviale și a deșeurilor, asigurarea spațiilor verzi și respectarea zonelor de protecție aferente infrastructurii existente.

Măsurile specifice de protecție a mediului vor fi stabilite prin procedura de avizare și prin punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. PREVEDERI URBANISTICE APLICABILE AMPLASAMENTULUI

Terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Arad, în cadrul arealului reglementat prin PUZ și RLU – Zona Industrială Sud, aprobat prin HCLMA nr. 59/2005. Conform acestei documentații, amplasamentul este încadrat în zona Z5, subzona S5A, cu categoria de folosință pășune, pentru care sunt prevăzuți indicatorii urbanistici POT maxim 35% și CUT maxim 1,05.

Conform PUG ARAD – Soluție preliminară aprobat prin HCL nr. 669/15.12.2023, terenul este încadrat ca – zonă funcțională – SVPR – zonă verde cu rol de protecție față de infrastructura majoră, plantații cu rol de protecție sanitară și de reconstrucție ecologică.





Prezenta documentație urmărește corelarea reglementărilor urbanistice existente, conform încadrării terenului în PUZ și RLU – Zona Industrială Sud, aprobat prin HCLMA nr. 59/2005 (încadrare menționată în CU nr. 633 din 14.04.2025, emis de Primăria Municipiului Arad) cu direcția funcțională actuală a zonei, caracterizată prin prezența funcțiunilor industriale, de depozitare și logistice, precum și cu restricțiile specifice amplasamentului generate de drumul județean DJ 682, linia electrică aeriană LEA 20 kV și canalul de desecare, situat la vestul terenului. În acest sens, se propune reglementarea terenului pentru funcțiuni de industrie nepoluantă, depozitare, logistică și amenajări aferente, în corelare cu direcțiile de dezvoltare urbanistică ale zonei și cu reglementările urbanistice aprobate aplicabile amplasamentului, urmând ca documentația PUZ să fie avizată și aprobată conform legislației în vigoare. Pentru zona propusă de depozitare și logistică / industrie nepoluantă se solicită stabilirea următorilor indicatori urbanistici maximali: regim maxim de înălțime P+1E, înălțime maximă 15,00 m la cornișă/atic, POT maxim 60% și CUT maxim 1,20.

3.2. FUNCȚIUNEA PROPUȘĂ ȘI JUSTIFICAREA INSERTIEI ÎN ZONĂ

Funcțiunea propusă constă în dezvoltarea unei zone cu profil de industrie nepoluantă, depozitare, logistică, servicii și amenajări aferente, în conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. 633 din 14.04.2025 și cu scopul inițierii documentației PUZ și RLU.

Propunerea este justificată de poziționarea terenului în partea de sud a municipiului Arad, într-un areal aflat în proces de transformare funcțională, în care terenurile cu utilizare inițială de pășune sunt treptat integrate în circuitul funcțiunilor economice specifice Zonei Industriale Sud.

În vecinătatea amplasamentului, în special la sud de DJ 682, sunt prezente parcele ocupate de funcțiuni industriale, de depozitare și activități compatibile. În acest context, funcțiunea propusă se poate integra în direcția de dezvoltare a zonei, cu condiția respectării restricțiilor de amplasament, a zonelor de protecție și a excluderii activităților generatoare de noxe sau incompatibile cu vecinătățile.

3.3. SOLUȚIA URBANISTICĂ PROPUȘĂ

Soluția urbanistică propusă urmărește organizarea terenului în vederea realizării a două hale cu funcțiuni de industrie nepoluantă, depozitare și logistică, cu regim maxim de înălțime P+1E, amplasate în interiorul incintei, în corelare cu accesul din drumul județean DJ 682, cu circulațiile interioare, parcajele, spațiile verzi și echiparea edilitară necesară.

Conform conceptului propus, se au în vedere două corpuri principale de construcție:





- HALA 1 – P+1E, cu suprafață propusă de aproximativ 600,00 mp;
- HALA 2 – P+1E, cu suprafață propusă de aproximativ 600,00 mp.

Suprafața construită totală propusă este de aproximativ 1.200 mp, reprezentând un POT propus de 36,65%, în limita indicatorului maxim propus prin documentație. Restul terenului va fi destinat circulațiilor carosabile și pietonale, parcajelor, spațiilor verzi, zonelor de protecție și amenajărilor tehnico-edilitare aferente.

Soluția de amplasare a celor două hale este condiționată de existența liniei electrice aeriene LEA 20 kV, care traversează partea sudică a terenului. În vederea asigurării unei utilizări coerente și fezabile a amplasamentului, prin documentație se propune trecerea în subteran a liniei electrice existente, respectiv transformarea traseului LEA 20 kV în LES 20 kV, conform soluției tehnice ce urmează a fi stabilită și avizată de operatorul de distribuție.

Realizarea traseului LES este necesară pentru configurarea zonei construibile și pentru funcționarea corespunzătoare a incintei, având în vedere dimensiunile reduse ale terenului, poziția construcțiilor propuse și necesitatea organizării acceselor, circulațiilor, parcajelor și platformelor aferente funcțiunii de depozitare și logistică

3.4. PRINCIPII DE ORGANIZARE URBANISTICĂ

Organizarea urbanistică a amplasamentului va urmări utilizarea eficientă a terenului și integrarea funcțiunilor propuse în contextul existent, caracterizat prin prezența funcțiunilor industriale, de depozitare și logistice în proximitate.

Construcțiile și amenajările vor fi amplasate în zona edificabilă rezultată după respectarea servituților și zonelor de protecție aplicabile. Se va avea în vedere accesibilitatea din drumul județean DJ 682, relația cu terenurile vecine, precum și condiționările generate de infrastructura existentă.

Un element important în organizarea urbanistică îl constituie existența liniei electrice aeriene LEA 20 kV, care traversează partea sudică a terenului. Prin proiect se propune analizarea posibilității de trecere în subteran a acesteia, respectiv transformarea traseului LEA în LES, în baza soluției tehnice stabilite și avizate de operatorul de distribuție. Până la realizarea acestor lucrări, se vor respecta zonele de protecție și siguranță aferente rețelei existente.

Principiile principale de organizare sunt:

- realizarea accesului auto și pietonal din drumul județean DJ 682, cu respectarea condițiilor impuse de administratorul drumului;





- configurarea circulațiilor interioare astfel încât să permită accesul, manevra și staționarea autovehiculelor aferente activităților de depozitare și logistică;
- amplasarea construcțiilor în afara zonelor de protecție și siguranță aplicabile, până la avizarea și realizarea eventualelor lucrări de relocare / trecere în subteran a rețelei electrice;
- respectarea zonei de protecție față de drumul județean DJ 682;
- respectarea zonei de protecție aferente canalului de desecare situat la vestul amplasamentului;
- asigurarea parcajelor, spațiilor verzi și amenajărilor exterioare în interiorul incintei;
- racordarea la utilități prin soluții stabilite ulterior, în baza avizelor de specialitate.

Propunerea va urmări separarea clară a fluxurilor auto, pietonale și logistice, astfel încât funcționarea incintei să nu afecteze circulația din zona drumului județean.

3.5. REGLEMENTĂRI PROPUSE – ZONIFICARE, INDICATORI URBANISTICI ȘI RETRAGERI

Prin PUZ se propune reglementarea terenului pentru funcțiuni de industrie nepoluantă, depozitare, logistică, servicii și amenajări aferente, în corelare cu direcțiile de dezvoltare urbanistică ale zonei și cu reglementările urbanistice aprobate aplicabile amplasamentului, urmând ca documentația PUZ să fie avizată și aprobată conform legislației în vigoare.

UNITĂȚI FUNCȚIONALE

ID - UNITATE INDUSTRIE, PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ, DEPOZITARE, PLATFORME LOGISTICE

P.O.T. max. = 60%

C.U.T. max. = 1.20

H maxim = 15,00 m (la cornișă sau atic)

Regim de înălțime: max. P+1E

Funcțiunile admise vor include:

- hale pentru depozitare și logistică;
- spații pentru activități de industrie nepoluantă;
- spații administrative și servicii conexe funcțiunii principale;
- platforme carosabile și pietonale;
- parcaje;





- spații verzi și plantații de protecție;
- construcții și amenajări tehnico-edilitare necesare funcționării obiectivului.

Funcțiunile interzise vor include activitățile generatoare de noxe, depozitarea necontrolată a deșeurilor, activitățile poluante sau incompatibile cu reglementările zonei și cu vecinătățile.

CCi+Sv - UNITATE CĂI DE COMUNICAȚIE INCINTĂ, PLATFORME ȘI SPAȚII VERZI

Funcțiunile admise vor include:

- Parcaje;
- Căi de comunicație auto și pietonale incintă;
- Spații verzi și amenajări peisagistice;

Sv - UNITATE SPAȚII VERZI AMENAJATE LA SOL

Funcțiunile admise vor include:

- Spații verzi și amenajări peisagistice;

3.5.1. BILANȚ TERITORIAL

BILANȚ TERITORIAL ZONĂ STUDIATĂ					
ZONE FUNCȚIONALE	COD	EXISTENT		PROPUȘ	
		mp	%	mp	%
Zonă studiată	-	20 843,30	100,00	20 843,30	100,00
Teren agricol în intravilan - pășune	ZF 03	16 531,95	79,32	13 257,95	63,61
Teren aflat permanent sub ape - canal de desecare	ZF 01	1 298,46	6,23	1 298,46	6,23
Zonă pentru Industrie, Producție nepoluantă, Depozitare, Platforme logistice	ZF 12	-	-	3 274,00	15,71
Căi de comunicație și transport	ZF 06	3 012,89	14,45	3 012,89	14,45

BILANȚ TERITORIAL INCINTĂ REGLEMENTATĂ - CF 364449					
ZONE FUNCȚIONALE	COD	EXISTENT		PROPUȘ	
		mp	%	mp	%
Teren agricol în intravilan - pășune	ZF 03	3 274,00	100,00	-	-
Construcții pentru Industrie, Producție nepoluantă, Depozitare, Platforme logistice	ZF 12	-	-	1 964,40	max. 60,00





Spații verzi	ZF 14	-	-	654,80	min. 20,00
Căi de comunicație, drumuri de incintă auto și pietonale, parcaje	ZF 06	-	-	654,80	20,00
TOTAL				3 274,00	100,00

3.5.2. INDICATORI URBANISTICI

Pentru asigurarea unei dezvoltări controlate și echilibrate, se propun următorii indici urbanistici maximi:

INDICATORI URBANISTICI AI INCINTEI CU PROPUNERI			
	EXISTENT	REGLEMENTĂRI cf. PUZ nr. 59/29.03.2005	PROPUS
P.O.T.	0,00%	35%	max.60%
C.U.T.	0,00	1,05	max.1,20
Regim maxim de înălțime	-	P - P+3E	max.P+1E

3.5.3. RETRAGERI ȘI CONDIȚIONĂRI DE AMPLASARE

Retragerile și limita edificabilă vor fi stabilite prin conceptului propus, cu respectarea condițiilor specifice amplasamentului:

- față de drumul județean DJ 682 se va respecta zona de protecție de 20,00 m de la marginea drumului;
- față de linia electrică aeriană LEA 20 kV se va respecta zona de protecție și siguranță aferentă, până la avizarea și realizarea soluției de trecere în subteran / relocare;
- după realizarea traseului LES, reglementările privind limita edificabilă se vor corela cu noua poziție și cu condițiile tehnice stabilite prin avizul operatorului de distribuție;
- față de canalul de desecare situat la vestul amplasamentului se va respecta zona de protecție de 3,00 m;

Retragerile limitei edificabile pentru ID sunt:

ID - UNITATE INDUSTRIE, PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ, DEPOZITARE, PLATFORME LOGISTICE:

- Față de limita sud (DJ 682) – se va păstra o retragere de min. 20,00m;
- Față de limita laterală est – se va păstra o retragere de min. 3,00m;
- Față de limita laterală vest – se va păstra o retragere de min. 3,00m;
- Față de limita posterioară nord – se va păstra o retragere de min. 2,00m;





Distanțele față de limitele amplasamentului, precum și condițiile privind retragerile și posibilitatea derogării, sunt indicate în planșa U02 – Concept propus.

Bilanțul teritorial va fi definitivat în cadrul documentației PUZ, în corelare cu indicatorii urbanistici propuși, cu suprafața terenului, cu zonele afectate de restricții și cu soluția tehnică avizată pentru rețeaua electrică existentă.

3.6. CIRCULAȚII, ACCESE ȘI PARCAJE

Accesul la amplasament se va realiza din drumul județean DJ 682, în baza avizului emis de administratorul drumului. Planșele U02 și U02.1 indică un acces auto racordat la DJ 682 printr-o bandă propusă de accelerare/decelerare, cu racorduri ilustrate cu $R=6,00$ m; geometria finală a accesului se va definitiva prin documentația de specialitate și avizul administratorului drumului. Accesele auto și pietonale vor fi configurate astfel încât să asigure siguranța circulației și funcționarea corespunzătoare a incintei.

Circulațiile interioare vor fi dimensionate în raport cu specificul funcțiunii propuse, respectiv industrie, depozitare și logistică. Acestea vor permite accesul autovehiculelor de transport, al autoturismelor, al pietonilor și al autospecialelor de intervenție.

Parcajele și circulațiile interioare vor fi dimensionate conform normativelor și regulamentelor în vigoare, în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor propuse. Acestea vor fi amenajate la nivelul solului, în interiorul incintei, cu asigurarea accesului pentru autovehicule, pietoni și autospeciale de intervenție.

Conform Anexei nr. 5 la HG 525/2006 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, pentru construcții industriale vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp.

Conform HCL 187 din 28.03.2024 privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții autorizate pe raza municipiului Arad, pentru construcții industriale (spații pentru producție, spații pentru depozitare) se vor respecta următoarele cerințe minime:

- 0,5 locuri de parcare pentru fiecare angajat, la care se adaugă un spor de 20%, dar nu mai puțin de 2 locuri;
- 1 loc de parcare pentru fiecare autovehicul aferent activității economice, dimensionat conform specificului acestuia;





Circulațiile pietonale vor fi configurate astfel încât să asigure accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, iar locurile de parcare rezervate acestora vor fi dimensionate și semnalizate conform reglementărilor aplicabile.

Pentru drumurile și platformele din incintă se vor asigura gabarite corespunzătoare manevrelor, aprovizionării și distribuției. Parcajele se vor realiza exclusiv în interiorul terenului, în raport cu necesarul funcțiunii propuse, numărul de angajați și autovehiculele aferente activității economice.

Se vor prevedea, după caz, locuri de parcare pentru persoane cu mobilitate redusă și dotări pentru încărcarea vehiculelor electrice, conform reglementărilor aplicabile.

3.7. ECHIPARE EDILITARĂ PROPUȘĂ

a). Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă se va realiza prin racordare la rețelele existente în zonă sau prin extinderea acestora, în funcție de soluțiile stabilite prin avizele deținătorilor de utilități

b). Canalizare menajeră

Apele uzate menajere vor fi colectate și evacuate printr-un sistem de canalizare menajeră, urmând ca soluția tehnică să fie stabilită în etapa de avizare și proiectare de specialitate.

c). Canalizare pluvială

Apele pluviale provenite de pe acoperișuri, platforme carosabile, parcaje și circulații interioare vor fi colectate controlat. Pentru platformele cu risc de contaminare cu hidrocarburi se va analiza necesitatea prevederii separatoarelor de hidrocarburi, conform normelor în vigoare și cerințelor avizatorilor.

d). Alimentare cu energie electrică

În zona amplasamentului există o linie electrică aeriană LEA 20 kV, care traversează partea sudică a terenului și generează o zonă de protecție și siguranță.

Prin proiect se propune analizarea posibilității de trecere în subteran a acesteia, respectiv transformarea traseului LEA în LES, în baza soluției tehnice stabilite și avizate de operatorul de distribuție. Până la realizarea lucrărilor de relocare / deviere / trecere în subteran, se vor respecta zonele de protecție și siguranță aferente rețelei electrice existente.





Această intervenție este necesară pentru asigurarea fezabilității soluției propuse, pentru clarificarea limitei edificabile și pentru organizarea funcțională a terenului. Soluția tehnică privind traseul LES, condițiile de execuție și racordarea la rețeaua electrică se vor stabili prin avizul operatorului de distribuție și prin documentațiile tehnice de specialitate.

Până la realizarea lucrărilor de trecere în subteran / relocare, se vor respecta zonele de protecție și siguranță aferente rețelei electrice existente.

Alimentarea cu energie electrică a obiectivului propus se va realiza conform soluției stabilite prin avizul de specialitate emis de operatorul de distribuție, în corelare cu necesarul de consum al funcțiunilor propuse.

e). Alimentare cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va realiza, după caz, prin racordare la rețeaua existentă sau prin extindere de rețea, în funcție de disponibilitatea infrastructurii și de avizul operatorului de utilități.

f). Telecomunicații

Racordarea la rețelele de telecomunicații se va realiza conform soluțiilor tehnice stabilite de operatorii de specialitate, în funcție de necesitățile funcționale ale obiectivului.

g). Gospodărie comunală

Colectarea deșeurilor se va realiza controlat, în recipiente speciale, amplasate în zone amenajate în interiorul incintei, urmând ca evacuarea acestora să se facă periodic de către operatori autorizați, conform legislației în vigoare.

3.8. SPAȚII VERZI, AMENAJĂRI EXTERIOARE ȘI PROTECȚII

Conform HCL 572 din 26.11.2022 privind asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții autorizate pe raza municipiului Arad, pentru construcții industriale (spații pentru producție, spații pentru depozitare) este necesară o suprafață minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului - 20%.

Amenajarea incintei va include spații verzi, plantații și zone de protecție, cu rol de integrare urbanistică, reducere a impactului vizual și îmbunătățire a microclimatului local.

Spațiile verzi vor fi asigurate în conformitate cu reglementările aplicabile funcțiunilor

industriale și de depozitare, urmând a fi corelate cu procentul minim impus prin documentațiile urbanistice și prin avizele de specialitate.





Amenajarea spațiilor verzi va putea include plantații perimetrare, zone verzi în relație cu parcajele și circulațiile interioare, precum și arbori plantați în raport cu numărul locurilor de parcare, conform reglementărilor locale aplicabile.

Se vor avea în vedere:

- amenajarea spațiilor verzi în interiorul incintei, în corelare cu circulațiile, parcajele și platformele propuse;
- realizarea de plantații perimetrare, acolo unde configurația terenului permite;
- integrarea amenajărilor exterioare în raport cu vecinătățile industriale și cu drumul județean DJ 682;
- respectarea zonelor de protecție aferente drumului județean și a canalului de desecare situat la vestul amplasamentului;
- amenajarea platformelor carosabile și pietonale strict în interiorul incintei;
- împrejmuirea terenului, după caz, cu respectarea reglementărilor urbanistice și a condițiilor impuse prin avize.

3.9. PROTECȚIA MEDIULUI ȘI GESTIONAREA IMPACTULUI

Funcțiunile propuse vor fi de tip industrie nepoluantă, depozitare, logistică și servicii conexe, fiind excluse activitățile generatoare de noxe sau incompatibile cu vecinătățile.

Pentru diminuarea impactului asupra mediului se vor avea în vedere:

- colectarea și evacuarea controlată a apelor pluviale;
- gestionarea corespunzătoare a apelor uzate;
- depozitarea selectivă și controlată a deșeurilor;
- prevederea de spații verzi și plantații de protecție;
- limitarea impactului vizual al construcțiilor și platformelor;
- respectarea zonelor de protecție aferente infrastructurii existente;
- respectarea condițiilor impuse de autoritatea competentă pentru protecția mediului.

4. CONSECINȚE ECONOMICE ȘI SOCIALE

Reglementarea urbanistică propusă contribuie la valorificarea unui teren intravilan, în prezent liber de construcții, aflat într-un areal cu potențial de dezvoltare economică.

Prin dezvoltarea funcțiunilor de industrie nepoluantă, depozitare și logistică, investiția poate contribui la consolidarea caracterului economic al Zonei Industriale Sud, la crearea de noi locuri de muncă și la creșterea veniturilor la bugetul local.





Propunerea se înscrie în tendința de transformare funcțională a zonei, în care terenurile cu utilizare inițială de pășune sunt treptat integrate în circuitul funcțiunilor economice compatibile cu infrastructura existentă și cu vecinătățile industriale.

Impactul social direct este limitat, având în vedere amplasarea terenului într-un areal cu caracter industrial și lipsa unor zone de locuire imediat adiacente menționate în documentele analizate.

5. CATEGORII DE COSTURI

5.1. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE CĂTRE INVESTITORII PRIVAȚI

Costurile necesare pentru elaborarea documentației urbanistice, obținerea avizelor, proiectarea și realizarea investiției vor fi suportate de investitorul privat.

Acestea includ, după caz:

- elaborarea documentațiilor de urbanism și a studiilor de specialitate;
- obținerea avizelor și acordurilor necesare;
- realizarea acceselor și a circulațiilor interioare;
- realizarea construcțiilor și amenajărilor aferente;
- amenajarea platformelor carosabile, parcajelor și spațiilor verzi;
- realizarea racordurilor și/sau extinderilor de rețele edilitare;
- lucrările necesare pentru trecerea în subteran / relocarea liniei electrice, în condițiile stabilite prin avizul operatorului de distribuție;
- lucrările de protecție și amenajare impuse prin avize;
- cheltuielile de exploatare și întreținere ale investiției.

5.2 CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE CĂTRE AUTORITĂȚILE PUBLICE LOCALE

Nu sunt prevăzute costuri directe în sarcina autorităților publice locale pentru realizarea investiției propuse.

Eventualele intervenții asupra domeniului public sau asupra infrastructurii publice existente se vor realiza numai cu avizul autorităților competente și în condițiile stabilite de acestea, urmând ca responsabilitățile financiare să fie clarificate prin avizele și acordurile specifice.





6. JUSTIFICAREA OPORTUNITĂȚII REALIZĂRII INVESTIȚIILOR SOLICITATE

Realizarea investiției este oportună prin raportare la amplasarea terenului în intravilanul municipiului Arad, în cadrul Zonei Industriale Sud, într-un context în care funcțiunile industriale, de depozitare și logistice sunt deja prezente în proximitate.

Terenul este în prezent liber de construcții și are categoria de folosință pășune, iar prin reglementarea urbanistică propusă se urmărește valorificarea sa controlată pentru funcțiuni economice compatibile cu direcția de dezvoltare a zonei.

Accesibilitatea din drumul județean DJ 682, existența unor funcțiuni industriale în vecinătate și posibilitatea organizării unei incinte cu accesuri, parcaje, spații verzi și utilități proprii susțin oportunitatea inițierii documentației PUZ și RLU.

Oportunitatea investiției este susținută de posibilitatea organizării amplasamentului pentru două hale cu funcțiuni de industrie nepoluantă, depozitare și logistică, însă fezabilitatea soluției este condiționată de rezolvarea constrângerii generate de linia electrică aeriană LEA. Prin trecerea acesteia în subteran, respectiv prin realizarea unui traseu LES, terenul poate fi utilizat coerent, cu respectarea cerințelor de siguranță, a zonelor de protecție și a necesităților funcționale ale investiției.

Documentația este necesară pentru stabilirea clară a funcțiunilor permise, a indicatorilor urbanistici, a retragerilor, a zonelor de protecție și a condițiilor de echipare edilitară, în vederea unei dezvoltări coerente și compatibile cu vecinătățile.

7. PROPUNERI PRIVIND INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI

Documentația va respecta procedurile legale de informare și consultare a publicului privind elaborarea documentațiilor de urbanism. Informarea publicului se va realiza conform prevederilor legale aplicabile și procedurilor stabilite de autoritatea publică locală.

În acest sens, se vor putea utiliza, după caz, afișarea de panouri informative pe amplasament, publicarea anunțurilor privind etapele de consultare și participarea la eventuale ședințe publice sau dezbateri organizate de autoritățile competente.

În timpul elaborării propunerilor, conceptul de mobilare va avea rol de fundamentare a oportunității și va putea fi definitivat în etapele ulterioare de proiectare, cu respectarea reglementărilor PUZ și RLU aferent, a avizelor obținute și a legislației în vigoare.





8. CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prezenta documentație propune inițierea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent pentru terenul identificat prin CF nr. 364449, în suprafață de 3.274 mp, în vederea reglementării unei zone cu funcțiuni de industrie nepoluantă, depozitare, logistică, servicii și amenajări aferente.

Prin documentația PUZ se vor stabili reglementările urbanistice necesare privind funcțiunile admise, indicatorii urbanistici, retragerile, circulațiile, parcajele, spațiile verzi, echiparea edilitară și măsurile de protecție a mediului.

În etapa următoare se vor obține avizele și acordurile solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 633 din 14.04.2025, se vor definitiva soluțiile privind accesul din DJ 682, racordarea la utilități și respectarea zonelor de protecție aferente drumului județean și canalului de desecare situat la vestul amplasamentului.

De asemenea, se va analiza și aviza soluția tehnică privind trecerea în subteran a liniei electrice aeriene LEA, respectiv realizarea traseului LES, în corelare cu soluția de organizare urbanistică a incintei și cu condițiile impuse de operatorul de distribuție.

Întocmit,
Arh. Noemi KINDA

Urbanism,
Arh. Gheorghe SECULICI
R.U.R. – DE

