

# MEMORIU DE PREZENTARE

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: **ZONĂ MIXTĂ – PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE, SERVICII ȘI COMERȚ**
- Număr proiect: 188/2025
- Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal
- Beneficiar: S.C. TORONTAL LOGISTIC S.R.L.
- Proiectant: S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

### 1.2. Obiectul studiului

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda beneficiarului S.C. TORONTAL LOGISTIC S.R.L. Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 1772 din 03.11.2025, eliberat de Primăria Mun. Arad pentru zona compusă din 4 terenuri situate în intravilan la nord de Str. Câmpurilor, având o suprafață totală de **25.900 mp**, conform Extrase CF nr. 338107, 338110, 338111 și 338091 Arad, nr. cad 338107, 338110, 338111, respectiv 338091.

Nr.	Extras CF	Nr. CAD	Tarla	Parcelă	Suprafața	Categoria de folosință
1.	338107 Arad	338107	125	A1342/3; 1342/4/1/1	8.000 mp	arabil în intravilan
2.	338110 Arad	338110	125	A1342/3; 1342/4/1/2	8.000 mp	arabil în intravilan
3.	338111 Arad	338111	125	A1342/3; 1342/4/1/3	7.755 mp	arabil în intravilan
4.	338091 Arad	338091	125	A1342/3; 1342/4/1/4	2.145 mp	arabil în intravilan
<b>TOTAL</b>					<b>25.900 mp</b>	

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) alipire imobile existente
- b) construcții noi P+2Ep pentru funcțiunile principale, respectiv P+2E pentru funcțiunea birori administrative propusă la frontul stradal
- c) dotări tehnico-edilitare, racorduri la rețelele edilitare existente
- d) drum de incintă, platforme carosabile, de depozitare și parcaje
- e) acces principal din Str. Câmpurilor
- f) platformă gospodărească
- g) sistematizarea verticală a terenului
- h) împrejmuire teren
- i) amenajare zone verzi.

### 1.3. Surse de documentare – REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE

Până la aprobarea în 2005 a PUZ preliminar "Zona Industrială Nord Mun. Arad – Extindere", zona propusă spre reglementare se afla în extravilanul Mun. Arad conform PUG aprobat.

Conform PUZ preliminar "**Zona Industrială Nord Mun. Arad – Extindere**", aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 58/29.03.2005, terenul este situat în **Zona Z1, Subzona S1A**, cu funcțiune mixtă: industrie, depozitare. Zona Z1 este amplasată la capătul vestic al zonei delimitate de Str. Câmpurilor N-V; limita zonei N – C2 (N-E) și DN7 la Sud. Subzona S1A se află în extremitatea vestică a zonei Z1 și are prevăzut un POT mediu de 40% și un CUT de 1,2 pentru întreaga zonă Z1.

Prevederile PUZ preliminar Zona industrială Nord Municipiul Arad – Extindere, aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 58/29.03.2005 pentru zona Z1, Subzona S1A sunt:

- Utilizări permise: clădiri având funcțiune mixtă de servicii, prestări, depozitare, mică producție sau comerț.
- Utilizări permise cu condiții, utilizări temporare: instalații tehnologice cu condiția ca studiul de impact să demonstreze că nu prezintă pericole sau inconveniente care să le facă incompatibile cu zona industrială sau vecinătățile ei și cu condiția să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului și alte pericole; funcțiuni de locuire cu condiția ca ele să fie destinate personalului a cărui prezență este necesară pentru asigurarea conducerii și a pazei construcțiilor, a derulării în condiții de siguranță a procesului tehnologic;
- Interdicții permanente: construcțiile pentru echipare cu instalații tehnologice altele decât cele admise; construcții de locuințe, parcelări, altele decât cele admise; construcțiile în interiorul perimetrelor de protecție ale forajelor de apă potabilă depozitate de deșeuri, stații epurare
- P.O.T. mediu pentru întreaga zonă Z1: 40% - drumuri, platforme; parcaje- 30%; spații verzi- 30%, CUT=1,2
- Regimul de înălțime mediu este P+2M, maxim P+4

În prezent, din constatările din teren, funcțiunea dominantă în zonă este una mixtă, pentru servicii, comerț, depozitare și mică industrie. Funcțiunile complementare ale zonei sunt platforme carosabile, drumuri, amenajări tehnico-edilitare, parcaje și spații verzi.

Documentația faza P.U.Z. se elaborează în conformitate cu Metodologia de elaborare și Conținutul cadru al planului urbanistic zonal indicativ GM - 010 - 2000.

Documentația tehnică se va elabora în conformitate cu Legea nr. 50/1991 republicată, HGR 525/1996 actualizată și Codul Civil.

Nu există documentații de urbanism care se desfășoară concomitent cu prezentul P.U.Z.

## 2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. Evoluția zonei

Amplasamentul este situat în nord-vestul Mun. Arad, la ieșirea spre Iratoș/ Cartier Westfield.

La est de Str. Câmpurilor/ DJ 709 C (Arad – Variașu Mic – frontieră Ungaria) și la nord de drumul de centură Nord a municipiului, funcțiunea dominantă a zonei este mixtă, pentru servicii, comerț, depozitare și mică industrie, conform PUZ preliminar "Zona Industrială Nord Mun. Arad – Extindere", aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 58/29.03.2005. Zona generală de amplasament a cunoscut o evoluție economică susținută după anii 2000 pentru funcțiunile aprobate prin PUZul preliminar.

La vest și nord-vest de amplasament, pe partea stângă a Str. Câmpurilor/ DJ 709 C s-au dezvoltat înspre centura Nord zone pentru servicii, depozitare și mică industrie, iar înspre limnita nordică a intravilanului s-a menținut zona rezidențială existentă inițial.

Ținând cont de traseul la cca. 3,5 km nord a drumului expres Arad – Oradea și de traseul centurii Nord Arad la cca. 250 m sud, zona generală de amplasament oferă bune premize de dezvoltare peri-urbană, susținută de infrastructura existentă și funcțiunile actuale.

### 2.2. Încadrarea în localitate

Terenul studiat este situat în intravilan, în nord-vestul Mun. Arad, adiacent Străzii Câmpurilor, la cca. 250 m nord față de Centura Nord a Mun. Arad. La cca. 3,5 km nord de amplasament se află traseul drumului expres Arad – Oradea, cu accesibilitate dinspre DJ 709 C cu ajutorul unor bretele, acest proiect aflându-se în stadiul de execuție, cu termen de încheiere lucrări 2028.

Zona este accesibilă direct, dinspre drumul existent Str. Câmpurilor, care este amplasată la sud-vest de incinta studiată.

Vecinătățile terenului sunt:

- Sud: Str. Câmpurilor (domeniu public, CF 355883 Arad) și zone pentru producție și depozitare existente
- Est: zonă rezidențială reglementată, cu funcțiuni complementare comerț/ servicii și zone verzi, constând din 28 loturi neconstruite, drum asfaltat și parțial pietruit care debușează în Str. Câmpurilor și asigură access la parcele pentru servicii, depozitare și producție din cadrul Zonei Industriale Nord Arad
- Vest: zonă producție (Rofa Textil Product SRL) și teren arabil în intravilan conf. CF, cu funcțiunea industrie și depozitare conf. PUZ preliminar "Zona Industrială Nord Mun. Arad - Extindere", aprobat prin HCLM Arad nr. 58/29.03.2005
- Nord: drum, proprietatea Mun. Arad (CF nr. 338087 Arad) și teren neproductiv proprietatea UAT Arad (CF nr. 338086 Arad).

Terenul are frontul stradal de cca. 104 m și adâncimea medie de 324,35 m (latura vest) ÷ 357,50 m (latura est). Parcelele sunt dispuse la un unghi de 50° față de aliniamentul stradal.

### **2.3. Elemente ale cadrului natural**

Terenurile studiate au folosința "arabil" în intravilan, fiind în prezent ne-edificate. Învecinat la vest există un teren edificat – producție și depozitare, dar o parte a parcelelor din zonă, adiacente zonei propuse spre reglementare, sunt terenuri virane (agricole în intravilan), acoperite cu vegetație spontană.

Terenul nu prezintă particularități din punct de vedere al reliefului, rețele hidrografice, condiții geotehnice, riscuri naturale. Din punct de vedere peisagistic, terenul este plat.

Cursul râului Mureș se află la cca. 6 km sud față de amplasament, fără risc de inundabilitate a zonei.

Nivelmentul terenului natural în incintă se desfășoară între 106,21 NMN și 106,40 NMN.

Zona studiată nu face parte dintr-o arie naturală protejată declarată.

#### **2.3.1. Date ale studiului geotehnic**

Din studiul geotehnic preliminar menționăm:

Din punct de vedere **geomorfologic**, amplasamentul explorat amplasamentul explorat se găsește în Câmpia râului Mureș, are un aspect plan-orizontal și stabilitatea generală a terenului asigurată.

Din punct de vedere **geologic**, amplasamentul cercetat Câmpia Aradului este situată între Munții Zarandului și albiile Ierului și Mureșului Mort, în continuarea Câmpiei Crișurilor la sud de linia localităților Pâncota, Caporal Alexa, Olari, Șimand și Sânmartin până în valea Mureșului între Păuliș și Pecica. Spre rama muntoasă are altitudini de aproape 120 m, iar în vest puțin peste 100 m. La poalele munților Zarandului se distinge o fâșie de câmpie piemontană care nu ajunge până la Mureș și care trece treptat într-o fâșie ceva mai joasă (puțin peste 100 m) cu caractere de câmpie de divagare vizibilă la Curtici. Ca urmare a extinderii conului de dejectie al Mureșului, Câmpia Aradului este formată din pietrișuri, nisipuri și argile. La est de Arad apar loessuri și depozite loessoide, iar în împrejurimile localității Curtici, nisipuri eoliene cu relief de dune fixate.

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

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

**Hidrogeologic**, amplasamentul se situează la distanță mică față de râul Mureș, iar alternanța stratelor de permeabilități diferite formează un sistem etajat de pânze de ape subterane în adâncime, în consecință, nivelul apei freatice prezintă variații importante, acesta fiind dependent de nivelul apei din Mureș și de regimul și volumul apelor din precipitații.

**Seismicitatea:** conform Codului de proiectare seismică P100-1/2013, condițiile locale de teren studiat sunt caracterizate prin valorile perioadei de colț  $T_c = 0,7\text{sec}$ , a factorului de amplificare dinamică maximă a accelerației orizontale a terenului  $\beta_0 = 3,00$  și accelerația terenului pentru proiectare  $a_g = 0,20g$ .

**Adâncimea maximă de îngheț** este stabilită conform STAS 6054-77 la 0,70m ÷ 0,80m.

### **Rezultatele încercărilor de teren și laborator:**

În vederea determinării stratificației terenului și a proprietăților geomecanice ale pământurilor, în amplasament s-a executat un foraj manual, până la adâncimea de 4,00 m.

Lucrările de investigare geotehnică a terenului de fundare au evidențiat o stratificație constituită din:

- $\pm 0,00$  m...-0,40 m – Sol vegetal;
- - 0,40 m...-1,80 m – Argilă, maroniu cărămizie, vârtoasă;
- - 1,80 m...-4,00 m – Argilă, maronie;
- - 4,00 m...în jos – Stratul continuă.

### **Apa subterană:**

Apa subterană a fost interceptată la adâncimea 1,80 m. Sunt posibile și acumulări de apă meteorică în zona superioară a terenului de fundare în perioadele cu ploi abundente sau de topire a zăpezilor. Acest nivel de apă din suprafața terenului prezintă caracter temporar.

Nivelul maxim absolut al apelor subterane poate fi stabilit numai în urma executării unor studii hidrogeologice complexe, realizate pe baza unor observații asupra fluctuațiilor nivelului apelor subterane, de-a lungul unei perioade îndelungate de timp (în funcție de anotimpuri, cantitatea de precipitații, etc).

### **Concluzii și recomandări:**

Terenul de fundare din amplasamentul cercetat este alcătuit din pachete de pământuri coezive.

Pământurile coezive din amplasament, sunt formate din argile, aflate în stare de consistență vârtoasă, cu plasticitate mare.

Cota de fundare minimă recomandată este  $D_f = -0,90$  m de la suprafața actuală a terenului sistematizat.

Capacitatea portantă a terenului de fundare determinată conform NP 112-2014, pentru o fundație cu lățimea  $B=1,00$  m și o cotă de fundare  $D_f=-2,00$  m este  $P_{conv} = 280,00$  kPa.

## **2.4. Circulația**

Principala cale de circulație din zona studiată este drumul județean Str. Câmpurilor/ DJ 709 C (Arad – Variașu Mic – frontieră Ungaria), modernizat, într-o stare tehnică bună, având câte o bandă de circulație pe sens. Prospectul său general variază de la 15 m înspre sud/ centura Nord Arad la 23 m spre nord, din care carosabil de lățime  $6,80$  m  $\div$   $6,90$  m.

Str. Câmpurilor/ DJ 709 C se află în prelungirea Str. Poetului, la nord de centura Nord a Mun. Arad.

Alte drumuri existente în zona studiată sunt de la sud la nord, care debușează în Str. Câmpurilor, cu prospect general 15 m, carosabil lățime  $6,75$  m, cu îmbrăcăminte asfaltică și o bandă de circulație pe sens și un drum de exploatare situat în nordul zonei, la limita canalului nde desecare.

La cca. 3,5 km nord de amplasament se află traseul drumului expres Arad – Oradea, cu accesibilitate dinspre DJ 709 C cu ajutorul unor bretele, acest proiect aflându-se în stadiul de execuție, cu termen de încheiere lucrări 2028.

## **2.5. Ocuparea terenurilor**

În zonă terenurile au folosința "curți construcții în intravilan", "arabil în intravilan", "canale", "teren neproductiv și "căi de comunicație rutieră".

Paralel cu Str. Câmpurilor, la nord-est, există o linie electrică aeriană medie tensiune, amplasată la cca.  $24$  m  $\div$   $33$  m față de limita carosabilului, pe terenuri private.

Nu există conflicte între funcțiunile existente în întreaga zonă, iar investițiile propuse și realizate prin documentații de urbanism aprobate anterior creează foarte bune premize pentru continuarea dezvoltării unei zone de unități industriale și depozitare, comerț, servicii. La est de incinta studiată (alipită acesteia) a fost reglementată în anul 2007 o zonă rezidențială. Considerăm total inoportună zona rezidențială existentă la est de incintă, amplasată într-o zonă destinată exclusiv dezvoltării economice a Mun Arad prin activități de producție, depozitare, servicii. Considerăm că absența oricăror investiții pe vreunul dintre cele 28 loturi (din care 24 rezidențiale) confirmă neadekvarea funcțiunii rezidențiale în zonă.

De-a lungul Str. Câmpurilor există rețele alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră, distribuție energie electrică aeriană joasă și medie tensiune, rețele distribuție gaze naturale presiune redusă, linii de telecomunicații.

Zona nu este expusă riscurilor naturale, terenul are stabilitatea asigurată. Zona nu este inundabilă.

Zona propusă spre reglementare, în suprafață totală de **25.900 mp**, este proprietatea privată a persoanelor fizice VOLTOLINA PAOLO și FRANCISCI LAURA, conform Extraselor de Carte Funciară nr. 338107, 338110, 338111 și 338091 Arad și au categoria de folosință "arabil în intravilan".

În Extrasele CF sunt înscrise promisiunile de vânzare-cumpărare în favoarea S.C. TORONTAL LOGISTIC S.R.L.

În Extrasele CF există înscrieri privitoare la sarcini, și anume:

Nr.	Extras CF	Nr. CAD	Parcelă	Sarcini
1.	338110 Arad	338110	A1342/3; 1342/4/1/2	Servitute de trecere asupra imobilului cu Nr. top 124.1342/3; 125.1342/4.1.4 din CF 66129
2.	338111 Arad	338111	A1342/3; 1342/4/1/3	Servitute de trecere asupra imobilului cu Nr. top 125.1342/3; 125.1342/4.1.4 din CF 66129 în rangul înch. CF nr. 15134/24.09.2003 dobândit prin ieșire din indiviziune
3.	338091 Arad	338091	A1342/3; 1342/4/1/4	Servitute de trecere asupra imobilelor cu Nr. top 125.1342/3; 125.1342/4.1.1 din CF 66126, cu Nr. top 125.1342/3; 125.1342/4.1.2 din CF 66127, cu Nr. top 125.1342/3; 125.1342/4.1.3 din CF 66128

În incinta studiată nu există fond construit.

În zonă există transport în comun – autobuse – pe direcția Arad – Iratoșu, administrate de CTP Arad.

## **2.6. Concluziile studiilor de fundamentare privind disfuncționalitățile rezultate din analiza critică a situației existente**

Disfuncționalitățile observate în zonă sunt:

- prospect variabil al Str. Câmpurilor, ce necesită regularizare prin rezervare teren privat în acest scop
- existența pe terenuri private a liniei electrice aeriene medie tensiune, amplasată la cca. 24 m ÷ 33 m față de limita carosabilului, cu zonele specifice de protecție a conductei, care impun restricții de construibilitate și amenajare teren
- existența la limita estică a incintei a unei zone rezidențiale reglementate în 2007, amplasată într-o zonă destinată exclusiv dezvoltării economice a Mun Arad prin activități de producție, depozitare, servicii, aspect care impune zone verzi de protecție care vor separa cele 2 funcțiuni

## **2.7. Echipare edilitară**

### **2.7.1. Alimentarea cu apă**

De-a lungul Str. Câmpurilor există o conductă publică de alimentare cu apă potabilă.

### **2.7.2. Canalizare menajeră**

De-a lungul Str. Câmpurilor, pe partea opusă față de amplasament, există o conductă de canalizare menajeră din PEHD.

### **2.7.3. Canalizare pluvială**

În zonă nu există rețele edilitare de canalizare pluvială, dar la nord există un canal de desecare ce poate prelua apele pluviale convențional curate provenite de pe amplasamentul studiat.

### **2.7.4. Alimentarea cu gaze naturale**

De-a lungul Str. Câmpurilor există o rețea de joasă presiune de alimentare cu gaze naturale, dispusă pe partea nordică a acesteia (înspre incinta studiată).

### **2.7.5. Alimentarea cu energie electrică**

De-a lungul Str. Câmpurilor, pe partea opusă față de amplasament, există o rețea edilitară de alimentare cu energie electrică aeriană de joasă tensiune.

Paralel cu Str. Câmpurilor, la nord-est, există o linie electrică aeriană medie tensiune, amplasată la cca. 24 m ÷ 33 m față de limita carosabilului, pe terenuri private.

## **2.8. Probleme de mediu**

În zonă există fond construit: hale producție, depozitare, servicii, dar care nu afectează cadrul natural.

Zona nu este expusă riscurilor naturale, nu se află în perimetrul inundabil al Râului Mureș. Stabilitatea terenului este asigurată, conform studiului geotehnic întocmit pentru incintă.

Terenul dispune de posibilitatea de bransare la rețelele publice de alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică și gaze naturale, iar canalul de desecare existent la nord poate prelua apele convențional curate provenite de pe amplasament.

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

În zonă nu există **disfuncționalități** din punct de vedere al protecției mediului.

## **2.9. Opțiuni ale populației**

Populația din Mun. Arad este de acord cu continuarea dezvoltării în zonă a investițiilor în unități pentru producție și depozitare, necesare atât pentru locuitorii Mun. Arad, cât pentru cei din localitățile adiacente (asigură locuri de muncă). Din punct de vedere al administrației locale, extinderea investiției inițiale se încadrează în planul de dezvoltare urbanistică a zonei, conform PUZ preliminar "Zona Industrială Nord Mun. Arad – Extindere", aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 58/29.03.2005 și prevederi PUG Mun. Arad aflat în curs de actualizare.

Se va parcurge procedura de informare a populației conform Ord. 2701/2010 și se va răspunde la observații și sesizări.

Solicitările beneficiarului – conform Temei de proiectare – au fost introduse în prezentul P.U.Z. și adaptate la condițiile de zonă, precum și la restricțiile impuse de avizatori.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Nu există documentații de urbanism care se desfășoară concomitent cu prezentul P.U.Z.

### **3.2. Prevederi ale PUG**

Prevederile **PUZ preliminar Zona Industrială Nord Municipiul Arad – Extindere, aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 58/29.03.2005** pentru zona Z1, Subzona S1A sunt:

- Utilizări permise: clădiri având funcțiune mixtă de servicii, prestări, depozitare, mică producție sau comerț.
- Utilizări permise cu condiții, utilizări temporare: instalații tehnologice cu condiția ca studiul de impact să demonstreze că nu prezintă pericole sau inconveniente care să le facă incompatibile cu zona industrială sau vecinătățile ei și cu condiția să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului și alte pericole; funcțiuni de locuire cu condiția ca ele să fie destinate personalului a cărui prezență este necesară pentru asigurarea conducerii și a pazei construcțiilor, a derulării în condiții de siguranță a procesului tehnologic;
- Interdicții permanente: construcțiile pentru echipare cu instalații tehnologice altele decât cele admise; construcții de locuințe, parcelări, altele decât cele admise; construcțiile în interiorul perimetrelor de protecție ale forajelor de apă potabilă depozitate de deșeuri, stații epurare
- P.O.T. mediu pentru întreaga zona Z1: 40% - drumuri, platforme; parcaje- 30%; spații verzi- 30%, CUT=1,2
- Regimul de înălțime mediu este P+2M, maxim P+4

În documentația PUZ se va ține cont de prevederile PUZ preliminar Zona Industrială Nord Municipiul Arad – Extindere, aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 58/29.03.2005. Nu vor fi afectate negativ căile de comunicație, zonele învecinate sau mediul. Soluțiile propuse prin prezentul P.U.Z. vor fi adaptate cadrului construit și natural, utilităților pe care le oferă zona și vor contribui la dinamica dezvoltării zonei.

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Zona nu are un cadru natural valoros și nici forme de relief care să poată fi valorificate. Terenul va fi sistematizat pentru corelarea cotei lui cu a acceselor. Terenul studiat nu este construit.

#### **3.3.1. Condițiile studiului geomorfologic**

Caracteristicile și stratificația terenului a fost prezentată la cap. 2.3.1.

În cazul fundării directe, cota de fundare minimă recomandată este  $D_f = -0,90$  m pentru fundațiile continue sau izolate, de la suprafața actuală a terenului natural.

Apa subterană a fost interceptată la adâncimea – 1,80 m în timpul execuției forajelor.

### 3.4. Modernizarea circulației

Deservirea rutieră a obiectivului nou propus se va asigura dinspre Str. Câmpurilor/ DJ 709 C (atât accesul, cât și ieșirea), printr-o intersecție în "T" amenajată cu aceasta, cu raze de girație min. 6,00 m, recomandat 9,00 m. Lățimea accesului carosabil va fi de 7,00 m.

Prospectul general al Str. Câmpurilor/ DJ 709 C variază de la 15 m înspre sud/ centura Nord Arad la 23 m spre nord, din care carosabil de lățime 6,80 m ÷ 6,90 m. Este propusă regularizarea prospectului general al drumului public principal din zona studiată.

Sunt propuse intervenții la drumurile publice existente în zonă, și anume:

- rezervare de teren în suprafață de cca. 403 mp la frontul stradal (0,00 m ÷ cca. 5,90 m de-a lungul frontului stradal existent) în vederea regularizării la cca. 23,00 m ÷ 24,00 m a prospectului general al Str. Câmpurilor. Costurile suportate de inițiatorul PUZ țin maxim de dezmembrarea din terenul total a acestei suprafețe și cedarea către domeniul public
- rezervare de teren în suprafață de cca. 252 mp de-a lungul limitei posterioare de proprietate (3,00 m), pentru dezvoltarea drumului de exploatare de la nord, înscris în CF 338087 Arad. Costurile suportate de inițiatorul PUZ țin maxim de dezmembrarea din terenul total a acestei suprafețe și cedarea către domeniul public, cu relocarea împrejmuirii la momentul oportunității și necesității acestei acțiuni.

Lucrările de drumuri propuse pentru realizarea investiției sunt următoarele:

- amenajarea accesului/ ieșirii în incintă dinspre Str. Câmpurilor/ DJ 709 C, cu o lățime de 7,00 m și raze de curbă min. 6,00 m, recomandat 9,00 m
- rezervare teren pentru lărgire prospect stradal Str. Câmpurilor/ DJ 709 C
- rezervare de teren de-a lungul limitei posterioare de proprietate, pentru dezvoltarea drumului de exploatare de la nord, înscris în CF 338087 Arad
- amenajarea platformelor carosabile și de depozitare, a parcajelor la sol, dispuse la 90°
- sistematizare verticală
- lucrări de amenajare circulației pietonale
- lucrări de reglementare a circulației
- lucrări de amenajare zone verzi.

Toate aceste lucrări sunt prezentate în planul de reglementări urbanistice anexat.

Dirijarea circulației și reglementarea priorității pentru circulația de pe accesele noi s-a prevăzut prin realizarea de marcaje orizontale și prin amplasarea de indicatoare de circulație conform SR 1848-1/2011, asigurând prioritate pentru traficul de pe Str. Câmpurilor/ DJ 709 C.

Apele pluviale provenite de pe platformele carosabile și parcaje sunt considerate ape impure (potențial infestate cu hidrocarburi) și se vor colecta printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4 și vor fi pre-epurate. Preluarea apelor pluviale de pe platformele carosabile și parcaje se va realiza prin rigole carosabile.

Se vor asigura alei pietonale perimetrare, prin care să se asigure accesul pietonal la obiectivele ce se vor realiza pe amplasament.

Lucrările proiectate respect prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată în M.O. nr. 237/29.04.1998.

Pentru perioada execuției lucrărilor în zona drumurilor publice, beneficiarul și executantul vor fi obligați să respecte normele de protecția muncii și siguranța circulației, astfel încât să se evite producerea de accidente de circulație.

Costul tuturor lucrărilor aferente amenajării accesului rutier, precum și al semnalizării rutiere (indicatoare și marcaje) necesare pentru amenajarea accesului rutier la obiectiv va fi suportat de către beneficiar.

Începerea lucrărilor se va face numai după obținerea autorizației de construcție, întocmirea procesului verbal cu deținătorii de rețele tehnico – edilitare.

Materialele necesare se vor aduce la șantier numai pe măsura punerii lor în operă, fiind interzisă realizarea de depozite pe ampriza drumului.

Se vor lua măsuri deosebite privind siguranța circulației, mai ales semnalizarea pe timp de zi și de noapte.

În zona sudică și nordică a incintei vor fi amenajate la sol **cca. 56 locuri parcare.**

### 3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Se propune amplasarea unor construcții cu **funcțiunea dominantă unități producție și depozitare,**

**servicii și comerț** (menținere funcțiune prevăzută în PUZ preliminar "Zona Industrială Nord Mun. Arad – Extindere", aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 58/29.03.2005).

**Funcțiunea principală** solicitată de investitor este **zonă mixtă – producție și depozitare, servicii și comerț**.

Funcțiunile **complementare** acesteia sunt: birouri administrative, carosabil și platforme carosabile și de depozitare, parcaje, pietonale, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi. Funcțiunea servicii propusă poate include spălătorie auto, servicii în domeniul auto, reparații în diverse domenii, etc.

**Alte funcțiuni admise** zonei sunt **construcții pentru turism**, cu condiția asigurării de zone verzi perimetrare acestora.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) alipire imobile existente
- b) construcții noi P+2Ep pentru funcțiunile principale, respectiv P+2E pentru funcțiunea birouri administrative propusă la frontul stradal
- c) dotări tehnico-edilitare, racorduri la rețelele edilitare existente
- d) drum de incintă, platforme carosabile, de depozitare și parcaje
- e) acces principal din Str. Câmpurilor
- f) platformă gospodărească
- g) sistematizarea verticală a terenului
- h) împrejmuire teren
- i) amenajare zone verzi.

**Zona studiată** are suprafața de **92.300 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la:

- racordul la utilitățile existente pe domeniul public
- rezervare teren la frontul stradal în vederea regularizării prospectului stradal Str. Câmpurilor
- acces și racord carosabil la drumul public Str. Câmpurilor
- rezervare teren în zona nordică a incintei, ca posibilitate ulterioară de dezvoltare a drumului de exploatare înscris în CF 338087 Arad prin lărgirea prospectului stradal cu cca. 3,00 m spre sud, pe proprietatea privată a inițiatorului PUZ, respectiv spre nord, ocupând terenul neproductiv aparținând UAT Arad, înscris în CF 338086 Arad.

**Zona propusă spre reglementare** are suprafața măsurată de **25.900 mp**. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la reglementarea funcțiunilor, a indicatorilor urbanistici (POT, CUT, regim de înălțime, etc.), aliniamente, cu completarea cu servicii și comerț a funcțiunilor principale existente (industrie, depozitare) conform PUZ preliminar "Zona Industrială Nord Mun. Arad – Extindere", aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 58/29.03.2005, cu funcțiuni complementare birouri administrative, carosabil și platforme carosabile și de depozitare, parcaje, pietonale, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi și funcțiunea admisă cu condiții construcții pentru turism, cu condiția asigurării de zone verzi perimetrare acestora.

Nu sunt propuse zonificări ale terenului, acesta fiind destinat unor funcțiuni relativ unitare, care adeseori se întrepătrund: producție, depozitare, servicii și comerț.

După lucrări de alipire imobile existente, rezultând un singur imobil, este propusă mobilarea incintei cu construcții de tip hală sau închise pe 1 ÷ 3 laturi, construcții compacte în regim de înălțime P+2Ep sau sediu birouri în regim de înălțime P+2E, cu înălțimea maximă 14 m, încadrate în perimetre maxime de constructibilitate separate de LEA 20 kV existentă pe teren și culuarul acesteia de protecție față de construcții (12 m dreapta-stânga față de ax LEA). Perimetrele de constructibilitate vor fi amplasate la minim 20,00 m față de limita de proprietate est, respectiv față de zona rezidențială reglementată la est de incinta studiată. Considerăm total inoportună zona rezidențială existentă la est de incintă, amplasată într-o zonă destinată exclusiv dezvoltării economice a Mun Arad prin activități de producție, depozitare, servicii. Considerăm că absența oricăror investiții pe vreunul dintre cele 28 loturi (din care 24 rezidențiale) confirmă neadecvarea funcțiunii rezidențiale în zonă.

#### **Construcții propuse:**

A. Sediul birouri, servicii, comerț max. P+2E

Sc max. = 400 mp

Sd max. = 1.200 mp

B. Hale max. P+2Ep necesare producției, depozitare, servicii auto, etc.

Sc max. = 12.550 mp

Sd max. = 25.000 mp

Se va realiza acces carosabil dinspre Str. Câmpurilor, prin racord al drumului propus în incintă la carosabilul Str. Câmpurilor cu raze de girație de min. 6,00 m, recomandat min. 9,00 m. Drumul de incintă va avea lățimea în zona accesului de 7,00 m, recomandându-se menținerea acestei lățimi pe toată lungimea drumului. Sunt propuse platforme carosabile care să asigure parcaje distincte autorurisme și autotrenuri, depozitare în aer liber, spații de manevră.

Pe latura estică a incintei, înspre zona rezidențială needificată existentă, este propusă o zonă verde de protecție de lățime min. 4,00 m, cu posibilitatea amenajării ulterioare a acestei suprafețe pentru platforme carosabile – exclusiv în situația reconversiei funcționale a zonei rezidențiale existente într-o zonă mixtă similară cu cea reglementată. În orice caz, se va asigura procentul minim de zone verzi total în incintă de 20,00%.

Incinta va fi amenajată cu locuri de parcare conform prevederi HCLM Arad nr. 187 din 28.03.2024 privind aprobarea *Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad*, în funcție de specificul activităților care se vor desfășura în hale.

În jurul construcțiilor propuse se vor realiza o platformă carosabilă unitară, cu scopul asigurării accesului la halele propuse, depozitării temporare și asigurării parcajelor angajaților. Se vor amenaja cca. 56 parcaje autoturisme, completate de parcaje autotrenuri.

Zona liberă din jurul clădirilor, dar în special zona frontului stradal ocupată cu rețele utilități, având o pondere de minim 20,00 % din suprafața terenului, va fi amenajată ca zonă verde.

Dotările tehnico-edilitare necesare pot fi: stație pompe și rezervă incendiu, generator electric, bazin de stocare ape pluviale, etc.

#### **BILANȚ TERITORIAL AL TERENULUI STUDIAT 25.900 mp**

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Teren agricol în intravilan	25.900	100,00	-	-
02.	Zonă mixtă: industrie și depozitare, servicii și comerț, max P+2Ep	-	-	12.550	48,46
03.	Zonă servicii și comerț, birouri, max. P+2E	-	-	400	1,54
04.	Drum incintă, platforme carosabile, de depozitare și parcaje	-	-	7.115	27,47
05.	Zonă rezervată extinderii prospect stradal Str. Câmpurilor (sud) și drum de exploatare (nord)	-	-	655	2,53
06.	Zone verzi amenajate	-	-	5.180	20,00
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>25.900</b>	<b>100</b>	<b>25.900</b>	<b>100</b>

INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN ZONA STUDIATĂ		EXISTENT	PROPUS
01.	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	0,00 %	50,00 %
02.	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	0,00	0,80

REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT	EXISTENT	PROPUS
--------------------------------------	----------	--------

01.	Amplasare	Intravilan Mun. Arad
02.	Proprietate	Teren proprietate privată, conf. Extrase CF nr. 338107, 338110, 338111 și 338091 Arad, nr. cad 338107, 338110, 338111, respectiv 338091

Împrejmuirea terenului la frontul stradal va fi amplasată obligatoriu pe linia de relocare a frontului stradal propusă, după rezervarea de teren în suprafață de cca. 403 mp (0,00 m ÷ cca. 5,90 m de-a lungul frontului stradal existent) în vederea regularizării la cca. 23,00 m ÷ 24,00 m a prospectului general al Str. Câmpurilor.

Împrejmuirea terenului pe limita posterioară de proprietate poate fi amplasată pe actuala limită de proprietate, cu rezervarea de teren pentru dezvoltarea drumului de exploatare de la nord, înscris în CF 338087 Arad. Această permisiune este corelată cu orizontul îndepărtat de timp estimat pentru apariția necesității dezvoltării acestui drum. Pe zona rezervată în acest scop în nord este interzisă amplasare construcțiilor principale, a rețelelor și dotărilor tehnico-edilitare cu excepția celor ce traversează zona și cu excepția împrejmuirii terenului.

### 3.5.1. Sistematizarea verticală

Nivelmentul terenului natural în incintă se desfășoară între 106,21 NMN și 106,40 NMN.  
Se preconizează cota  $\pm 0,00/CTS$  la 106,40 NMN.

### 3.5.2. Criteria compoziționale și funcționale

Se prevede realizarea unor clădiri amplasate preponderent în zona mediană și vestică a terenului, paralel cu limitele de proprietate, la nord de zona cu restricții de construire datorată LEA 20 kV dinspre sud.

Spre frontul stradal, la sud de zona de protecție a LEA 20 kV existentă, vor fi amplasate clădiri pentru funcțiunile sediu birouri, servicii, comerț, dispuse paralel cu noul front stradal propus în scopul regularizării/asigurării continuității prospectului general al Str. Câmpurilor.

### 3.5.3. Regimul de aliniere

Se va reloca frontul stradal (0,00 m ÷ cca. 5,90 m de-a lungul frontului stradal existent) în vederea regularizării la cca. 23,00 m ÷ 24,00 m a prospectului general al Str. Câmpurilor.

Aliniamentul la frontul stradal:

- clădiri P+2E servicii, comerț, administrative propuse – la min. 3,00 m față de limita de proprietate relocată de la frontul stradal, respectiv min. 6,70 m față de frontul stradal existent
- hale funcțiune mixtă P+2Ep – la min. 45,00 m față de limita de proprietate relocată de la frontul stradal, respectiv min. 52,60 m față de frontul stradal existent

Retrageri minime față de limitele de proprietate:

- spre vest: la min. 3,00 m față de limita de proprietate, dar nu mai puțin de H/2
- spre est: la min. 20,00 m față de limita de proprietate
- spre nord: la min. 23,80 m față de limita de proprietate

Amenajările tehnico-edilitare și cabina poartă pot fi amplasate în afara limitelor de constructibilitate propuse.

### 3.5.4. Regimul de înălțime

Înălțimea maximă propusă a construcțiilor:

- **maxim P+2Ep pentru construcții zonă mixtă**, respectiv max. 14 m la coamă (CTS 106,40 NMN+ 14 m = 120,40 NMN)
- **maxim P+2E pentru construcții birouri, comerț/ servicii la frontul stradal**, respectiv max. 14 m la coamă (CTS 106,40 NMN+ 14 m = 120,40 NMN).

### 3.5.5. Modul de utilizare al terenului

Au fost stabilite valori maxime pt. procentul de ocupare al terenului și de utilizare a terenului

- P.O.T. 50,00 %
- C.U.T. 0,80

### **3.5.6. Plantații**

Se vor amenaja în incintă spații verzi la frontul stradal, în zona restricțiilor specifice rețelelor existente (linie electrică aeriană medie tensiune), dar și perimetral clădirilor propuse, în suprafață de min. 20 % (5.180 mp), aferentă funcțiunii producție și depozitare propusă.

Pe latura estică a incintei, înspre zona rezidențială needificată existentă, este propusă o zonă verde de protecție de lățime min. 4,00 m, cu posibilitatea amenajării ulterioare a acestei suprafețe pentru platforme carosabile – exclusiv în situația reconversiei funcționale a zonei rezidențiale existente într-o zonă mixtă similară cu cea reglementată. În orice caz, se va asigura procentul minim de zone verzi total în incintă de 20,00 %.

Se va ține cont de prevederile HCLM Arad nr. 572/26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafețelor minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Mun. Arad. Pe parcela reglementată se vor amenaja spații verzi înierbate, cu plantații de arbori de înălțime mică/ medie pentru umbrire și plante perene, într-un procent de minim 20,00 %, astfel:

- min. 104 arbori (1 arbore la 50 mp din suprafața zonei verzi)
- min. 1.036 mp amenajare cu plante perene (min. 20 % din suprafața zonei verzi)
- min. 1.036 mp zonă verde înierbată (min. 20 % din suprafața zonei verzi)
- min. 14 arbori pentru umbrire zonă parcaje (1 arbore la 4 locuri parcare).

### **3.6. Dezvoltarea echipării edilitare**

#### **3.6.1. Alimentarea cu apă potabilă**

Pentru alimentarea cu apă potabilă a amplasamentului studiat se va realiza un bransament subteran la rețeaua publică de apă potabilă existentă de-a lungul Str. Câmpurilor.

Cu acordul deținătorului rețelei publice de apă, căminul de apometru se va amplasa pe spațiul public și va fi echipat cu armături și contor de apă adecvat debitelor necesare a fi asigurate la amplasament.

Atât bransamentul, cât și rețeaua interioară de alimentare cu apă se va realiza din țevă de polietilenă de înaltă densitate (PEHD PE100, SDR17, Pn10bar), montată îngropat la o adâncime de  $1 \div 1,2$  m sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

#### **3.6.2. Canalizare menajeră**

Apele uzate menajer provenite de la clădirile propuse se vor prelua prin cămine și conducte de canalizare și se vor racorda la rețeaua exterioară publică de canalizare menajeră existentă pe partea opusă a Str. Câmpurilor. Conducta de bransament propusă se va monta subteran, racordul între rețeaua existentă și căminul de apometru realizandu-se prin foraj orizontal dirijat, în tub de protecție, sub carosabilul Str. Câmpurilor/ DJ 709 C, fără afectarea stratului rutier sau a celorlalte rețele existente în zonă.

Colectarea apelor uzate menajer provenite de la fiecare clădire se va realiza printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4, montate îngropat, la adâncimi cuprinse între 70 cm și 300 cm sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

Apele uzate menajer care urmează a fi evacuate în rețeaua publică de ape uzate vor respecta prevederile normativului NTPA 002/2002 din HG 188/2002 modificată și completată prin HG 352/2005.

#### **3.6.3. Canalizare pluvială**

Apele pluviale provenite de pe clădiri și cele de pe platformele propuse pe amplasament, sunt canalizate și deversate ca ape convențional curate în canalul de desecare existent la cca. 40 m nord față de amplasament.

Colectarea apelor pluviale se realizează printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4 montate îngropat, la adâncimi cuprinse între 70 cm și 300 cm sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

Apele pluviale provenite de la clădirile propuse se vor prelua prin cămine și conducte de canalizare și se vor racorda la bazinul de stocare, de unde se va asigura întreținerea zonelor verzi.

Apele pluviale provenite de pe platformele de parcare și drumurile din incintă propuse, vor fi preluate prin guri de scurgere (gaigăre) cu grătare carosabile clasa D400 sau rigole, iar înainte de a fi deversate în canalul de desecare existent la cca. 40 m nord, vor fi trecute prin separatorul de hidrocarburi cu filtru coalescent (SH1) pentru epurarea lor.

La toate eventualele intersecții cu alte rețele de utilități, gazul va fi poziționat deasupra.

Apele pluviale care urmează a fi evacuate în canalul de desecare existent la cca. 40 m nord vor respecta prevederile normativului NTPA 001/2002 din HG 188/2002 modificată și completată prin HG 352/2005.

#### **3.6.4. Alimentare cu gaze naturale și alimentarea cu energie termică**

Terenul dispune de posibilitatea de bransare la rețeaua de gaze naturale de presiune redusă existentă de-a lungul Str. Câmpurilor, de unde va alimenta una sau mai multe centrale termice. Energia termică necesară încălzirii spațiilor propuse va proveni de la centrale cu funcționare pe combustibil gazos.

În spațiile nou create se va asigura temperatura de 19-22°C, în funcție de specificul activității.

#### **3.6.5. Alimentare cu energie electrică**

Energia electrică necesară activităților propuse va fi furnizată de la liniile LEA 0,4 kV existente de-a lungul Str. Câmpurilor. Pentru noile obiective se estimează un necesar de putere electrică simultan absorbită de cca. 60 kW.

Pentru noile obiective, consumatorii de energie electrică sunt constituiți în principal din: iluminatul normal, iluminatul exterior, circuite de prize monofazate și trifazate pentru utilizare generală, instalații pentru alimentarea utilajelor din spațiile tehnice (centrale de ventilație-climatizare, pompare apă-canal etc.), alimentarea sistemelor de siguranță (antiincendiu, antiefracție, control acces, supraveghere, etc.). Clădirea va fi dotată cu instalații de protecție: instalații de împământare generală, echipotenzializare și de protecție contra loviturilor de trăsnet.

#### **3.6.7. Gospodărie comunală**

Pentru deșeurile provenind din activitățile propuse va fi amenajată o platformă pentru colectarea selectivă și depozitarea corespunzătoare, în vederea transportării lor la rampa de gunoi ecologică a Mun. Arad. Se va asigura accesul pietonal la această platformă. Deșeurile vor fi colectate selectiv, în vederea reciclării acestora.

#### **3.6.8. Transport în comun, parcaje**

În zonă există transport în comun – autobuse – pe direcția Arad – Iratoșu, administrate de CTP Arad, cu stație în zona intersecției Str. Poetului/ drumul de Centură Nord.

Se vor amenaja la sol în incintă cca. 56 locuri parcare pentru autoturisme, pe platformă carosabile adiacente zădirilor propuse.

Platformele pentru parcaje autoturisme mici vor asigura locurile de parcare necesare conform prevederi HCLM Arad nr. 187 din 28.03.2024 privind aprobarea *Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad*, în funcție de specificul activităților care se vor desfășura în hale, astfel:

- A. Construcții industriale – spații pentru producție, spații de depozitare (Art. 18.)
  - 0,5 locuri de parcare pentru fiecare angajat, la care se adaugă un spor de 20%, dar nu mai puțin de două locuri
  - 1 loc de parcare pentru fiecare autovehicul aferent activității economice, dimensionat conform specificului acestuia.
- B. Construcții administrative (Art. 6.): un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției, pentru funcțiuni fără acces public, suplimentate cu un spor de 10 %
- C. Construcții comerciale și pentru servicii (Art. 8.)
  - a) Comerț en-detail: 1 loc de parcare la 60 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți (comerț 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) Servicii manufacturiere: 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției, cu un spor de 20,00 %
  - c) Comerț en-detail și servicii de mari dimensiuni de tip supermarket, hypermarket (big box), mall, showroom, service etc.:
    - 1 loc de parcare la 35 mp suprafață desfășurată a construcției, la care se vor adăuga locurile de parcare pentru personal (1 loc de parcare pentru 15 salariați, dar minim 1 loc de parcare)
    - modalitatea amplasării locurilor de parcare se va stabili pentru fiecare proiect în parte, dar minim 25% din numărul total al locurilor de parcare vor fi amplasate în subsoluri, demisoluri, parterul construcțiilor sau în construcții individuale acoperite.

### **3.7. Protecția mediului**

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

Propunerile și măsurile de intervenție – tehnice, juridice, urbanistice, etc. – privesc în execuție următoarele categorii de probleme analizate distinct în studiul de specialitate:

#### **3.7.1. Diminuarea, eliminarea surselor de poluare**

Poluarea solului și apei nu este posibilă deoarece:

- în zonă nu se desfășoară activități ce să creeze noxe ce sunt periculoase pentru sol;
- sursele de apă menajeră sunt colectate în sisteme înelare și deversate în rețeaua publică de canalizare menajeră existentă de-a lungul Str. Câmpurilor
- sursele de apă pluvială de pe platformele parcaje sunt colectate și trecute printr-un separator de hidrocarburi înainte de a fi deversate ca ape convențional curate în canalul de desecare existent la nord de incintă
- nu se creează emisii de gaze sau alte substanțe toxice ce pot periclita – în combinație cu precipitațiile – calitatea apei sau solului;

Poluarea aerului, fonică sau prin emisii de gaze este posibilă numai în zonele cu trafic auto intens (Str. Câmpurilor/ DJ 709 C), dar se încadrează în limitele legal admise.

#### **3.7.2. Prevenirea producerii de riscuri naturale**

Zona – prin poziția ei – nu are surse de risc naturale.

#### **3.7.3. Apele uzate**

Evacuarea apelor menajere rezultate de la obiectele sanitare montate în clădirile propuse va face gravitațional în rețeaua publică de canalizare menajeră existentă de-a lungul Str. Câmpurilor.

#### **3.7.4. Colectarea deșeurilor**

În județul Arad colectarea deșeurilor se face centralizat, de firmă specializată, pe întreg teritoriul județului, cu utilaje adecvate. Pentru incintă se vor asigura containere EU de 1,1 mc sau pubele de 120 l; se prevede preselecția de la producător pe principalele tipuri de deșeurii urbane – vegetale, hârtie, sticlă, plastic, etc.

După colectare, deșeurile menajere și reciclabile sunt transportate și depuse la rampa ecologică a Mun. Arad, gestionarea lor făcându-se în concordanță cu normele EU în domeniu.

#### **3.7.5. Terenuri degradate**

Nu există terenuri degradate în zona studiată.

#### **3.7.6. Perdele de protecție**

Pe latura estică a incintei, înspre zona rezidențială needificată existentă, este propusă o zonă verde de protecție de lățime min. 4,00 m, cu posibilitatea amenajării ulterioare a acestei suprafețe pentru platforme carosabile – exclusiv în situația reconversiei funcționale a zonei rezidențiale existente într-o zonă mixtă similară cu cea reglementată.

#### **3.7.7. Bunuri de patrimoniu**

În zonă nu sunt bunuri de patrimoniu; nu se pune problema de refacere sau reabilitare urbană sau peisagistică în zona propusă investițiilor.

De asemenea, nu sunt surse ce ar putea constitui potențial balnear, turistic sau alte obiective istorice ce ar putea atrage un flux mare de oameni.

#### **3.7.8. Încadrarea în prevederile PUG**

Investiția nou propusă în zonă va completa funcțiunile existente la sud de drumul Centura Nord Arad, așa cum au fost prevăzute în PUZ preliminar "Zona Industrială Nord Mun. Arad – Extindere", aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 58/29.03.2005, respectându-se în totalitate prevederile acestuia.

Soluțiile propuse de asigurare a apei de consum și canalizării menajere creează condițiile reducerii sau diminuării la minim a poluării zonei.

Prin PUZ se reglementează din punct de vedere urbanistic zona compusă din cele 4 loturi prezentate la Cap. 1.2. și 2.3., cu menținerea destinației prevăzute în PUZ director pentru terenul care face obiectul investiției propuse – producție și depozitare, servicii și comerț.

### **3.8. Soluții propuse pentru eliminarea sau diminuarea disfuncționalităților**

În ceea ce privește prospectul variabil al Str. Câmpurilor, a fost propusă rezervare de teren în suprafață de cca. 403 mp la frontul stradal (0,00 m ÷ cca. 5,90 m de-a lungul frontului stradal existent) în vederea regularizării la cca. 23,00 m ÷ 24,00 m a prospectului general al Str. Câmpurilor. Din acest motiv, frontul stradal existent va fi relocat cu până la cca. 5,90 m față de frontului stradal existent.

Referitor la existența pe terenuri private a liniei electrice aeriene medie tensiune 20 kV, amplasată la cca. 24 m ÷ 33 m față de limita carosabilului, cu zonele specifice de protecție a conductei, care impun restricții de construibilitate și amenajare teren, au fost propuse perimetre maxime de construibilitate în afara zonelor de protecție ale LEA 20 kV, respectiv min. 12,00 m de o parte și cealaltă a axului liniei pentru construcții principale. Halele propuse, cu potențial risc de incendiu, au fost propuse la min. 18 m față de ax LEA 20 kV. De-a lungul zonei de protecție LEA, de lățime min. 24 m, a fost propusă zona verde.

În ceea ce privește existența la limita estică a incintei a unei zone rezidențiale reglementate în 2007, dealtfel inoportune, amplasată într-o zonă destinată exclusiv dezvoltării economice a Mun Arad prin activități de producție, depozitare, servicii, au fost luate 2 măsuri:

- a) Perimetrele de construibilitate au fost propuse la minim 20,00 m față de limita de proprietate est, respectiv față de zona rezidențială reglementată la est de incinta studiată.
- b) Pe latura estică a incintei, înspre zona rezidențială needificată existentă, este propusă o zonă verde de protecție de lățime min. 4,00 m, cu posibilitatea amenajării ulterioare a acestei suprafețe pentru platforme carosabile – exclusiv în situația reconversiei funcționale a zonei rezidențiale existente într-o zonă mixtă similară cu cea reglementată.

### **3.9. Obiective de utilitate publică**

Zona studiată deține dotări de interes public, și anume:

- Str. Câmpurilor/ DJ 709 C, de interes județean
- drum ce deșeuzează la sud în Str. Câmpurilor și drumuri de exploatare, de interes local
- canal de desecare, de interes local
- linii electrice aeriene de medie tensiune, de interes județean
- rețele edilitare (apă potabilă, canalizare menajeră, linie electrică aeriană 0,4 kV și gaze naturale presiune redusă), de interes local

Se propun intervenții la dotările de interes public existente, și anume:

- rezervare de teren în suprafață de cca. 403 mp la frontul stradal (0,00 m ÷ cca. 5,90 m de-a lungul frontului stradal existent) în vederea regularizării la cca. 23,00 m ÷ 24,00 m a prospectului general al Str. Câmpurilor. Costurile suportate de inițiatorul PUZ țin maxim de dezmembrarea din terenul total a acestei suprafețe și cedarea către domeniul public
- rezervare de teren în suprafață de cca. 252 mp de-a lungul limitei posterioare de proprietate (3,00 m), pentru dezvoltarea drumului de exploatare de la nord, înscris în CF 338087 Arad. Costurile suportate de inițiatorul PUZ țin maxim de dezmembrarea din terenul total a acestei suprafețe și cedarea către domeniul public, cu relocarea împrejmuirii la momentul oportunității și necesității acestei acțiuni
- racord la carosabilul Str. Câmpurilor pentru acces de lățime 7,00 m în incintă
- racorduri și branșamente la rețelele edilitare existente.

Nu se propun noi obiective de utilitate publică.

Sunt asigurate toate utilitățile necesare pentru o corectă funcționare a construcțiilor din zonă, în condiții de siguranță atât pentru cetățeni, cât și din punct de vedere al protecției mediului.

#### **3.9.1. Tipuri de proprietate teren**

În zona studiată există terenuri proprietate publică de interes local, dar și județean (Str. Câmpurilor/ DJ 709 C), terenuri proprietate publică de interes local (drum de exploatare, teren neproductiv, canal de desecare),

terenuri proprietate publică de interes local (drum de exploatare) și terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice, dar nu există terenuri proprietate privată de interes național sau județean.

Celelalte tipuri de teren – proprietate publică și privată de interes național și local, terenurile proprietate privată a persoanelor fizice și juridice, sunt specificate pe planșă.

### **3.9.2. Circulația terenurilor**

În vederea realizării obiectivelor prezentului P.U.Z., se propune rezervare de teren în suprafață de cca. 403 mp la frontul stradal (0,00 m ÷ cca. 5,90 m de-a lungul frontului stradal existent) în vederea regularizării la cca. 23,00 m ÷ 24,00 m a prospectului general al Str. Câmpurilor. Costurile suportate de inițiatorul PUZ țin maxim de dezmembrarea din terenul total a acestei suprafețe și cedarea către domeniul public. Frontul stradal existent al zonei reglementate se va reloca.

Se va rezerva teren în suprafață de cca. 252 mp de-a lungul limitei posterioare de proprietate (3,00 m), pentru dezvoltarea drumului de exploatare de la nord, înscris în CF 338087 Arad. Costurile suportate de inițiatorul PUZ țin maxim de dezmembrarea din terenul total a acestei suprafețe și cedarea către domeniul public, cu relocarea împrejurii la momentul oportunității și necesității acestei acțiuni.

Maniera, etapele concrete și termenele de realizare se mulează evident după posibilitățile financiare ale investitorului și administrației publice locale, cu respectarea prevederilor legale în domeniu.

## **4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE**

### **4.1. Înscrierea în prevederile PUG**

Din cele prezentate în capitolele 3.2; 3.4; 3.5; 3.6; 3.7; 3.8 rezultă fără echivoc că propunerile pentru acest P.U.Z. se încadrează în prevederile generale ale PUZ preliminar "**Zona Industrială Nord Mun. Arad – Extindere**", aprobat prin **H.C.L.M. Arad nr. 58/29.03.2005** referitoare la intravilanul localității. Prevederile actualului PUZ preiau caracteristicile PUZ director aprobat, propunând menținerea funcțiunii dominante **unități producție și depozitare, servicii și comerț**.

**4.2. Principalele categorii de intervenție** care să susțină și să permită materializarea propunerilor sunt:

- acces carosabil dinspre drum de acces din Str. Câmpurilor/ DJ 709 C existent
- branșamente/ racorduri la rețelele edilitare existente de-a lungul Str. Câmpurilor
- **unități producție și depozitare, servicii și comerț** – hale producție și depozitare, servicii, sediu birouri, comerț. Aceste funcțiuni vor fi amplasate astfel încât să interacționeze optim în cadrul amplasamentului, dar datorită specificului activităților desfășurate nu se impune o grupare funcțională.

Se vor etapiza corespunzător lucrările, cu minima afectare a vecinătăților. Enumerarea prezentată nu este obligatorie și ca priorități de intervenție – ele fiind dictate evident de sursele de finanțare pentru diversele lucrări, dar obligatorie este în toate situațiile asigurarea cu toate utilitățile a obiectivului înainte de punerea lui în funcțiune.

### **4.3. Aprecieri ale elaboratorului PUZ**

Ca elaborator al documentației, considerăm că ea reflectă posibilitățile și potențialul de dezvoltare a zonei, cu influențe pozitive la nivelul Mun. Arad.

Restricțiile posibile – funcționale, de destinație, calitate, indici ocupare teren, etc. – sunt cele din capitolele de propuneri și detaliate în regulamentul aferent PUZ-ului.

Pentru **etapele următoare**, în vederea creării condițiilor de finalizare a prevederilor PUZ considerăm necesare următoarele operații și acțiuni pentru etapele următoare:

- aprobarea PUZ prin HCL Mun. Arad;
- asigurarea de fonduri private pentru realizarea prioritară a accesului carosabil și a utilităților edilitare.

**Urbanism:**

**Întocmit:**

**arh. DORIANA BALOGH**

**RUR-DE**