

- VOLUMUL 1 -

MEMORIU DE PREZENTARE

BENEFICIAR

LUCA PETRU ADRIAN SI POPA ANA

FOAIE DE GARDĂ

Titlul lucrării:	” PUZ ȘI RLU ÎN VEDEREA MODIFICĂRII PUZ ȘI RLU APROBAT PRIN HCLM ARAD Nr. 446 DIN 28.11.2017 “ZONĂ DE SERVICII, COMERȚ AMENAJARE ACCESE DIN DN 7 ȘI DN 79, MUNICIPIUL ARAD, DN 7 ARAD – NĂDLAC KM 543+890 DREAPTA ȘI DN 79 ARAD – ORADEA KM 4+285 DREAPTA”, ÎN ZONĂ DE SERVICII, COMERȚ, DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ”
Faza de proiectare:	P.U.Z.
Beneficiar:	LUCA PETRU ADRIAN SI POPA ANA
Amplasament:	Jud. Arad, Municipiul Arad, C.F. nr. 349559, 349560, 349561, 349562, 349563, 349564, 349565, 349566, 349567, 349568, 349569, 349570, 349571, 349572 Arad
Proiectant general:	S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L. Timișoara, str. Norma, nr. 4, jud. Timiș Telefon: 0757 916 351
Număr contract/proiect:	157 / 2025

MARTIE – 2025

COLECTIV DE ELABORARE

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

Proiectant arhitectură: arh. Feier Raul

Coordonator RUR: urb. Ionasiu Adrian

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

BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE

FOAIE DE CAPĂT

COLECTIV DE ELABORARE

BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE

A. PARTE SCRISĂ:

01. MEMORIU GENERAL

02. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

03. PLAN DE ACȚIUNE

B. PARTE DESENATĂ:

ARHITECTURĂ:

U01 PLAN DE ÎNCADRARE

U02 SITUAȚIE EXISTENTĂ

U03 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE

U04 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

U05 POSIBILITATE DE MOBILARE URBANISTICĂ

Întocmit,
arh. Feier Raul

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- **Denumirea lucrării:** ” PUZ ȘI RLU ÎN VEDEREA MODIFICĂRII PUZ ȘI RLU APROBAT PRIN HCLM ARAD Nr. 446 DIN 28.11.2017 “ZONĂ DE SERVICII, COMERȚ AMENAJARE ACCESE DIN DN 7 ȘI DN 79, MUNICIPIUL ARAD, DN 7 ARAD – NĂDLAC KM 543+890 DREAPTA ȘI DN 79 ARAD – ORADEA KM 4+285 DREAPTA”, ÎN ZONĂ DE SERVICII, COMERȚ, DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ”
- **Beneficiar:** LUCA PETRU ADRIAN SI POPA ANA
- **Proiectantul general:** S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L
TIMIȘOARA, STR. NORMA, NR. 4, JUD. TIMIȘ
TELEFON: 0757 916 351
- **Proiectant de specialitate:** IONASIU ADRIAN
- **Data elaborării** MARTIE 2025

1.2. OBIECTUL PUZ

SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

Prezenta documentație de urbanism a fost realizată în urma solicitării beneficiarului LUCA PETRU ADRIAN si POPA ANA, în calitate de proprietari a terenurilor, conform extraselor C.F. 349559, 349560, 349561, 349562, 349563, 349564, 349565, 349566, 349567, 349568, 349569, 349570, 349571, 349572 Arad, atașate la prezenta documentație, și ca inițiatori a prezentei solicitări, doresc întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea dezvoltării de SERVICII SI COMERT, DEPOZITARE SI LOGISTICA Terenurile au o suprafață de 83023,00mp conform extraselor C.F.

Elaborarea acestei documentații are la bază Certificatul de Urbanism nr. 475 din 24.03.2025, eliberat de către Municipiul Arad, județ Arad.

Prin această documentație este propusă modificarea PUZ-ului aprobat prin hotărârea nr. 446/2017 din zonă de servicii și comerț în zonă servicii si comert, depozitare si logistica. Totodată, această documentație prevede și rezervarea suprafețelor de teren necesare acceselor, conectarea acestora la circulațiile existente și realizarea lucrărilor tehnico-edilitare necesare creării unei infrastructuri adecvate.

Terenurile ce fac obiectul prezentei documentații se află în proprietatea domnului LUCA PETRU ADRIAN și a doamenii POPA ANA, sunt situate în Municipiul Arad, județ Arad și au o suprafață de

83023,00 conform extraselor C.F. nr. 349559, 349560, 349561, 349562, 349563, 349564, 349565, 349566, 349567, 349568, 349569, 349570, 349571, 349572 Arad, atașate la prezenta documentație.

Aceste terenuri sunt prevăzute a fi lotizate în 4 parcele distincte, ce vor deservi servicii și comerț, depozitare și logistică precum și căi de comunicații.

Z1 – ZONA DE SERVICII SI COMERT: va cuprinde servicii și comerț, depozitare și logistică, este compusă din 3 parcele, parcela nr. 1, 2, 3 și parcela nr. 4 pentru care se propun următorii indici urbanistici:

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

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

H. max. = 20,00 m

Spatii verzi = min. 20%

P+2E

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

- Construcții pentru comerț și servicii, depozitare și logistică;
- Regim maxim de înălțime P+2E, H max = 20 m;
- Împrejmuire perimetrală parțială; Mijloace de publicitate iluminate și neiluminate;
- Sistematizarea verticală a terenurilor;
- Platforme carosabile cu locuri de parcare;
- Drumuri de incintă și accesul autospecialelor de intervenție de min. 7,00m – parte carosabilă;
- Amenajarea accesului;
- Alei pietonale;
- Amenajarea spațiilor verzi și plantate; iluminat arhitectural;
- Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă;
- Platforme gospodărești și amenajări tehnico-edilitare;
- Împrejmuire.

PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII PENTRU ZONA STUDIATĂ

Zona studiată face parte din PUZ aprobat prin hotărârea nr. 446/2017 PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU) AFERENT ZONA DE SERVICII, COMERT, AMENAJARE ACCESE DIN DN7 SI DN79, MUNICIPIUL ARAD, DN7 ARAD-NADLAC KM 543+890 DREAPTA SI DN79 ARAD-ORADEA, KM 4+285 DREAPTA.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

STUDII ȘI PROIECTE ELABORATE ANTERIOR

Zona studiată face parte din PUZ aprobat prin hotărârea nr. 446/2017 PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU) AFERENT ZONA DE SERVICII, COMERT, AMENAJARE ACCESE DIN DN7 SI DN79, MUNICIPIUL ARAD, DN7 ARAD-NADLAC KM 543+890 DREAPTA SI DN79 ARAD-ORADEA, KM 4+285 DREAPTA.

LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU PUZ

- Rezultate din analiza și opțiunile culese de proiectant în teren și consultare cu autoritățile locale ale Municipiului Arad cu privire la elementele de temă.
- Ridicare topografică, întocmită de S.C. TOPOVAS PLAN S.R.L.
- Studiul geotehnic întocmit de S.C. 2P STRUCTURES S.R.L.

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

- RGU
- CODUL CIVIL
- RLU

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Zona studiată face parte din PUZ aprobat prin hotărârea nr. 446/2017 PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU) AFERENT ZONA DE SERVICII, COMERT, AMENAJARE ACCESE DIN DN7 SI DN79, MUNICIPIUL ARAD, DN7 ARAD-NADLAC KM 543+890 DREAPTA SI DN79 ARAD-ORADEA, KM 4+285 DREAPTA.

DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI

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

CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELAȚIONATE CU EVOLUȚIA LOCALITĂȚII

Zona reglementată cuprinde preponderent terenuri aflate în intravilan, cu funcțiunea de servicii și comerț. Tendința este de a integra pe lângă zona de servicii și comerț depozitare și logistică. **Cele două motoare ale schimbării** sunt zona comercială din Sud cu tendința de extindere spre Nord și poziția favorabilă tangentă la centura de Nord a municipiului DN7 și drumul național spre Oradea DN79.

POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

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

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

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII

Zona studiată face parte din PUZ aprobat prin hotărârea nr. 446/2017 PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU) AFERENT ZONA DE SERVICII, COMERT, AMENAJARE ACCESE DIN DN7 SI DN79, MUNICIPIUL ARAD, DN7 ARAD-NADLAC KM 543+890 DREAPTA SI DN79 ARAD-ORADEA, KM 4+285 DREAPTA.

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

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

Studiul Topografic a fost efectuat de către S.C. Topovas plan S.R.L., inginer Mann Sebastian din care rezultă că varile cotelor nivelmetrice ale trenului variază între 124,22 și 124,38NMN pe direcția Nord-Sud și 125,90 și 122,90 NMN Est-Vest. Se poate observa că nivelul terenului variază cu 300 cm. Terenul în cauză nu prezintă disfuncționalități.

RELAȚIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA / VECINĂȚĂȚI

Parcela ce se dorește a fi reglementată, identificata prin nr. C.F. nr. 349559, 349560, 349561, 349562, 349563, 349564, 349565, 349566, 349567, 349568, 349569, 349570, 349571, 349572 Arad, sunt amplasate în intravilanul Municipiului Arad, Județul Arad are o forma regulată, are următoarele vecinătăți.

- La N: De1819/2 nr. Cad. 339660
- La S: Centura de nord DN7
- La V : DN79
- La E : De127 nr. Cad. 305556

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

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

RELIEFUL - Relieful este dominat de zona sudică de câmpie a Mureșului, subdiviziunea Câmpiei vestice a Aradului, parte din Depresiunea Panonică, sub forma unui con aluvial al Mureșului, cu aspect vălurit și declivități slab accentuate ale terenului dar, relativ dese și predominanța depozitelor loessoide recente, fragmentate de vechile cursuri sau meandre părăsite ale Mureșului și formată din

câmpuri joase și întinse cu aspect insular și altitudini de 120-90m de la est la vest, în zona de contact cu câmpia Peregului având 104m.

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

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

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

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

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

a) Temperatura aerului:

- Media lunară minimă : - (1-2)°C, în ianuarie;
- Media lunară maximă : + (21-22)°C, în iulie-august;
- Temperatura minimă absolută : - 29,2°C, în 13.02.1935;
- Temperatura maximă absolută : + 40,0°C, în 16.08.1952
- Temperatura medie anuală : + 10,9°C

b) Precipitații:

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

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

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

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

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

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

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

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

Conform Tabelului din Normativul NP 074/2014, totalul de 10 puncte precum și a datelor prezentate anterior imobilul se încadrează în „categoria geotehnică 2”, cu „risc geotehnic moderat”.

2.4. CIRCULAȚIA

ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFĂȘURAREA ÎN CADRUL ZONEI A CIRCULAȚIEI RUTIERE

Terenurile studiate cuprind parcelele situate în intravilanul municipiului Arad, amplasate la est față de DN 79 km 4+285 dreapta și față de DN 7 km 543+890 dreapta, acestea făcând parte din PUZ : zona de servicii, comerț, amenajare accese din DN7 și DN79, municipiul Arad, DN7 Arad-Nădlac km 543+890 dreapta și DN79 Arad-Oradea, km 4+285 dreapta, aprobat prin HCLM Arad nr. 446 din 28 noiembrie 2017.

Se vor menține accesle aprobate prin HCLM Arad nr. 446 din 28 noiembrie 2017, respectiv DN 79 km 4+285 dreapta și de DN 7 km 543+890 dreapta.

La km 544+292 al drumului național DN 7 Arad - Nădlac, respectiv km 4+150 a drumului național DN 79 Arad – Oradea, se află amenajată o intersecție tip girație între cele două drumuri naționale.

Drumul național DN 79 Arad – Oradea are patru benzi de circulație (două benzi de circulație pe sensul de mers Arad – Oradea, și două benzi de circulație pe sensul de mers Oradea – Arad) cu îmbrăcăminte rutieră bituminoasă, având o platformă de 15,00 m lățime, din care partea carosabilă de 14,00 m lățime fiind încadrată de borduri prefabricate din beton denivelate pe partea dreaptă și bandă de încadrare de 0,50 m lățime plus acostament din balast de 0,50 m lățime pe partea stângă.

În prezent în zona studiată, drumul național DN 7 Arad – Nădlac are două benzi de circulație cu îmbrăcăminte rutieră bituminoasă (o bandă pe sensul de circulație Arad - Nădlac de 3,50 m lățime, o bandă pe sensul de circulație Nădlac - Arad de 3,50 m lățime, având o platformă de lățime $L=9,00$ m, din care partea carosabilă de lățime variabilă cuprinsă între 7.00 m, cu benzi de încadrare de $2 \times 0,50$ m lățime și acostamente din balast de $2 \times 0,50$ m lățime.

Drumurile naționale DN 79 Arad – Oradea și DN 7 Arad – Nădlac sunt situate în rambleu și pe o porțiune de aliniament în zona studiată, distanța de vizibilitate fiind foarte bună (peste 300 m în ambele direcții).

CAPACITĂȚI DE TRANSPORT, GREUTĂȚI ÎN FLUENȚA CIRCULAȚIEI

Terenul studiat beneficiază de o infrastructură rutieră deosebită, în partea de Sud este Drumul National DN7, în partea de Vest, în proximitate, se afla DN79.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

În prezent terenul este reglementat prin HOTĂRÂREA NR. 446/2017 ca fiind ZONA DE SERVICII, COMERT, AMENAJARE ACCESE DIN DN7 SI DN79, MUNICIPIUL ARAD, DN7 ARAD-NADLAC KM 543+890 DREAPTA SI DN79 ARAD-ORADEA, KM 4+285 DREAPTA.

RELAȚIONĂRI ÎNTRE FUNCȚIUNI

În prezent terenul studiat are categoria de folosință arabil.

În contextul în care, în imediata vecinătate se află zona comercială se impune ca și terenul ce face obiectul prezentei documentații să fie parte a aceleiași categorii de folosință și cu funcțiuni complementare.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

STADIUL ECHIPĂRII EDILITARE A ZONEI, ÎN CORELARE CU INFRASTRUCTURA LOCALITĂȚII

ALIMENTARE CU APĂ

– Confrom avizului de amplasament de la Compania de Apă Arad S.A.

CANALIZARE – Confrom avizului de amplasament de la Compania de Apă Arad S.A.

– Confrom avizului de amplasament de la Compania de Apă Arad S.A.

ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

– Confrom avizului de amplasament de la E-DISTRIBUTIE BANAT S.A.

TELECOMUNICAȚII

– Confrom avizului de amplasament de la ORANGE ROMANIA S.A.

ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

– Confrom avizului de amplasament de la DELGAZ GRID S.A.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

RELATIA CADRULUI NATURAL – CADRUL CONSTRUIT

În zona studiată predomina construcțiile cu regim de înălțime mic, cu precădere hale. Din acest punct de vedere, reglementarea terenului ce face obiectul prezentei documentații se încadrează în specificul zonei, păstrând relația actuală dintre cadrul natural și cadrul construit.

EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

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

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

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

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

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

EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE

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

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Realizarea acestei documentații a fost dispusă la cererea beneficiarului Luca Petru Adrian proprietar a terenului studiat. Prin realizarea documentației este propusă reglementarea și dezvoltarea din punct de vedere urbanistic a terenului intravilan având destinația de comerț și servicii, în zonă comerț și servicii, depozitare și logistică. Totodată, această documentație prevede și rezervarea suprafețelor de teren necesare acceselor, conectarea acestora la circulațiile existente și realizarea lucrărilor tehnico-edilitare necesare creării unei infrastructuri adecvate.

Reglementările propuse prin aceasta documentație sunt oportune și se încadrează în planul de dezvoltare al Municipiului Arad. Pentru elaborarea acestei documentații a fost emis de către Primăria Municipiului Arad certificatul de urbanism cu numărul 475 din 24.03.2025.

Conform prevederilor legale proiectul este supus procedurii de consultare a populației conform Ordinului 701/2010.

Pentru această documentație a fost obținut avizul de oportunitate cu nr. 15 din 14.05.2025.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

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

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

Studiul Topografic a fost efectuat de către S.C. Topovas plan S.R.L., inginer Mann Sebastian din care rezultă că varile cotelor nivelmetrice ale terenului variază între 124,22 și 124,38NMN pe direcția Nord-Sud și 125,90 și 122,90 NMN Est-Vest. Se poate observa că nivelul terenului variază cu 300 cm. Terenul în cauză nu prezintă disfuncționalități.

STUDIUL GEOTEHNIC - Considerând scopul pentru care se elaborează studiul geotehnic preliminar, s-au executat doua foraje geotehnice (F1 – F2) cu adâncime de 5,00m

Zona foraj F1

- umplutura în grosime de 0,80m;
- argila prafoasa nisipoasa cafenie galbuie plastic vartoasa umeda pana la cca -3,60m adancime;
- nisip cu pietris si bolovanis cafeniu galbui micaceu saturat strat neepuizat pana la adancimea la care s-a executat cercetarea (-5,00m).

Zona foraj F2

- umplutura în grosime de 0,80m;
- argila prafoasa nisipoasa cafenie galbuie plastic vartoasa umeda pana la cca -3,00m adancime;
- nisip cu pietris si bolovanis cafeniu galbui micaceu saturat strat neepuizat pana la adancimea la care s-a executat cercetarea (-5,00m).

Terenul apt de fundare este constituit din argila prafoasa nisipoasa cafenie galbuie plastic vartoasa umeda.

Adancimea minima de fundare pentru aceasta faza (PUZ) este de:

$$D_{\min} = -0,90\text{m adancime fata de nivel teren actual}$$

Obs:

Pentru fiecare imobil ce urmeaza a fi edificat in aceasta zona se va intocmi cate un studiu geotehnic si vor fi recomandate adancimile minime de fundare pentru fiecare imobil in parte.

Pentru calculul terenului de fundare in gruparea fundamentala de incarcari se va adopta, conform NP 112-2014 anexa "D" urmatoarea presiune conventionala de baza ($B = 1,00\text{ m}$, $D_f = 2,00\text{ m}$):

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

Urmeaza ca pentru alte adancimi de fundare respectiv latimi ale talpilor fundatiilor sa fie aplicate corectiile stipulate in NP 112-2014.

Date privind apa freatica sunt consemnate in cap.8 (nivele caracteristice si chimism sol).

Conform analizei chimice – agresivitate sol fata de beton la o proba prelevata de pe amplasament prin buletinul de analiza nr. 20559/2023 precum si cerintelor standard NE 012-1/2007 solul nu prezinta agresivitate fata de elementele din beton, iar pentru elemente structurale noi in fundatii clasa de expunere a betonului se poate accepta "XC2" pentru fundatiile situate sub nivelul de inghet respectiv combinatia de clasa de expunere "XC4 + XF1" pentru fundatii expuse la inghet si in contact cu ploaia, conform codului de practica CP 012/1-2007 in aceste conditii la realizarea fundatiilor continue se vor utiliza betoane caracterizate prin clasa de expunere XC2 pentru fundatii sub nivel de inghet :

- clasa minima de rezistenta a betonului de C16/20.

- raport maxim a/c= 0,60

- dozaj minim de ciment :260 kg/m³;

3.2. PREVEDERI ALE PUG

Conform PUG Municipiului Arad, pentru zona studiată prevederile programului de dezvoltare prevăd zone servicii și comerț, depozitare și logistică.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

În zona studiată predomină construcțiile cu regim de înălțime mic, cu precădere hale. Din acest punct de vedere, reglementarea terenului ce face obiectul prezentei documentații se încadrează în specificul zonei, păstrând relația actuală dintre cadrul natural și cadrul construit.

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

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

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

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

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

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Terenurile studiate cuprind parcelele situate în intravilanul municipiului Arad, amplasate la est față de DN 79 km 4+285 dreapta și față de DN 7 km 543+890 dreapta, acestea facând parte din PUZ : zona de servicii, comerț, amenajare accese din DN7 și DN79, municipiul Arad, DN7 Arad-Nadlac km 543+890 dreapta și DN79 Arad-Oradea, km 4+285 dreapta, aprobat prin HCLM Arad nr. 446 din 28 noiembrie 2017.

Se vor menține accesle aprobate prin HCLM Arad nr. 446 din 28 noiembrie 2017, respectiv DN 79 km 4+285 dreapta și de DN 7 km 543+890 dreapta.

Accesul propus cu intersecție în „T” DN 7 la km 544+075 dreapta, doar cu intrare dreapta.

- pentru intrarea la obiectiv dinspre sensul de mers Deva – Nadlac (dreapta), amenajarea unei pene de decelerare de 35.00m lungime, cu o lățime variabilă cuprinsă între 0 ÷ 4.00 m, racordată la drumul din incintă cu o rază R= 15.00 m, lățimea benzii de intrare va fi 6.50 m.
- reamplasarea indicatoarelor rutiere și refacerea marcajelor rutiere de pe drumul național, afectate de lucrările rutiere proiectate, pe cheltuiela beneficiarului;

- dirijarea circulației și reglementarea priorității pentru circulația de pe drumul național prin realizarea de marcaje orizontale și prin amplasarea de indicatoare de circulație conform SR 1848-1 / 2024, asigurând prioritate pentru traficul de pe drumul național.
- în vederea asigurării scurgerii apelor în lungul drumului național european se va prevedea în dreptul accesului realizarea a unui podet tubular Ø400 mm pe lungimea L= 8.60 m.

Accesul nemodificat conform PUZ aprobat prin HCLMA 446/2017 va fi intersecție în „T” DN 7 la km 543+915 dreapta, cu intrare și ieșire dreapta, fiind interzis virajul la stanga, constau în principal în următoarele:

- amenajarea unei benzi de decelerare de 70,00 m lungime cu o lățime cuprinsă între 4,00 – 3,50 m, cu o pană de racordare la DN7 în lungime de 35,00 m, care va fi racordată la drumul de acces cu o rază de 15,00 m pentru vehiculele ce intra la obiectiv;
- amenajarea unei pene de racordare în lungime de 35,00 m racordată la marginea drumului național cu o rază R = 15.00 m pentru vehiculele ce ies de pe terenul studiat și se înscriu pe DN7 (spre Nadlac);
- pentru ieșirea de la obiectiv dinspre sensul de mers Deva – Nadlac (dreapta), amenajarea unei pene de accelerare de 35.00 m lungime, cu o lățime variabilă cuprinsă între 4.00 ÷ 0.00 m, racordată la drumul din incintă cu o rază R= 15.00 m, lățimea benzii de ieșire va fi de 5.50 m.
- amenajarea accesului la terenul studiat, având banda de circulație pentru acces și cea de ieșire cu lățimea de 5,50 m, sensurile de circulație fiind separate de o insulă triunghiulară delimitată cu bordură ridicată, retrasă la 1.00 m față de marginea drumului național european;
- reamplasarea indicatoarelor rutiere și refacerea marcajelor rutiere de pe drumul național, afectate de lucrările rutiere proiectate, pe cheltuiala beneficiarului;
- dirijarea circulației și reglementarea priorității pentru circulația de pe drumul național prin realizarea de marcaje orizontale și prin amplasarea de indicatoare de circulație conform SR 1848-1 / 2024, asigurând prioritate pentru traficul de pe drumul național.
- în vederea asigurării scurgerii apelor în lungul drumului național european se va prevedea în dreptul accesului realizarea a unui podet tubular Ø400 mm pe lungimea L= 9.00 m.

Accesul nemodificat conform PUZ aprobat prin HCLMA 446/2017 va fi cu intersecție în „T” DN 79 la km 4+285 dreapta, doar cu intrare dreapta.

- pentru intrarea la obiectiv dinspre sensul de mers Arad – Oradea (dreapta), amenajarea unei pene de decelerare de 35.00m lungime, cu o lățime variabilă cuprinsă între 0 ÷ 5.50 m, racordată la drumul din incintă cu o rază R= 20.00 m, lățimea benzii de intrare va fi 6.00 m.
- reamplasarea indicatoarelor rutiere și refacerea marcajelor rutiere de pe drumul național, afectate de lucrările rutiere proiectate, pe cheltuiala beneficiarului; dirijarea circulației și reglementarea priorității pentru circulația de pe drumul național prin realizarea de marcaje orizontale și prin amplasarea de indicatoare de circulație conform SR 1848-1 / 2024, asigurând prioritate pentru traficul de pe drumul național
- amenajarea accesului rutier se va realiza în conformitate cu prevederile buletinului tehnic AND 600-2010 (Normativ pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice), privind amenajarea intersecțiilor la nivel din afara localităților. Amenajarea accesului a ținut cont de intersecția de tip girație dintre drumul național DN 7 Arad - Nădlac și drumul național DN 79 Arad – Oradea precum și de accesele rutiere existente în zonă;

- Mutarea indicatoarelor rutiere existente afectate de lucrările de amenajare a acceselor rutiere din DN 7 și DN 79 se vor face pe cheltuiala beneficiarului și conform cerințelor I.P.J. Arad și a D.R.D.P. Timișoara.
- Strazile propuse pentru circulația din incinta terenului studiat prin P.U.Z., vor avea un profil stradal de 12,00 m, cu două benzi de circulație cu lățime părți carosabile de 7,00 m, încadrate de borduri denvelate din beton, zone verzi cu lățimea de 1,30 m pe ambele părți și trotuare pietonale cu lățimea de 1,20 m pe ambele părți.
- Drumurile și platformele rutiere din incinta obiectivelor propuse pe terenului studiat prin P.U.Z., vor fi racordate la străzile din incintă cu ajutorul unor curbe tip arc de cerc cu razele cuprinse între 9,00 și 15,00 m.
- În interiorul parcelelor studiate se vor amenaja pe platforme rutiere diferite locuri de parcare pentru autoturisme.
- În incinta obiectivului, parcarile se vor realiza în conformitate cu specificul funcțiunilor și respectarea prevederilor din H.G. 525/1996, anexa 5, cât și HCLM Arad Nr. 187 din 2024, fără a afecta domeniului public.

Construcțiile administrative cărora li se aplică prezentul regulament sunt:

- a) Sedii ale autorităților și instituțiilor publice locale, județene;
- b) Sedii de servicii deconcentrate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale;
- c) Sedii de partid - sediul central, filiale;
- d) Sedii de syndicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc.;
- e) Sedii de birouri.

Se vor respecta următoarele cerințe minime:

- 1 loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției, pentru funcțiuni fără acces public;
- 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției, pentru funcțiuni cu acces public (acces public la ghișee, birouri, alte spații);
- atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1
- 2 locuri de parcare pentru autocare.

Se vor prevedea locuri de parcare suplimentare celor rezultate după cum urmează:

- un spor de 10,00 % pentru funcțiuni fără acces public;
- un spor de 30,00 % pentru funcțiuni cu acces public.

Construcțiile financiar-bancare cărora li se aplică prezentul regulament sunt:

- a) Sedii de bănci – sediul central, filiale;
- b) Sedii de societăți de asigurări (de bunuri, de persoane), burse de valori și mărfuri.

Pentru construcțiile menționate se vor respecta următoarele cerințe minime:

- 1 loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției, pentru funcțiuni fără acces public;
- 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției, pentru funcțiuni cu acces public (acces public la ghișee, birouri, alte spații).

Se vor prevedea locuri de parcare suplimentare celor rezultate după cum urmează:

- un spor de 10,00 % pentru funcțiuni fără acces public;
- un spor de 30,00 % pentru funcțiuni cu acces public.

Construcțiile comerciale cărora li se aplică prezentul regulament sunt:

- a) Comerț nealimentar, magazin general, supermagazin (supermarket), piață agroalimentară, comerț alimentar, alimentație publică. Amplasament: în zonele rezidențiale sau de interes comercial, în zonele turistice și de agrement – a căror amplasare este permisă la parterul locuințelor numai în condițiile asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului;
- b) Servicii. Amplasament: în zona centrală, comercială, rezidențială sau de agrement. Se interzice amplasarea atelierelor poluante în zona de locuit și amplasarea în zone industriale pentru alte servicii decât cele industriale;
- c) Autoservice. Amplasament: la limita zonei industriale. Se vor evita sursele de poluare chimică, posturile trafo și zonele de afluență a publicului.

Pentru construcțiile menționate se vor respecta următoarele cerințe minime:

a) Comerț en-detail:

- 1 loc de parcare la 40 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale (magazine integrate parterului clădirilor multifuncționale, complexe, centre și galerii comerciale), dar minimum 2 locuri de parcare;
- 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) Alimentație publică:

- 1 loc de parcare la 8 locuri la masă, la care se vor adăuga locurile de parcare pentru personal (1 loc de parcare pentru 15 salariați, dar minim 1 loc de parcare), cu un spor de 20,00 %.

c) Servicii:

- 1 loc de parcare la 60 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), cu un spor de 20,00%.

d) Servicii manufacturiere:

- 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției, cu un spor de 20,00 %.

e) 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.

Construcțiile de cult cărora li se aplică prezentul regulament sunt:

- a) Lăcașe de cult - Amplasament: alăturarea de lăcașe de cult noi în incinta sau în vecinătatea monumentelor istorice se va face cu respectarea prevederilor legale.
- b) Mănăstiri;
- c) Cimitire - Amplasament: la marginea localității - cimitirele se extind cu respectarea prevederilor legale.

Pentru construcțiile menționate se vor respecta următoarele cerințe minime:

- a) Biserici - 1 loc de parcare la 20 de locuri, pentru biserici fără arondare parohială. Pentru bisericile parohiale se va avea în vedere un minim de 5 locuri de parcare.
- b) Alte funcțiuni de cult: - numărul locurilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, dar nu mai puțin de 5 locuri de parcare.

Construcțiile culturale cărora li se aplică prezentul regulament sunt: expoziții, muzee, biblioteci, cluburi, săli de reuniune, cazinouri, case de cultură, centre și complexe culturale, cinematografe, teatre dramatice, de comedie, de revistă, operă, operetă, de păpuși, săli polivalente și pot fi amplasate în zona destinată dotărilor pentru cultură, educație. Este posibilă amplasarea în zona comercială, administrativă, religioasă sau de agrement; se va evita amplasarea în vecinătatea unităților poluante.

Pentru construcțiile menționate la se vor respecta următoarele cerințe minime:

- a) Galerii, muzee, biblioteci, mediateci, centre de cultură: - 1 loc de parcare la 50 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), cu un spor de 10,00 %.
- b) Instituții ce includ săli pentru spectacole, întruniri, congrese, conferințe, săli polivalente etc: - 1 loc de parcare la 10 locuri în sală, la care se vor adăuga locurile de parcare pentru personal (1 loc de parcare pentru 15 salariați, dar minim 1 loc de parcare), cu un spor de 20,00 %.

Construcțiile de învățământ cărora li se aplică prezentul regulament sunt:

- a) Învățământ preșcolar (grădinițe). Amplasament: în zonele rezidențiale, distanța maximă de parcurs 500 m
- b) Școli primare, școli gimnaziale, licee, școli postliceale, școli profesionale. Amplasament: în zonele și cartierele de locuit, distanța maximă de parcurs 1000 m
- c) Învățământ superior. Amplasament: în funcție de condițiile și exigențele profilului de învățământ.

Pentru construcțiile menționate se vor respecta următoarele cerințe minime:

- a) Învățământ preuniversitar: - 1 loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției, dar nu mai puțin de 2 locuri de parcare. Se vor prevedea suplimentar cel puțin 2 locuri de parcare pentru staționare.
- b) Învățământ superior: - 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției, la care se adaugă, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare, cu un spor de 10,00 %.
- c) Centre de cercetare, inovare, tehnologice, de industrii creative etc: - 1 loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției.
- d) Cămine studențești: - se va asigura 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției.

Construcțiile de sănătate cărora li se aplică prezentul regulament sunt:

- a) Spital general (regional, județean, orașenesc, comunal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic), spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagioși, oncologie, urgență, reumatologie, clinici particulare). Amplasament: în zona destinată dotărilor pentru sănătate, în funcție de profilul spitalului. Se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu).
- b) Asistență de specialitate (boli cronice, handicapați, recuperare funcțională, centre psihiatrice). Amplasament: în zone extraorășenești, în zone în care formele de relief și vegetația permit crearea de

zone verzi (parcuri, grădini etc.) Se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu).

c) Dispensar policlinic [(gr. 1, 2, 3) 600, 1.200, 2.400 consultații/zi]. Amplasament: independent sau în cadrul unor construcții pentru sănătate/locuințe.

d) Dispensar urban (cu 2 - 4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casă de nașteri, farmacie). Amplasament: independent sau în cadrul unor construcții pentru sănătate/locuințe. Se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu).

e) Alte unități (centre de recoltare sânge, medicină preventivă, stații de salvare, farmacii). Amplasament: în cadrul unor construcții pentru sănătate sau independent, în funcție de profilul unității

f) Creșe și creșe speciale pentru copii (cu 1, 2 ..., n grupe). Amplasament: în cadrul unor construcții publice/locuințe. Se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu). Se recomandă amplasarea în zone de relief și cadru natural favorabil. g) Leagăn de copii. Amplasament: în general în zone extraorășenești. Se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu).

Pentru construcțiile menționate la se vor respecta următoarele cerințe minime:

a) Funcțiuni de sănătate, exclusiv policlinici: - 2 locuri de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției, cu un spor de 10,00 %.

b) Policlinici: - 4 locuri de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției, cu un spor de 10,00 %.

c) Asistență socială: - 1 loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției, dar nu mai puțin de 2 locuri de parcare, cu un spor de 10,00 %.

d) Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public.

Construcții și amenajări sportive cărora li se aplică prezentul regulament sunt:

a) Complexuri sportive, stadioane, săli de antrenament pentru diferite sporturi. Amplasament: în zone verzi, nepoluate și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă

b) Săli de competiții sportive (specializate sau polivalente), patinoare artificiale. Amplasament: de preferință în zonele rezidențiale sau în vecinătatea complexurilor sportive și de agrement

c) Poligoane pentru tir, popicării. Amplasament: în zone nepoluate, bogat plantate și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă.

Pentru construcțiile menționate la se vor respecta următoarele cerințe minime:

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

b) Terenuri de sport cu public (tribune), stadioane: - 1 loc de parcare la 125 mp teren de sport, la care se adaugă 1 loc de parcare la 15 locuri pentru public; - în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare vor fi prevăzute pentru autocare.

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

d) Săli de sport cu public (tribune): - 1 loc de parcare la 125 mp teren de sport, la care se adaugă 1 loc de parcare la 15 locuri pentru public; - în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare vor fi prevăzute pentru autocare.

e) Ștranduri: - 1 loc de parcare la 100 mp de teren.

f) Piscine acoperite fără public: - 1 loc de parcare la 25 mp luciu de apă.

g) Piscine acoperite cu public (tribune): - 1 loc de parcare la 25 mp luciu de apă, la care se adaugă 1 loc de parcare la 15 locuri pentru public.

- h) Bowling, popicărie: - 1 loc de parcare pentru fiecare pistă.
- i) Complexuri sportive: - 1 loc de parcare la 10 locuri; - în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare vor fi prevăzute pentru autocare.
- j) Patinoare artificiale, poligoane pentru tir: - 1 loc de parcare la 30 de persoane.

Construcții de turism cărora li se aplică prezentul regulament sunt:

- a) Hotel * - *****, Hotel-apartament * - *****, Motel * - ** și Vile ** - ***** .Amplasament: în zone nepoluate, bogat plantate. Se pot amplasa și în vecinătatea altor dotări turistice. Se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor de poluare (zone industriale, artere de trafic greu).
- b) Bungalouri * - *** - Amplasament: în perimetrul campingurilor, satelor de vacanță sau ca spații complementare unităților hoteliere

Pentru construcțiile menționate se vor respecta următoarele cerințe minime:

- a) Hotel: - ***** nr. locuri de parcare = 50% din numărul de camere; - **** nr. locuri de parcare = 40% din numărul de camere; - ***, **, * nr. locuri de parcare = 30% din numărul de camere.
- b) Hotel-apartament: - ***** nr. locuri de parcare = 50% din numărul de camere; - ****, *** nr. locuri de parcare = 40% din numărul de camere; - ** nr. locuri de parcare = 30% din numărul de camere.
- c) Motel: - ***, **, * nr. locuri de parcare = 100% din numărul de camere.
- d) Hostel, youth hostel: - ***, **, * nr. locuri de parcare = 10% din numărul de camere.
- e) Vile turistice, pensiuni turistice: - ***** , ****, *** nr. locuri de parcare = 30% din numărul de camere. - **, * nr. locuri de parcare = 20% din numărul de camere.

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

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

Zone și subzone funcționale Teritoriului zonei studiate este compus din următoarele zone și subzone funcționale:

Z1 – ZONA DE SERVICII SI COMERT

SZCDL - SUBZONA DE SERVICII, COMERT, DEPOZITARE SI LOGISTICA

SZsv – SUBZONA SPATIU VERDE

SZci – SUBZONA CAI DE COMUNICATIE INCINTA

Z2 – ZONA CAI DE COMUNICATIE

Pentru realizarea acestui proiect se propune lotizarea terenului în 5 parcele având suprafețele ce vor avea diverse destinații.

BILANȚ TERITORIAL				
ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
Arie totală incintă reglementată	83023,00	100,00%	83023,00	100,00%
Z1 - ZONA DE SERVICII SI COMERT	0,00	0,00%	76248,00	91,84%
SZCDL – SUBZONA DE SERVICII, COMERT, DEPOZITARE SI LOGISTICA	0,00	0,00%	60843,00	79.79%
SZsv – SUBZONA SPATIU VERDE	0,00	0,00%	15250,00	20,00%
Szci – SUBZONA CAI DE COMUNICATIE INCINTA	0,00	0,00%	155,00	0.21%
Z2 - ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE	0,00	0,00%	6775,00	8,16%

Z1 – ZONA DE SERVICII SI COMERT: va cuprinde servicii, comert, depozitare și logistică, este compusă din 4 parcele, parcela nr. 1, 2, 3 și parcela nr. 4 pentru care se propun următorii indici urbanistici:

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

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

H. max. = 20,00 m

Spatii verzi = min. 20%

P+2E

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

- Construcții pentru comert si servicii, depozitare și logistică;
- Regim maxim de înălțime P+2E, H max = 20 m;
- Împrejmuire perimetrală parțială; Mijloace de publicitate iluminate și neiluminate;
- Sistematizarea verticală a terenurilor;
- Platforme carosabile cu locuri de parcare;
- Drumuri de incintă și accesul autospecialelor de intervenție de min. 7,00m – parte carosabilă;
- Amenajarea accesului;
- Alei pietonale;
- Amenajarea spațiilor verzi și plantate; iluminat arhitectural;
- Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă;
- Platforme gospodărești și amenajări tehnico-edilitare;
- Împrejmuire.

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

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

Conform **HCLM Arad Nr. 572 din 26 octombrie 2022** privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad se vor respecta următoarele cerințe:

Construcții comerciale:

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

Construcții administrative:

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

Z2 – ZONA CAI DE COMUNICATIE, pe această subzonă teren se pot realiza amenajări de drumuri, spații verzi, trotuare și edilitare. Este compusă dintr-o parcelă, parcela nr. 5.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE**ALIMENTARE CU APĂ**

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

Nu se estimează ca zona studiată să necesite apă pentru nevoi tehnologice.

Necesarul de apă pentru întreținerea zonelor verzi respectiv pentru spălarea platformelor va fi asigurată prin foraje de mică adâncime contorizate, care vor fi echipate cu pompe aspirante cu hidrofor .

Ca și sursă de apă potabilă pentru obiectivul studiat se propune un branșament contorizat Dn 100mm de la rețeaua de distribuție existentă în zonă PE-ID, Dn 300mm existentă pe drumul național DN 79 conform planului de sutație anexat.

Funcție de situația juridică a terenurilor din zonă , de potențialul de dezvoltare a zonei și de posibilitatea realizării extinderii rețelelor în zonă se va adopta varianta de asigurare a necesarului de apă pentru zona studiată. Extinderile propuse pentru asigurarea necesarului de apă pentru zona studiată se vor realiza de preferință pe teren aparținând domeniului public și cu respectarea condițiilor impuse de avizele de amplasament aferente la execuția lucrărilor.

Rețeaua de distribuție a apei potabile către consumatorii din incinta zonei studiate se va realiza din polietilenă de înaltă densitate, va fi montată subteran conform planului de situație anexat și va avea diametrul minim Dn 100mm de unde se va realiza branșarea obiectivelor propuse.

Întreținerea spațiilor verzi și a platformelor carosabile din incintă se va face prin foraje individuale de mică adâncime echipate corespunzător cu pompe auto aspirante prevăzute cu hidrofoare care vor capta debite de apă sub 2,0 l/s. Volumul de apă captat prin forajele individuale propuse va fi înregistrat prin contoare de apă care se vor amplasa în cabina puțului forat.

STINGERE INCENDIU

Se va realiza printr-o gospodărie de incendiu care va asigura debiul și presiunea de stingere din exterior a incendiului prin hidranți exteriori , hidranți interiori și cu sprinklere după caz.

Astfel volumul de apă intangibil necesar stingerii incendiului va fi asigurat prin gospodăria de incendiu propusă conform planului de situație anexat, acestea fiind compusa din rezervoare de stocare și stații de pompare care vor respecta specificațiile P118/2013 privind gardul de echipare.

Alimentarea cu apă a gospodăriei de incendiu se va realiza de la rețeaua de distribuție apă propusă prin branșamentul de apă propus.

Hidranții de incendiu exteriori se vor monta pe conducta de incendiu care formează inelul de incendiu exterior după caz și vor fi de tip hidranți subterani (STAS 695) DN 100mm - cei care se vor monta pe platformele carosabile și supraterani (STAS 3479) respectiv DN 100mm - cei amplasați pe spațiile verzi după caz. Amplasarea hidranților de incendiu exteriori se va face conform prevederilor impuse prin P118-2013 respectiv conform scenariilor de incendiu după caz.

Rețelele de incendiu interioare din clădirile de producție sau depozitare după caz, se vor amplasa și se vor echipa prin respectarea P118-2013 respectiv conform scenariilor de incendiu întocmite pentru fiecare obiectiv în parte.

Instalația de stins incendiu cu sprinklere, după caz ,se va monta în halele de producție și în depozite conform P118-2013 fiind prevăzută cu instalație automată de stins incendii de tip aer-apă sau apă –apă funcție de gradul de dotare a halelor.

CANALIZARE MENAJERA

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

Rețelele de canalizare menajeră de incintă propuse se vor realiza din conducte din PVC Dn 200-250mm montate subteran la pante scurgere care să asigura viteza minimă de autocurățire de 0,7 m/s.

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

Racordul obiectivelor care compun zona studiată la rețeaua de colectare ape uzate menajere se va realiza pentru fiecare construcție în parte, iar apele evacuate se vor încadra în limita de încărcare cu poluanți conform NTPA 002/2005. În cazul în care vor exista operatori economici în zona studiată care în urma unor procese tehnologice produc ape uzate care depășesc gradul de încărcare cu poluanți conform NTPA 002/2005, se vor realiza stații de preepurare individuale adecvate unde va fi cazul.

Stația de pompare ape menajere propusă vor fi de tip cuvă circulară din beton armat prevăzută cu gratar pentru degrosizare și după caz rezervor de stocare în cazul în care descărcarea apelor uzate în canalizare impuneun debit restrictiv din considerente tehnice.

Evacuarea apelor uzate menajere colectate de pe vatra incintei studiate se va face controlat prin pompare în rețeaua de canalizare menajeră municipală, existent actualmente pe strada Calea Zimandului, PVC Dn 300mm existent.

Conducta de refulare propusă de la stația de pompare SPM se va realiza din polietilenă de înaltă densitate de diametru minim Dn 150mm, montată subteran conform planului de situație anexat. Apele pompate se vor încadra în limitele de încărcare cu poluanți conform NTPA 002/2005.

CANALIZARE PLUVIALA

Apele pluviale de pe străzi (zonele comune) vor fi colectate prin guri de scurgere cu sifon și depozit prevăzute cu grătare din fontă carosabile care vor reține materiile grosiere în suspensie (nisip, pietriș) și care se vor descărca direct în bazinul de retenție propus acestea fiind considerate convențional curate.

Deasemenea apele pluviale de pe clăirile propuse sunt considerate tor convențional cutare acestea fiind evacuate direct în bazinul de retenție popus.

Deoarece suprafața de colecatre este destul de mare (platforme + hale) este necesar a se realiza o compensare a vârfului ploii de calcul pentru a preveii inundații pe emisar în aval de punctul de descărcare.

Astfel se propune pentru incinta studiată un bazin de retenție deschis pentru compensarea vârfului ploii de calcu și va fi prevazut cu o statie de pompare pentru evacuarea apelor stocate.

Apele rezultate din precipitații vor fi evacuate prin pompare în rețeaua hidrografică din zonă printr-o gură de varsare în emisar propusă.

Apele pluviale de pe platformele carosabile si parcări ,vor fi trecute obligatoriu printr-o instalație de tratare – separator de nămol și hidrocarburi prevazut cu filtru coalescent – după care vor fi ecavacuate în bazinul de retenție propus.

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

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

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

Canditatea apelor evacuate în rețeaua hidrografică din zonă va respecta debitul maxim admis de evacuare avizat de deținătorul canalului. În zona de evacuare canalul se va realiza printr-un preu din beton armat.

Calitatea apelor evacuate în rețeaua hidrografică din zonă va fi conform NTPA 001/2005.

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

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

ALIMENTARE CU GAZE NATURALE – Se va extinde rețeaua.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

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

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

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

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

PREVENIREA PRODUCERII RISCURILOR NATURALE - Zona studiată nu prezintă riscuri naturale majore, în decursul timpului a fost, de regulă, ferită de calamități naturale majore, cum ar fi inundații,

alunecări de teren, viituri, cutremure de grad ridicat. Terenul are stabilitate asigurată și nu este cuprins în zona inundabilă a unui curs de apă.

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

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

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

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

ORGANIZAREA SISTEMELOR DE SPAȚII VERZI - Conform **HCLM Arad Nr. 572 din 26 octombrie 2022** privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad se vor respecta următoarele cerințe:

Construcții comerciale:

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

Construcții administrative:

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

PROTEJAREA BUNURILOR DE PATRIMONIU PRIN INSTITUIREA DE ZONE PROTEJATE

Terenul studiat nu se află în aria cu potențial arheologic.

REFACEREA PEISAGISTICĂ ȘI REABILITAREA URBANĂ

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

VALORIFICAREA POTENȚIALULUI TURISTIC ȘI BALNEAR DUPĂ CAZ

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

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

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

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

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

În zona studiată există terenuri proprietate publică de interes național și local și terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice.

Terenul propus reglementărilor este proprietatea privată a domnului Luca Petru Adrian, cât și căile de comunicație carosabile de pe care se va face accesul.

Terenurile pentru căile de comunicație carosabile de pe care se va face accesul vor fi trecute în domeniul public.

4. CONCLUZII – MĂSURI DE CONTINUARE

ÎNSCRIEREA AMENAJĂRII ȘI DEZVOLTĂRII URBANISTICE PROPUSE A ZONEI ÎN PREVEDERILE PUG

Zona studiată face parte din PUZ aprobat prin hotărârea nr. 446/2017 ZONA DE SERVICII, COMERT, AMENAJARE ACCESE DIN DN7 SI DN79, MUNICIPIUL ARAD, DN7 ARAD-NADLAC KM 543+890 DREAPTA SI DN79 ARAD-ORADEA, KM 4+285 DREAPTA.

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

Principalele categorii de intervenție sunt

- Extinderea rețelelor de utilități
- Realizarea acceselor și a căilor de comunicații

*APRECIERI ALE ELABORATORULUI PUZ ASUPRA PROPUNERILOR AVANSATE, EVENTUALE
RESTRICȚII*

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

Întocmit,

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

Coordonator RUR:

urb. Ionașiu Adrian