

MEMORIU DE PREZENTARE

ÎNTOCMIRE P.U.Z. I R.L.U. AFERENT PENTRU ZONA MIXTA FUNCȚIUNI INDUSTRIALE CU SPECIFIC AGRICOL, SERVICII, DEPOZITARE – ZONA GROAPA DE GUNOI N DLAC

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTEREA TEREA A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea proiectului: ÎNTOCMIRE P.U.Z. I R.L.U. AFERENT PENTRU ZONA MIXTA FUNCȚIUNI INDUSTRIALE CU SPECIFIC AGRICOL, SERVICII, DEPOZITARE – ZONA GROAPA DE GUNOI N DLAC

Amplasament:	judetul ARAD, orașul N DLAC
Proiectant:	S.C. ARHITEKT STUDIO A S.R.L.
Beneficiari:	PRIMĂRIA ORAȘULUI N DLAC
Faza de proiectare:	PLAN URBANISTIC ZONAL
Data elaborării:	februarie 2017

1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

Documentația a fost întocmită în vederea realizării unei zone de mică industrie și depozitare, servicii cu caracter agricol.

Obiectul acestei documentații îl constituie definirea reglementărilor în faza P.U.Z. cu privire la terenurile situate în localitatea N dlac: nr. Cad. 307598, nr. Cad. 307601, nr. Cad. 307600, nr. Cad. 307597, nr. Cad. 307602, nr. Cad. 307599, nr. Cad. 300124, nr. Cad. 300118, nr. Cad. 304170, nr. Cad. 300125, nr. Cad. 300121, nr. Cad. 300132, nr. Cad. 305029, nr. Cad. 305027, nr. Cad. 300122, nr. Cad. 305028, nr. Cad. 305033, nr. Cad. 305026, nr. Cad. 305028, nr. Cad. 305033, nr. Cad. 305026, nr. Cad. 305032, nr. Cad. 305025, nr. Cad. 305120, nr. Cad. 305030, nr. Cad. 307119, nr. Cad. 300131, nr. Cad. 305034, nr. Cad. 305031, nr. Cad. 305023, nr. Cad. 305024, nr. Cad. 304169, nr. Cad. 300130, nr. Cad. 307126, nr. Cad. 307557, nr. Cad. 307558, nr. Cad. 307996, nr. Cad. 307995, nr. Cad. 307992, nr. Cad. 307998, nr. Cad. 307993, nr. Cad. 307994, HCn 579/1, Hcn568, Hcn556/2, Hcn556/3 împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent.

La elaborarea lucrării s-a ținut cont de Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, OUG 7/2011 cu modificări și completări la Legea 350/2001, precum și de Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal aprobat de M.L.P.A.T cu indicativ GM – 010 – 2000.

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent devin odată cu aprobarea lor acte de autoritate ale administrației publice locale, pe baza cărora se eliberează certificatele de urbanism și autorizații de construire pe teritoriul supus reglementărilor vizate.

Documentația prevede: stabilirea funcțiunilor permise în cadrul zonei studiate, reglementarea gradului de constructibilitate a terenului, trasarea viitoarelor cai de acces, străzilor interioare, propunerile de amplasare a spațiilor verzi, propunerile de asigurare a utilităților în zonă, regulile de amplasare și conformare a construcțiilor.

Terenul propus a fi reglementat are o suprafață totală de **129 340 mp** și se află în intravilanul orașului N dlac. Terenul are în prezent funcțiunea curții construcției, parcuri, neproductiv, teritoriu de stradă. Prin prezentul P.U.Z. se propune scoaterea din circuitul agricol în vederea implementării reglementărilor propuse.

Obiectul P.U.Z. - ului constă în analiza și rezolvarea problemelor funcționale și tehnice de pe teren, în acord cu strategia de dezvoltare a administrației locale.

1.3. SURSE DOCUMENTARE - P.U.G. N DLAC

Conform P.U.G. aprobat al orașului N dlac, terenul propus a fi reglementat se află în intravilanul localității N dlac, în partea de nord.

Funcțiunea propusă prin P.U.Z. este aceea de funcțiune industrială cu specific agricol, servicii și depozitare, terenul urmând să fie scos din circuit agricol. Funcțiunile propuse coincid cu reglementările din P.U.G. N. dlac.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Date privind evoluția zonei

Evoluția în timp a teritoriului și a localităților aparținătoare din perimetrul administrativ actual al orașului N. dlac s-a înscris în cele mai multe cazuri în istoria regională a Campiei Mureșului, iar cronologia majoră a evenimentelor se înscrie în cea surprinsă la nivelul întregului teritoriu național.

Preistorie

Primele urme ale comunității umane din această zonă, apar în paleoliticul mijlociu și superior, în special culturile musteriene și aurignaciene. Din perioada mezolitică nu există informații la nivelul Campiei Mureșului. Aceasta este o perioadă intermediară, în care are loc o încălzire a climatului și retragerea ghețurilor spre nord – este perioada în care arta rupestră nu mai este folosită, omul preferă să se țină pe terasă, pentru a-și relua locul în cadrul naturii. Neoliticul este bine reprezentat în Campia de Vest a județului Arad. Chiar pe teritoriul municipiului Arad-Grădite s-a descoperit o întinsă așezare neolitică atribuită culturii Starcevo-Criș. Tot aceleași culturi îi aparțin descoperirile de la Aldea și Curtici. În perioada eneolitică avem prezente culturile Tisa III-IV, Baden și Coțofeni. Epoca bronzului (epoca ierarhiilor pe domeniile agricole, metalurgice și a războinicilor) este reprezentată de culturile Periam-Pecica (Mureș), Otomani II-III, Cornești-Crevenka, câștigătorii Witenerg. Așezările sunt numeroase: Pecica, Cămlac, Arad-Gai, Aradul Nou, Arad Uzina de Apăs, Aluni, Cicir, Curtici, Grăniceri, Ghioroc, N. dlac, Olari, Satu Mare, Păuliș, Sampetru German, Socodor, Siciu, Varsand, Văntori, Zimandul Nou. În urma cercetărilor de suprafață de la N. dlac, cele mai întinse așezări au fost găsite în această perioadă: 8 situri- dintre care o așezare de cca. 12 ha și o fortificație transfrontalieră de cca. 500 ha, amplasată în NV de oraș.

Proteistorie

Protoistoria se suprapune peste perioada epocii fierului (850 î.Hr.-106 d. Hr.). În România, epoca fierului cuprinde trei perioade: prima epocă a fierului, a doua epocă a fierului și epoca dacică.

Din această perioadă, datează un număr mare de așezări deschise și fortificații, cum ar fi Santana și Frumuseni – Dealul Caprei. Din această perioadă, datează tumulul amplasat la 2,5 km nord-vest de orașul N. dlac – acesta fiind propus spre clasare ca sit arheologic de către Complexul Muzeal Arad din cadrul PATJ Arad. Cultura Basarabi, caracteristică primei epoci a fierului, a fost descoperită în localitățile: Cladova, Cuvin, Felnac, Păuliș, Neudorf, Pancota. În secolul al VI-lea î.Hr., în Campia Aradului, pe trund pe Valea Mureșului, elemente scitice, semnalate prin descoperirile de la Horia, Pecica, Nădab, Șimand, Arad-Gai, Arad-Ceala. La sfârșitul secolului IV î.Hr. s-au constatat arheologic, pe trunderea celților.

Istoria

Această etapă istorică, cuprinde antichitatea, evul mediu, epoca modernă și epoca contemporană. Cucerirea Daciei de către romani, presupune și implicare militară în Campia de Vest. Limesul Daciei Romane se presupune că era în zona N. dlacului, pe râul Mureș. În urma războaielor marcomanice din 166-180, împăratul roman Commodus, încheie o pace cu barbarii de la nord de Mureș, din afara limesului, în urma căruia sarmaților iazigi li se permite să tranziteze Provincia Dacia de la vest la est, folosind probabil drumul de-a lungul Mureșului. Din această perioadă (sec. II-III d. Chr.) datează mormintele aparținând sarmaților descoperite în locul „Holub”, la N. dlac (cu ocazia construirii căii ferate Pecica- N. dlac 1947-1948). Cu datare între 119-271 d. Chr. este descoperită o așezare sarmatică la N. dlac; în proximitate, la Pecica continuă să funcționeze importanta așezare dacică. Retragerea aureliană din 274-275 lasă fosta provincie populației romanizate înfrântă astfel că în perioada imediat următoare, popoarele migratoare: vandalii, goții, hunii, gepizii și apoi avarii găsesc aici un teritoriu bogat ca resurse și slab apărat. Astfel în 335, vandalii, conduși de regele Visimar, care ocupau teritoriul dintre Mureș, Tisa și Criș, au fost înfrânți, pe malul Mureșului, de goții conduși de regele Geberich. În 358-359 împăratul Constantius al II-lea îi înfrânge pe limigani (limigantes = limitis gentes), dacii care apărau granița Sarmatei cu Gothia, marcată de un sistem de valuri și anuri care străbat teritoriul ardean (zona N. dlacului era controlată de Sarmatei). În intervalul 271-420 fiind găsite o așezare sarmatică descoperită la N. dlac și tot în această perioadă sunt plasate descoperirile arheologice germanice de la N. dlac.

Din perioada **secolelor III-V**, datează multe situri arheologice ale sarmaților, descoperite cu ocazia

scopurilor arheologice de pe traseul autostrăzii, dar și din cercetarea de teren efectuată de Complexul Muzeal Arad. Este, alături de epoca medievală cea mai bine reprezentată perioadă de pe teritoriul Ndlacului. Între 420-454 se instalează stăpânirea hună. Din **sec. VI-VIII** datează un important mormânt avar descoperit la Kunagota (sat aparținând fostului domeniu Ndlac), în nord-vestul orașului, în Ungaria de astăzi; zona respectivă (între Sânnicolaul Mare, Cenad, Kunágota, Ndlac) este bogată în vestigii avarice, dar nu de amploarea celor de la vest de ea (până la Balaton). În anul 795, Carol cel Mare, sprijinit de longobarzi (de la vest de teritoriul avar), distruge cel de-al doilea Caganat Avar, punând astfel capăt stăpânirilor popoarelor migratoare.

În anul 934, voievodatele lui Menumorut din Crișana și Glad din Banat sunt supuse de maghiari. Din această perioadă, sec. X-XI datează cimitirul maghiar descoperit și cercetat arheologic la nord-vest de actualul cimitir din nordul orașului Ndlac. În anul 1474 când domeniul Ndlac intră în stăpânirea familiei sârbești Iaksic, prin donație de către Matei Corvin. Între 1474 și 1542, Ndlacul ajunge prin donație sub stăpânire sârbească. În această perioadă apare așezarea Melykútú Rare, aparținând familiei sârbești Iaksic, la nord-est de Ndlac (pusta Raro), pe marginea lacului, lângă movila numită „Holumbu Gârbov” (Izvorului). Acest aspect arată clar că zona de la nord-vest de Ndlac avea o zonă mai înaltă, construibilă, dar avea și o zonă joasă, de lac și mlătină. Familia sârbească suverană ridică o curte nobiliară aparținând cu anuri și o cetate, precum și o Biserică. În centrul Ndlacului funcționa o biserică alternativă pentru catolici și ortodocși (Biserica din Velj). În 1514, rușina lui Gheorghe Doja alungă nobilii din castel și îl incendiază. Între 1542 și cca. 1645, urmează o perioadă tulburătoare în care stăpânirea turcească este predominantă. Mai întâi ajunge între 1542-1551 în stăpânirea regelui minor Ioan Sigismund Zápolya și reginei Isabella de Jagello ai Regatului Ungariei de Est. În 1551 Ndlacul este ocupat de turci, fiind ulterior parte din sandgeacul Cenad, din Vilaetul Timișoara; pașii din Buda, Kasim, plasează în cetate o garnizoană otomană; numeroși locuitori fug. În 1552 zona este total distrusă de turci și se pustiește. După repopulare, în 1597, are loc un atac turcesc în 1597 în care zona Ndlacului este din nou pustie și ocupată de turci în 1598. De abia în anul 1645, o parte din moșia Ndlacului ajunge din nou în stăpânire maghiară, iar în 1647 în pusta Tövisköz se așează din nou două familii sârbești cu acordul episcopului catolic de Cenad.

Începând cu 1685, Ndlacul este ocupat temporar de armata habsburgică, armată care a încercat cu toate forțele să împieptă expansiunii otomane. Chiar dacă Tövisköz este distrus în 1686 de atacul turcesc, iar terenul său se atașează Ndlacului, la 1699 conform păcii de la Karlovitz, Ndlacul revine casei de Habsburg, fiind când parte din zona de graniță a Mureșului. Este perioada când Ndlacul își adaugă funcțiunea grănicerească, funcțiune care o mai are și astăzi, în alt context politico-teritorial. Stăpânirea habsburgică nu durează mult, până în 1750, dar atunci încep coloniștii cu sârbi (după 1700) care își construiesc și biserica de lângă pârâul Velj și cu germani în 1715. Apar documentar mai multe denumiri de sâle: Kapitánysziget, Kisbodzás. Începând cu 1750, Ndlacul încetează să mai facă parte din zona grănicerească, fiind dat până în 1843 Coroanei Maghiare. Este sigur că pe ulsău ca domeniu era dat de teritoriul agricol și de poziția sa pe valea Mureșului, traseu comercial important. Este o perioadă prosperă totuși a localității, în care au loc migrații de populații românești și o înflorire a vieții acestora. În 1752 Ndlacul devine oraș. Primăria primește sigiliu prin documentele de la Maria Theresa. Se construiește în cca. 1756 o biserică ortodoxă din lemn (urmele ei mai sunt în str. Vasile Lucaciu, nr. 39). În 1764, Ndlacul are statut de târg, o nouă funcțiune, de așteptat pentru poziția sa teritorială. Apar multe sâle în hotarul de nord al orașului, ceea ce atestă faptul că agricultura era practică la scară mare. Se înființează o coală românească în 1771 și una germană în 1780 care nu rezistă mult timp. Este o perioadă bine documentată și prin informațiile cartografice, astfel că Prima Ridicare lozefină surprinde foarte exact situația teritorială din 1769-1772.

Între 1802-1803 în Ndlac sunt colonizați slovaci, cca. 200 de familii din Totkomlosh, Ungaria dar și din Slovacia Centrală. Aceștia se stabilesc la nord de Bugeacul Românesc, creându-și propriul centru. În 1812 se împart locurile de vii în zona Ndlacului, momentul de constituire al cartierului „Viile Vechi” la Nord-Est de Ndlac. Apar breslele a cizmarilor-estorilor, a rotarilor-fierarilor, iar în 1820 Ndlacul devine comună urbană. Se construiesc Bisericile Evanghelică Slovacă, în 1821-1822 și Ortodoxă Românească din zid în 1822-1829 iar în 1836 Ndlacul devine reședință de plasă (Preturia administrativă Ndlac).

Perioada modernă începe la Ndlac odată cu anul 1843 (1845-1849) când domeniul Ndlac este împărțit între rani. Această perioadă durează până în 1918, când se formează Statul Unitar Român. Situația din 1860 este bine documentată cartografic pe două Ridicări Topografice Militare, iar cea din 1884, a treia Ridicare Topografică Militară prezintă situația Ndlacului aproape identică cu cea din 1860.

În această perioadă se fondează Biserica Romano-Catolică din Nădlac (1846), cea Greco-Catolică românească (tot 1846) și cea Ortodoxă Sârbească (1893-1919), apar mori de vânt și mori de apă, iar Nădlacul ajunge la cel mai mare număr de locuitori din istoria sa: 14.034 locuitori. În cadrul cercetărilor de suprafață, la Nădlac s-au găsit un număr de 7 situri arheologice databile în sec. XIX, deci în perioada modernă. Perioada contemporană, practic se împarte în trei mari etape: de la Unirea până la sfârșitul celui de-al doilea Război Mondial (1918-1945), perioada socialistă (1945-1989) și perioada capitalist-post socialistă (1989-prezent). Unirea Principatelor, aduce în Nădlac dezvoltarea meseriilor și comerțului, pe lângă agricultura care se practica la scară mare. Acest moment aduce din nou Nădlacul pe poziția de graniță, de data aceasta între est și vest. Sunt menționate inundările Mureului în 1932 când suferă toate așezările de pe valea inferioară. Dintre toate revoluțiile puține au rămas menționate. În 1936 Nădlacul redevine sediu de Plasă și sediul Oficiului Preturiei. Își consolidează încă o dată rolul de polarizator zonal.

Perioada comunistă a adus Nădlacului o dezvoltare industrială importantă dar îi prestează și rolul agricol. În 1968 Nădlacul redevine oraș. După 1989, Nădlacul își prestează rolurile economice, însă industria scade ca importanță și crește foarte mult funcția vamală, care îi aduce în anii 1990-2000 o dezvoltare economică accelerată.

Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

În momentul de față, orașul Nădlac are o structură generală dependentă de vecinătatea Mureului, care a impus doar un contur relativ curb, urmând traseul actual al malului. În rest, structura strădală respectiv (în rețea rectangulară) reprezintă aplicarea unui model urbanistic frecvent întâlnit în zona Câmpiei Aradului (cursul inferior al Mureului), în intervalul de sfârșit de secol XVIII-început de secol XIX. Forma generală a intravilanului este neregulată și generată de evoluția așezării în ultimele două secole.

Ca și poziționare, terenul studiat se află în partea de nord a localității Nădlac și se află în intravilanul localității.

2.2. INCADRAREA ÎN LOCALITATE

Poziția zonei față de intravilanul localității. Relaționarea zonei cu localitatea

Amplasamentul în cauză se găsește județul Arad, Nădlac, în suprafață de **129340,00 mp**. Parcelele studiate sunt următoarele:

- 1) C.F. 300118 Nădlac, nr. Cad. 300118, p. 1, teren, proprietar orașul Nădlac, S= 28386 mp;
- 2) C.F. 300119 Nădlac, nr. Cad. 300119, p. 1, teren, proprietar orașul Nădlac, S= 13834 mp;
- 3) C.F. 300120 Nădlac, nr. Cad. 300120, p. 1, teren, proprietar orașul Nădlac, S= 1965 mp;
- 4) C.F. 300121 Nădlac, nr. Cad. 300121, p. 1, teren, proprietar orașul Nădlac, S= 1890 mp;
- 5) C.F. 300122 Nădlac, nr. Cad. 300122, p. 1, teren, proprietar orașul Nădlac, S= 1325 mp;
- 6) C.F. 300124 Nădlac, nr. Cad. 300124, p. 1, teren, proprietar Roskos Ștefan, Roskos Ana Andreea, S= 1300 mp;
- 7) C.F. 300125 Nădlac, nr. Cad. 300125, p. 1, teren, proprietar orașul Nădlac, S= 4100 mp;
- 8) C.F. 300126 Nădlac, nr. Cad. 300126, p. 1, teren, proprietar Drienyovszki Ștefan, S= 1669 mp;
- 9) C.F. 300130 Nădlac, nr. Cad. 300130, curți construcții și arabil, proprietar Drienyovszki Ștefan, S= 1000 mp;
- 10) C.F. 300131 Nădlac, nr. Cad. 300131, p. 1, teren, proprietar orașul Nădlac, S= 6572 mp;
- 11) C.F. 300132 Nădlac, nr. Cad. 300132, p. 1, teren, proprietar orașul Nădlac, S= 1492 mp;
- 12) C.F. 304169 Nădlac, nr. Cad. 304169, neproductiv, proprietar Nagy-luhasz Mihai-Iaroslav și Nagy-luhasz Daniela-Alina, S= 2053 mp;
- 13) C.F. 304170 Nădlac, nr. Cad. 304170, p. 1, teren, proprietar orașul Nădlac, S= 1596 mp;
- 14) C.F. 305023 Nădlac, nr. Cad. 305023, p. 1, teren, proprietar orașul Nădlac, S= 3036 mp;
- 15) C.F. 305024 Nădlac, nr. Cad. 305024, curți construcții, proprietar Boroș Ioan, S= 3148 mp;
- 16) C.F. 305025 Nădlac, nr. Cad. 305025, p. 1, teren, proprietar orașul Nădlac, S= 1026 mp;
- 17) C.F. 305026 Nădlac, nr. Cad. 305026, p. 1, teren, proprietar orașul Nădlac, S= 1228 mp;
- 18) C.F. 305027 Nădlac, nr. Cad. 305027, p. 1, teren, proprietar orașul Nădlac, S= 813 mp;
- 19) C.F. 305028 Nădlac, nr. Cad. 305028, p. 1, teren, proprietar orașul Nădlac, S= 892 mp;
- 20) C.F. 305029 Nădlac, nr. Cad. 305029, p. 1, teren, proprietar orașul Nădlac, S= 4084 mp;
- 21) C.F. 305030 Nădlac, nr. Cad. 305030, p. 1, teren, proprietar orașul Nădlac, S= 2451 mp;
- 22) C.F. 305031 Nădlac, nr. Cad. 305031, p. 1, teren, proprietar orașul Nădlac, S= 2341 mp;

- 23) C.F. 305032 N dlac, nr. Cad. 305032, p une, proprietar ora ul N dlac, S= 2714 mp;
 24) C.F. 305033 N dlac, nr. Cad. 305033, p une, proprietar ora ul N dlac, S= 5017 mp;
 25) C.F. 305034 N dlac, nr. Cad. 305034, p une, proprietar ora ul N dlac, S= 2912 mp;
 26) C.F. 307557 N dlac, nr. Cad. 307557, neproductiv, proprietar Kelo Milan, s= 3452 mp;
 27) C.F. 307558 N dlac, nr. Cad. 307558, neproductiv, proprietar Kelo Andrei- Milan i Kelo Maria, s= 3453 mp;
 28) C.F. 307597 N dlac, nr. Cad. 307597, neproductiv, proprietar ora ul N dlac, s= 822 mp;
 29) C.F. 307598 N dlac, nr. Cad. 307598, neproductiv, proprietar ora ul N dlac, s= 1787 mp;
 30) C.F. 307599 N dlac, nr. Cad. 307599, neproductiv, proprietar ora ul N dlac, s= 481 mp;
 31) C.F. 307600 N dlac, nr. Cad. 307600, neproductiv, proprietar ora ul N dlac, s= 517 mp;
 32) C.F. 307601 N dlac, nr. Cad. 307601, p une, proprietar ora ul N dlac, s= 914 mp;
 33) C.F. 307602 N dlac, nr. Cad. 307602, p une, proprietar ora ul N dlac, s= 6343 mp;
 34) C.F. 307996 N dlac, nr. Cad. 307996, drum, proprietar ora ul N dlac, s= 3784 mp;
 35) C.F. 307995 N dlac, nr. Cad. 307995, neproductiv, proprietar ora ul N dlac, s= 2802 mp;
 36) C.F. 307992 N dlac, nr. Cad. 307992, drum, proprietar ora ul N dlac s= 267 mp
 37) C.F. 307998 N dlac, nr. Cad. 307998, s= 503 mp, drum, proprietar ora ul N dlac, s= 4160 mp;
 38) C.F. 307993 N dlac, nr. Cad. 307993, s= 130 mp
 39) C.F. 307994 N dlac, nr. Cad. 307994, s= 108 mp
 TOTAL suprafețe cu CF= 122 207,00 mp
 40) Hcn579/1, Hcn568, Hcn 556/2, Hcn556/3, suprafețe canale existente 7133 mp
 TOTAL SUPRAFAȚ PUZ= 129340,00 mp

Terenul studiat are o form neregulat , conform planului de situație, iar accesul se face prin intermediul str zii Victoriei. Acesta este delimitat de:

- canal Hcn 568 i nr. Cad. 302877 la nord;
- nr. Cad. 307603, strada Gr nicerilor, parcele locuințe, strada Peneș Curcanu la vest;
- strada Griviței, parcele locuințe și strada I.L. Caragiale- la sud;
- canal Hcn 579/1 la est.

Distanța luata de la limita terenului studiat față de locuințele din vecin tate este:

- la nord – liber;
- la est – la peste 900 m pan la prima locuinț ;
- la vest – 15,46 m – pan la prima locuinț ;
- la sud - 34,48 m – pan la prima locuinț .

Distanțele luate de la limita terenului studiat față de de ora sunt:

- la nord – față de groapa de gunoi dezafectat – 6,93 m;
- la est – la peste 900 m pan la prima locuinț ;
- la vest – 15,46 m – pan la prima locuinț ;
- la sud - 34,48 m – pan la prima locuinț .

În cadrul zonei studiate, exist o parcel nr. Cad. 300130 cu funcțiune de locuinț , conform CF. Astfel s-a propus prin P.U.Z.-ul studiat o zon de protecție de 15,00 m, conform planșei reglement ri anexate.

Potențialul de dezvoltare

Situl ofer un loc foarte atractiv pentru dezvoltarea unei zone de mic industrie, depozitare i servicii cu specific agricol. Principalele argumente în acest sens sunt: poziția favorabil în raport cu vatra localit ții, accesibilitate foarte bun , precum i configurația terenului – teren plat, potrivit pentru funcțiuni de producție.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Caracteristicile reliefului

Teritoriul administrativ N dlac este așezat în vestul județului Arad, fiind localitate de frontier cu Ungaria. Teritoriul este str b tut aproximativ prin mijloc de paralela 46° 11' latitudine nordic i de meridianul

200 47' longitudine estic .

Teritoriul administrativ are o formă alungită , pe direcția nord-nord-est având distanțele între punctele extreme de 19,49 km pe direcția SSV-NNE și 10,52 km pe direcția VNV-ESE.

Poziția geografică a teritoriului administrativ Ndlac se află în plin zonă temperată , dar mai aproape de cea mediteraneană . Poziția geografică a Ndlacului condiționează durata și intensitatea luminării în Izirii variabile de-a lungul întregului an.

Din punct de vedere al încadrării în unitățile fizico-geografice ale României, teritoriul administrativ Ndlac se înscrie în Unitatea Banato-Crișană , Câmpia Banato-Crișană (sau Câmpia de Vest), Câmpie joasă (subunitatea de silvostepă) , Câmpia Mureșului cu subunitatea Câmpia Ndlacului.

Geologia zonei

Conform studiilor geotehnice efectuate pe teritoriul Ndlac, terenul de fundare este constituit din argilă cafenie, plastic vâtoasă , cu presiuni convective de cca. 240 kPa.

Resurse ale solului și subsolului

Factorii pedogenetici ai solurilor sunt: litologic, climatic, biologic, relieful, apele și timpul asociat cu factorul antropic. Particularitățile solurilor din arealul Ndlac respectă influența specifică a acestor factori. Pedogeneza solurilor nu este încheiată ea se află într-un proces continuu.

Din punct de vedere tipologic, pe teritoriul Ndlac se întâlnesc molisoluri din categoria cernoziomuri (nord-vest, nord, nord-est și est), soluri hidromorfe din categoria soloneurilor (în est) și luvici (nord-estul localității) și soluri neevoluate din categoria soluri aluviale și aluviunilor (în sud, ultimele în albia majoră a Mureșului).

Riscuri naturale

Riscurile naturale reprezintă fenomenele de instabilitate ale factorilor naturali de mediu ce pot avea repercursiuni negative asupra comunităților umane. Acestea mai poartă denumirea și de hazarduri naturale. Situația tipurilor de riscuri naturale întâlnite pe teritoriul administrativ Ndlac este prezentată în continuare.

- Seismicitate

Teritoriul administrativ Ndlac se află în interiorul microplăcii panonice, astfel că cele mai importante mișcări geologice care îl afectează sunt cele de suprafață , cu epicentrul la Banloc, în județul Timiș . Acestea sunt seisme de medie magnitudine, în care componenta orizontală este cea mai activă . Distanța orizontală față de epicentrul din zona Banloc este de cca. 90 km. Conform zonării seismice a României, cuprinsă în codul de proiectare seismic P100 partea I P100-1/2006, Ndlacul se înscrie în zona cu gradul de intensitate seismică VII pe scara MSK. Valoarea minimă a gradului de intensitate seismică pentru care un teritoriu este încadrat de legislația românească în secțiunea zonă de risc seismic este VII, ca atare teritoriul administrativ Ndlac este considerat zonă de risc seismic. Valoarea de vârf a accelerației terenului (PGA) pentru intervale având intervalul mediu de recurență $IMR=100$ de ani este de 0,16g. Perioada de col în această zonă este $T_c=0,7s$.

- Inundații

Principalii factori ce pot provoca excese de apă la suprafață pe teritoriul administrativ Ndlac sunt râul Mureș , precipitațiile abundente și nivelul apei freactice.

Cel mai important actor înșel de-a lungul timpului a fost cursul inferior al Mureșului. Consemnările istorice și microtopografia localității dezvăluie situația inundațiilor provocate de Mureș . Ndlacul dispune de o stație hidrometrică , ce monitorizează permanent nivelul apelor Mureșului. Ndlacul, pe cursul Mureșului, este considerat în legislația noastră ca zonă cu risc natural de inundații pe cursuri majore de apă .

Un alt factor de risc este nivelul ridicat al apelor freactice, care cumulat cu permeabilitatea scăzută a solului și cu precipitații bogate poate duce la fenomenul de bătăie a apelor la suprafață , cunoscut în intravilan, în zonele joase (foste cursuri de pârâu sau mlăștini) sub denumirea de „inundație de ape interioare”.

- Alte riscuri

Riscuri combinate seismice cu inundații: schimbarea de curs a Mureșului vechiul traseu de la Semlac spre Sud-Vest (Periam-Lovrin-Comloșu Mare-Ungaria-Tisa), cursul actual al Mureșului fiind înut pe traseul actual doar de diguri, conform unor studii actuale în geografia locală . Un seism de magnitudinea 7 pe scara

MSK, cumulat cu o perioadă de precipitații bogate, ce ar aduce un regim de debit mare al Mureșului, ar putea readuce Mureșul pe traseul vechi, spre SV, în condițiile existenței ariei de subsidență din zona Belgradului, ce adună apele Tisei, Timișului și Begișii.

Rețeaua hidrografică

Hidrografia generală a teritoriului administrativ Ndlac este determinată de poziția geografică temperat continentală și de evoluția paleogeografică a Câmpiei de Vest. Hidrografia Ndlacului este formată din ape subterane (freatice și de adâncime), rețeaua de ape de suprafață (râul Mureș și pârâul Crac) și lacuri artificiale.

- Apele subterane

Pe teritoriul administrativ Ndlac, ca de altfel în întreaga câmpie de Vest, regimul **apelor freatice** zonale suferă influența climatului temperat-oceanic, manifestată prin alimentarea mai abundentă în timpul iernii. Aceste ape freatice sunt acumulate în nisipurile pleistocenului superior și temporar au caracter ascensionar. Adâncimea lor se menține între 3-6 m în câmpia interfluvială tabulară de loess și între 0-3 m în aria joasă de câmpie de divagare.

- Raurile

Principala arteră hidrografică ce străbate teritoriul administrativ Ndlac este râul Mureș, aflat în cursul său inferior. Cursul Mureșului formează pe teritoriul Ndlac un traseu sinuos, datorat pantei relativ mici a terenului, schimbându-și de-a lungul timpului de nenumărate ori traseul în meandre și despletiri, așa cum arată atât izvoarele cartografice istorice cât și microtopografia lunii Mureșului. Acest aspect, împreună cu debitul foarte variabil și cu forma dominantă de relief (câmpia) au făcut ca de-a lungul timpului, Mureșul să aibă de nenumărate ori din albie, astfel că soluția digurilor de apărare împotriva inundațiilor aplicate atât în perioada modernă a localității cât și în perioada socialistă, este pe deplin justificată. Astfel albia majoră este menținută în totalitate în cadrul digurilor de apărare construite de o parte și de cealaltă a râului. Vechile albie ale Mureșului au modelat în trecut conformarea spațială a orașului, Mureșul aflându-și cursul principal în imediata apropiere a Bujacului Românesc, așa cum apare în a doua și a treia ridicare topografică militară (deja în a treia ridicare cursul principal era îndepărtat față de oraș), traseu din care a mai rămas canalul ce separă orașul de Pâduri.

Clima

Climatul general al zonei Ndlac este temperat continental, cu influențe ciclice atât calde, mediteraneene sau iberice cât și reci polare.

- temperatura medie anuală la Ndlac este 11°C;
- temperatura medie a lunii iulie este de 22°C, iar cea medie a lunii ianuarie de -1,5°C.

Regim eolian

Vântul este determinat în principal de circulația generală a atmosferei. Vânturile predominante în regiune sunt cele de vest, sud-vest și nord-vest.

Viteza medie anuală a vântului indiferent de direcție în regiunea Ndlac este de 3,1- 3,5 m/s ceea ce înseamnă o valoare medie raportată la teritoriul național. În cursul anului cele mai mari viteze medii lunare se produc în intervalul martie-aprilie iar cele mai mici în lunile august și septembrie. În cursul zilei frecvența vântului înregistrează valori ridicate în orele de zi și reduse în cele de noapte și dimineață. Calmumul atmosferic are o frecvență medie anuală în culuarul Mureșului cca. 40-50%.

Acest aspect este deosebit de important în ceea ce privește activitățile umane din această zonă atât acum cât și din cele mai vechi timpuri. În timpul anului calmul are o frecvență redusă în lunile de vară și la sfârșitul toamnei.

Pe lângă vânturile predominante, pe teritoriul Ndlacului se produc și vânturi locale. Vântul local cel mai important este austrul, ce bate dinspre sud-vest. Se mai poate semnală briza locală de-a lungul culuarului Mureșului.

Vegetația

Ca încadrare în regiunile fito-geografice, teritoriul administrativ Ndlac face parte din regiunea macaronezo-mediteraneană (subregiunea submediteraneană), provincia panono-ilirică, districtul Câmpia

Banatului și Crișanei. Caracteristica principală a acestui district este prezența multor specii sudice. Din punct de vedere a distribuției geografice a vegetației, Ndlacul se înscrie astfel: ca zonare latitudinală în zona de silvo-stepă, subzona de silvostepă nordică. Zonalitatea altitudinală nu modifică acest caracter de silvostepă. Această regiunare se suprapune peste regiunile geobotanice forestiere, Ndlacul fiind inclus în regiunea vestică.

Îndelungata folosință agropastorală a terenurilor a dus la diminuarea suprafețelor ocupate de flora spontană originală a terenurilor, cât și la un amestec de floră caracteristică altor regiuni. Toate terenurile improprii pentru agricultură, prezintă un covor vegetal apropiat climaxului local, care însă nu caracterizează zona și este specific pentru areale restrânse.

Fauna

Sub aspect zoogeografic situația de răscruce din zona Banatului și Crișanei se reflectă în întrepierderea faunei central-europene cu cea pontică, peste care se suprapun elemente meridionale, submediteraneene.

Cel mai reprezentativ roztoare este popândul (*Citellus citellus*), arealul său corespunde cu arealul agricol, ceea ce face din el un roztoare al culturilor apreciabil. Alți roztoare este hârciogul (*Cricetus cricetus*). Alte mamifere sunt șoarecii de câmp (*Aprodemus agrarius*), iepurele de câmp (*Lepus europaeus*), dihorul (*Mustela putorius*), hermelina (*Mustela erminea*), nevăstuica (*Mustela nivalis*), vulpea (*Vulpes vulpes*), căprioara (*Capreolus capreolus*), vidra (*Lutra lutra*), bazinul (*Odontra zibethicus*), ariciul (*Erineceus romanicus*), cârtița (*Tapla europaea*), șobolanul (*Ratus norvegicus*), șoarecele de casă (*Mus musculus*), liliacul (*Rhinolophus ferrumeguinum*), etc.

Păsările sunt reprezentate prin ciocârlița de câmp (*Alunda arvensis*), pitpalacul (*Coturnix coturnix*), graurul (*Sturnus vulgaris*), cucul (*Cuculus canorus*), turturica (*Straptopelia turtur*), cucuveaua (*Athene noctua noctua*), ciocnitoarea (*Picus viridis*), rândunica (*Hirundo rustica*), mierla (*Turdus merula*), graurul (*Sturnus vulgaris*), corbă (*Pica pica*), găinușă de baltă (*Gallinula chloropus*), rașălbatic (*Anas platyrhynchos*), barza (*Ciconia ciconia*), fazanul (*Phasianuscolchicus*).

Dintre amfibieni amintim broasca râioasă (*Bufo viridis*), broasca de pământ (*Pelobates fuscus*), etc. Reptilele sunt reprezentate prin diverse specii de șopârle (*Lacerta*) și erpi neveninoși (*Natrix natrix*). O mare răspândire au insectele dintre care unele sunt dăunătoare pentru plantele agricole și plantele furajere.

2.4. CIRCULAȚIA

Căile de comunicație rutiere în teritoriul cuprind următoarele tipuri de căi de comunicație: un drum național și două drumuri județene.

2.4. a. Circulația rutieră

Drumul național DN7-E68 cu direcția **București-Pitești-Râmnicu Vâlcea-Sibiu-Deva-Arad-Ndlac**, traversează teritoriul administrativ al orașului Ndlac, între km 585+210 – km 594+550, pe o lungime de 9,34 km. Orașul Ndlac este traversat de drumul național DN7 începând de la km 588+140 până la sfârșitul drumului la punctul de trecere al frontierei cu Ungaria la km 594+550, pe o lungime de 6,41 km. Este în întregime asfaltat.

Drumul județean DJ709J Ndlac-Peregu Mare-Pilu -drumul străbate zona centrală a orașului Ndlac pe direcția vest – est, apoi spre nord-vest și continuă spre localitatea Peregu Mare pe direcția nord-vest spre celelalte puncte vamale cu Ungaria din județul Arad, Turnu și Vărănd. Drumul asigură legătura directă cu comuna Peregu Mare. Drumul județean DJ709J este asfaltat în interiorul orașului Ndlac fiind în stare tehnic bună pe lungimea de 4,2 km în intravilanul localității și pe încă 2 km de la ieșirea din oraș. Restul lungimii drumului până în localitatea Peregu Mare este pietruit, drumul fiind în stare mediocră.

Drumul județean DJ709D Pecica-Semlac-Eitin-Ndlac, care pornește din orașul Pecica, la intersecția cu drumul național DN7 și se termină în orașul Ndlac, la intersecția cu drumul național DN7, asigurând astfel o variantă ocolitoare la traseul pe DN7 dintre cele două orașe și legătura cu localitățile Semlac și Eitin. Drumul județean DJ709D este asfaltat în stare tehnică bună, iar lungimea drumului aflat pe teritoriul orașului Ndlac este de 2,3 km. Cu 30 m înainte de intersecția cu drumul național DN7 de pe teritoriul orașului Ndlac, drumul județean DJ709D se intersectează cu linia de cale ferată CF215 Arad – Ndlac.

Pe lângă acestea, mai funcționează **drumul transfrontalier Ndlac-Csanadpalota (De 136)**, ce iese spre nord-vest, asfaltat până la frontiera cu Ungaria.

2.4. b. Circulația feroviar

La ora actuală localitatea Ndlac este deservită feroviar de linia de cale ferată simplă 215 Arad-Ndlac, aflată în proprietatea SNCFR și operată de operatorul regional Regiotrans Brașov, Ndlacul fiind stație terminus. Din Ndlac pleacă și ajung cca. 8 trenuri pe zi, toate pe ruta Arad-Pecica-Ndlac, trenuri personale. Din cauza poziționării în afara localității (aprox. 500 m de intravilan, respectiv 1500 m de centru) și a lipsei unei legături interne oraș-gară, linia este slab folosită, populația preferând autobuzul sau alte variante.

2.4. c. Circulația navală

La ora actuală, tronsonul Mureșului, ce atinge teritoriul administrativ Ndlac nu este amenajat pentru navigație, chiar dacă PATN Secțiunea I prevede amenajarea pentru navigabilitate a tronsonului Mureșului, de la Alba Iulia până la frontieră.

Accesul pe situl studiat se face prin intermediul străzii Victoriei.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Terenul are următoarele vecinătăți:

- șanț și nr. Cad. 302877 la nord;
- nr. Cad. 307603, strada Grănicerilor, parcele locuințe, strada Peneș Curcanu la vest;
- strada Griviței, parcele locuințe și strada I.L. Caragiale- la sud;
- șanț la est.

Disfuncționalități:

În zona studiată principalele disfuncționalități sunt:

- potențialul terenurilor nu este atins;
- exploatarea terenurilor agricole nu aduce beneficii majore comunității.

Pentru amplasarea construcțiilor propuse precum și realizarea drumurilor de acces va fi necesară scoaterea din circuitul agricol a terenului aferent acestora.

2.6. ECHIPARE EDILITAR

Alimentarea cu apă :

Orașul Ndlac dispune de un sistem centralizat de alimentare cu apă din anul 1977. Sistemul se află în operarea și exploatarea S.C. Compania de Apă Arad (S.C. Apoterm) aflată sub licența ANRSC.

Alimentarea cu apă a întregului obiectiv se va face prin racordarea la rețeaua existentă de alimentare cu apă a orașului Ndlac. Distribuția apei se va realiza printr-o rețea mixtă (inelară și ramificată). Lucrările pentru extinderea rețelei de apă includ pozarea conductelor, execuția și echiparea conductelor de pe traseul acestora, instalarea vanelor de sectorizare îngropate, execuția branșamentelor și hidranților, traversări de drumuri.

Canalizarea menajeră

Obiectivul se va racorda la rețeaua de canalizare existentă a orașului Ndlac. Rețeaua de canalizare va fi poziționată obligatoriu pe un strat de nisip de 15 cm grosime, deasupra se va realiza o umplutură de nisip de 15 cm, iar lateral de 20 cm.

Canalizarea pluvială

Apele pluviale de pe străzile din incinta obiectivului se vor colecta prin intermediul unei canalizări pluviale deschise propuse la marginea drumurilor și trecute printr-un decantor-separator de hidrocarburi, după care vor fi deversate în canalele existente.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va asigura prin realizarea unei rețele de alimentare cu energie electrică în interiorul obiectivului, cu legarea la rețeaua deja existentă a localității.

2.6. PROBLEME DE MEDIU

Relația cadru natural – cadru construit

Cadruul natural este reprezentat de vegetația de pe terenurile agricole.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

-nu este cazul de riscuri naturale pe terenul studiat

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul de comunicații și din categoriile echipamentelor edilitare ce prezintă riscuri pentru zonă

- nu este cazul

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

- nu este cazul

Evidențierea potențialului turistic

- nu este cazul

2.7. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Proprietarii zonei studiate și-au exprimat opțiunea pentru realizarea unei zone mixte cu funcțiuni industriale, cu specific agricol, servicii, depozitare, care să valorifice potențialul zonei. Datorită potențialului de dezvoltare al terenului și datorită accesibilității în zonă, propunerea este una oportună.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ, INDICATORI PROPUȘI

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Se propune amenajarea :

- unei zone de accese, drumuri, parcuri, platforme, alei auto și pietonale;
- unei zone industriale, depozitare și servicii;
- unei zone verzi.

Se vor respecta următoarele:

- protejarea și punerea în valoare a mediului natural;
- indicii urbanistici maximali conform planșei de Reglementări urbanistice.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.-ului

Conform P.U.G. N dlac, terenul studiat are ca unitate teritorială de referință UTR 11 și are ca subzone:

- IDm 11 p – subzonă de mică industrie și mică depozitare
 -) utilizări permise: unități de mică producție și depozitare nepoluant;
 -) utilizări interzise temporar: interdicție temporară de construire, până la aprobarea unui PUZ;
- ISP 11 p – subzonă de servicii și zone verzi de protecție; rolul acesteia este de protecție a zonei de locuit de la sud de zona industrială de la nord.
 -) utilizări permise: amplasarea unor unități de servicii și comerț de interes general; amplasarea construcțiilor și amenajărilor tehnico-edilitare; amplasarea de spații verzi amenajate și perdele de protecție;
 -) utilizări interzise temporar: interdicție temporară de construire, până la aprobarea unui PUZ;
 -) utilizări interzise permanent: este interzisă amplasarea de unități industriale

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Propunerea valorifică cadrul natural prin reglementarea a mai multor zone de spații mari verzi, mai exact pe partea de vest, sud.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Prin prezentul P.U.Z. se propun:

- continuarea străzilor existente de la vest de situl studiat, mai exact strada Grănicerilor și strada Pene Curcanu;
- uniformizarea și dimensionarea corectă a drumurilor pietruite existente din cadrul sitului studiat;

- drumuri interioare, pentru o mai bună accesibilitate la funcțiunile propuse.
- Accesul la funcțiunile noi propuse prin prezentul P.U.Z. va avea loc prin intermediul drumurilor existente, situate la sud, cât și prin intermediul drumurilor existente la vest de sit.
- Drumurilor interioare din cadrul terenului studiat li s-au propus un prospect strada de 12.00 m.
- Prospectul unui drum interior de 12,00 m este:
 - trotuar 1,50 m;
 - șanț de scurgere ape pluviale 1,00 m;
 - carosabil cu 2 benzi de circulație 7,00 m;
 - șanț de scurgere ape pluviale 1,00 m;
 - trotuar 1,50 m.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONAL – REGLEMENT RI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Zona studiată se va integra în U.T.R. - PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE CU SPECIFIC AGRICOL.

În zona studiată se propun a fi conturate 3 unități de vecinătate:

U.d.V.1. - zon verde: în partea de vest, sud și între parcelele cu numărul 14 și 12;

U.d.V.2. - zon de servicii cu specific agricol: situată în partea de sud, conform planului de reglementare;

Utilizările permise sunt:

Construcțiile cu funcțiuni de depozitare și comerț cu produse agricole și conexe ale obiectivelor de bază pentru care se va emite autorizație directă de construire, în conformitate cu prevederile P.U.Z. și RLU și în conformitate cu Legea nr. 50/1991, cu modificările și completările ulterioare:

- pregătirea semintelor, depozitarea cerealelor cu respectarea Ordinului Ministerului Sănătății 119/2014;
- intermediari în comerțul cu materii prime agricole;
- comerț cu ridicat al produselor alimentare:
 - agricole brute (cereale, semințe, furaje; exclusiv cu animale vii)
 - flori și plante
 - fructe și legume
 - blănuri, piei brute și piei prelucrate
 - produse lactate, ouă, ulei și grăsimi comestibile
 - băuturi
 - produse alimentare rezultate din activitățile cu specific agricol din zonă pentru care nu se impun norme speciale de autorizare privind sănătatea populației și protecția mediului
- comerț cu ridicat al produselor nealimentare:
 - mașini agricole, echipamente și furnituri
- comerț cu amănuntul al produselor în magazine de prezentare, standuri și chioșcuri amplasate în interiorul loturilor, a produselor:
 - alimentare, pentru care există funcțiuni de bază în comerțul cu ridicat
 - nealimentare, pentru care există funcțiuni de bază în comerțul cu ridicat
- industria alimentară :
 - fabricarea preparatelor pentru hrană animalelor (micro FNC – în prezent accesate fonduri AFIR pentru astfel de funcțiuni, respectiv parcelele: nr. Cad. 307557 și nr. Cad. 307558)

Precizări: În cadrul obiectivelor de bază se vor autoriza direct:

-) construcțiile administrative, depozitarea și construcțiile tehnico-edilitare necesare funcționării unităților funcționale;
-) amenajări de spații verzi în incintă;
-) împrejurimi
-) alei, trotuare, parcuri, platforme carosabile și pietonale de incintă

Utilizările permise cu condiții:

Construcțiile cu funcțiuni de depozitare și comerț cu produse agricole și conexe ale obiectivelor de bază pentru care se va emite autorizație de construire pe baza unui P.U.Z. și RLU aprobat, în conformitate cu Legea nr. 50/1991 și Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare:

- construcții comerciale pentru piață agroalimentară și piață de gros

U.d.V.3.- zon de mic industrie și mic depozitare:

Utilizările permise sunt:

Construcții cu funcțiuni de producție și depozitare cu caracter nepoluant ale obiectivelor de bază pentru care se emite autorizație directă de construire, în conformitate cu prevederile PUZ și RLU aferente și în conformitate cu Legea nr. 50/1991, cu modificările și completările ulterioare:

- activități auxiliare pentru producția vegetală :
 - închiriere mașini agricole cu operatori și echipaje de lucrători mecanici specializați
- activități auxiliare pentru creșterea animalelor:
 - activități ale potcovarilor
- activități după recoltare (cantar cereale, etc)
- pregătirea semintelor, depozitarea cerealelor cu respectarea Ordinului Ministerului Sănătății 119/2014;
- prelucrarea lemnului, fabricarea produselor din lemn și pluta, cu excepția mobilei; fabricarea articolelor din paie și din alte materiale vegetale împletite
- fabricarea de mobilă
- tăierea și rindeluirea lemnului
- industria alimentară :
 - prelucrarea și conservarea fructelor și legumelor
 - fabricarea produselor de morărit, a amidonului și produselor din amidon
 - fabricarea produselor de brutărie și a produselor fermentate
 - fabricarea preparatelor pentru hrană animalelor (micro FNC)
- fabricarea băuturilor:
 - producția de băuturi răcoroase nealcoolice; producția de ape minerale și alte ape îmbuteliate
 - fabricarea vinurilor din struguri
- întreținerea și repararea autovehiculelor (atelier mecanic)
- producția de unelte și articole de fierărie
- poșta și curierat

Precizări: În cadrul obiectivelor de bază se vor autoriza direct:

-) construcțiile administrative, depozitarea și construcții tehnico-edilitare necesare funcționării unităților funcționale;
-) amenajări de spații verzi în incintă ;
-) împrejmuiri
-) alei, trotuare, parcuri, platforme carosabile și pietonale de incintă

Utilizări permise cu condiții:

Construcții cu funcțiuni de depozitare și comerț cu produse agricole și conexe ale obiectivelor de bază pentru care se va emite autorizație de construire pe baza unui PUZ și RLU aprobat, în conformitate cu Legea nr. 50/1991 și Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare:

- construcții comerciale pentru piață agroalimentară și piață de gros

Indici urbanistici

- amplasarea în interiorul parcelei se va realiza cu respectarea Codului Civil și a planului de Reglementări urbanistice din cadrul P.U.Z.;
- regimul maxim de înălțime admis este de **P+2E**; h cornișă maxim admis este de 10,00 m, iar în cazul pentru silozuri h max. cornișă= 25,00 m.

- ZON DE MIC INDUSTRIE ȘI MIC DEPOZITARE : P.O.T. max. 55%, C.U.T. max. 1.65.;

- ZON SERVICII ȘI PRODUCȚIE: P.O.T. max. 40%, C.U.T. max.= 1.2;

- PARCELĂ LOCUINȚĂ : P.O.T. max. 30%, C.U.T. max.=0.90.

Bilanț teritorial

ZONE FUNCȚIONALE		EXISTENT				PROPUS			
		SUPRAFAȚA (mp)		Procent din total (%)		Suprafaț (mp)		Procent din total (%)	
SUPRAFAȚ CANALE		7133.00		5.51%		7133.00		5.51	
SUPRAFAȚ TEREN REGLEMENTAT	SUPRAFAȚ TEREN ARABIL, PĂȘUNI, NEPRODUCATIV	122207.00	121307.00	94.49	93.79	-	-	-	-
	SUPRAFAȚ DRUMURI		900		0.74		12136.92		9.38
ZONĂ LOCUIRE		-		-		915.86		0.71	
ZONĂ DE MIC INDUSTRIE ȘI MIC DEPOZITARE		-		-		54489.25		42.13	
ZONĂ SERVICII CU SPECIFIC AGRICOL		-		-		31040.33		24.00	
SPAȚII VERZI AMENAJATE		-		-		20238.07		15.65	
SUPRAFAȚA BĂLȚI		-		-		2707.27		2.62	
SUPRAFAȚ TOTAL TEREN		129340.00		100.00		129340.00		100.00	

Se propune realizarea a 31 parcele de mic industrie și mic depozitare, a 14 parcele de servicii cu specific agricol și o parcelă destinată locuirii.

Descriere zonă de mic industrie și mic depozitare

Construcțiile destinate zonei de mic industrie și mic depozitare vor avea un regim de înălțime de P+2E. În cadrul prezentului P.U.Z. s-au propus un număr de 31 de parcele și un număr maxim 15 utilizatori/ clădire.

Din punct de vedere funcțional, acestea vor conține:

- o zonă de recepție (de primire a utilajelor, a furajelor și a baloților de paie);
- o zonă de depozitare a materiei prime și finite;
- o zonă de livrare/încălzire.

În cadrul clădirilor de mici servicii și depozitare, mai poate exista un laborator de cercetare. Acesta va conține:

- grup sanitar + vestiar – împărțit pe sexe;
- laborator prelevare probe;
- laborator analize probe;
- spațiu depozitare analize;
- birou.

Descriere zonă servicii cu specific agricol

În cadrul prezentului P.U.Z. s-au propus un număr de 14 parcele destinate serviciilor. Construcțiile destinate serviciilor vor avea un regim de înălțime de maxim P+2 și suprafața construită variază între 415,71 mp și

2119,552 mp. În cadrul fiecărui clădirii destinate serviciilor va fi un număr maxim de 15 utilizatori. Din punct de vedere funcțional, aceasta va conține: o zonă de recepție, spațiu de expunere marfa, spațiu de depozitare, grupuri sanitare, vestiare, un loc de luat masa.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPAMENTULUI EDILITAR

Alimentarea cu apă:

Alimentarea cu apă a obiectivului propus se va realiza prin intermediul unei extinderi a rețelei de apă la conducta de apă existentă de pe strada Ion Luca Caragiale cu DE 110 mm, prin intermediul unei conducte din PE-HD, PE 80, PN 6, De 110x6,3 mm, în lungime totală de $L=1.422$ m. Pe această conductă de apă propusă în incinta obiectivului s-au prevăzut 14 hidranți supraterani de incendiu exterior, cu Dn 80 mm și cmine de vizitare, CV1-CV5, conform planului de reglementări rețele hidroedilitare.

Legătura de conducte de apă propusă pentru obiectiv se va face la conducta de apă existentă de pe strada Ion Luca Caragiale prin intermediul cminei de vane, CV4.

Debitele de apă necesare obiectivului sunt:

$$Q_{zi\ med} = 47,29 = 0,547 \text{ l/s m}^3/\text{zi};$$

$$Q_{zi\ max} = 61,47 \text{ m}^3/\text{zi} = 0,711 \text{ l/s};$$

$$Q_{or\ max} = 172,11 \text{ m}^3/\text{zi} = 7,17 \text{ m}^3/\text{h} = 1,99 \text{ l/s}.$$

Fiecare parcelă din cadrul acestui P.U.Z. va fi prevăzută cu un branșament de apă din PE-HD, PN 6, PE 80, De 40x2,3 mm, pentru consumul menajer. De asemenea pentru refacerea debitului de incendiu, se vor propune branșamente pentru incendiu din PE-HD, PN 6, PE 80 cu De 63 x 3,6 mm. Această conductă va supratraversa un șanț existent din apropierea străzii Ion Luca Caragiale, iar conducta supraterană va fi termoizolată și prevăzută cu un dispozitiv de aerisire-dezaerisire. Traseul rețelelor de apă propuse se vor urmări pe planul de reglementări lucrări hidroedilitare, anexat la prezenta documentație.

Canalizarea menajeră

Debitele apelor uzate menajere, conform breviarelor de calcul, sunt:

$$Q_{uz. Zimed} = Q_{zimed} = 47,29 = 0,547 \text{ l/s m}^3/\text{zi};$$

$$Q_{uz. Zimax} = Q_{zimax} = 61,47 \text{ m}^3/\text{zi} = 0,711 \text{ l/s};$$

$$Q_{uz. or\ max} = Q_{or\ max} = 172,11 \text{ m}^3/\text{zi} = 7,17 \text{ m}^3/\text{h} = 1,99 \text{ l/s}.$$

Apele uzate menajere de la obiectivul propus vor fi colectate prin intermediul unei rețele de canalizare din tuburi PVC-KG, SN 4, De 250x6,1 mm, în lungime totală de $L= 1,361$ m și evacuate în rețeaua de canalizare menajeră existentă de pe strada Grănicerilor cu De 250 mm prin intermediul unei conducte de refulare, conform planului de reglementări, plan nr. 01-ED, atașat la prezenta documentație.

Pentru o bună funcționare a rețelei de canalizare s-au propus 35 cmine de vizitare, Cm1-Cm35, conform specificațiilor din STAS 3051.

Deoarece în zona străzii Grănicerilor există un șanț, pentru rețeaua de canalizare menajeră propusă pentru obiectiv s-a propus o stație de pompare și o conductă de refulare.

Toate apele uzate menajere provenite de la obiectiv vor fi direcționate spre stația de pompare propusă, iar din stația de pompare prin intermediul unei conducte de refulare vor fi evacuate în rețeaua de canalizare existentă de pe strada Grănicerilor cu De 250 mm. Conducta de refulare propusă pentru apele uzate menajere este din PE-HD, PE80, PN6, De 90x5,1 mm, în lungime totală de $L=43$ m.

Fiecare parcelă din cadrul prezentului P.U.Z. va fi prevăzută cu un racord de canal din tuburi PVC-KG, SN, De 200x4,5 mm, pentru apele uzate menajere.

Materialul din care sunt realizate conductele are o rezistență mare față de agresivitatea solului și o durată mare de viață (cca. 50 ani). Rețeaua de canalizare va fi poziționată obligatoriu pe un strat de nisip de 15 cm grosime, iar lateral de 20 cm. Pentru asigurarea unei exploatare corespunzătoare, rețelele de canalizare vor fi prevăzute cu cmine de vizitare amplasate de maxim 60 m unul de altul, conform STAS 3051.

Se mai prevăd cmine de vizitare în punctele de schimbare a direcției, de intersecție cu alte canale și în punctele de schimbare a pantelor.

Canalizarea pluvial

Apele pluviale provenite de pe parcelele propuse se vor trata și evacua în mod independent odată cu derularea investițiilor, în funcție de activitățile de funcționare pentru fiecare parcelă în parte.

Apele pluviale de pe străzile din cadrul P.U.Z. se vor colecta prin intermediul unei canalizări pluviale deschise propuse la marginea drumurilor și trecute printr-un decantor-separator de hidrocarburi, după care acestea vor fi stocate pe timpul ploii în bazinul de retenție propus pentru zona studiată.

Apele convențional curate din bazinul de retenție vor fi evacuate în canalul de desecare Hcn 568 din zona amplasamentului prin intermediul unei conducte de refulare din PE-HD, PN6, De 90x5,1 mm, în lungime totală de L= 263 m.

Clasa de importanță a folosinței conform STAS 4273-83 este de clasa IV:

Suprafața totală de drum a obiectivului este:

Stotal drum= 0,9513 ha

Timpul de ploaie va fi:

$t_p = 12 + L/60 \times V = 12 + 927/60 \times 0,7 = 34,07$ min.

Conform STAS 9470-73 zona III f 1/2 i= 90 l/s. Ha

Qp= 61,64 l/s

Decantorul – separatorul de hidrocarburi este dimensionat la un debit de 65 l/s și va colecta nisipul și uleiurile provenite accidental de la autovehicole, de pe carosabilul zonei studiate.

Se alege un decantor-separator de hidrocarburi de tip ACO-OLEOPATOR-K-NG 65.

Bazinul de retenție, asigură stocarea apei pe timpul ploii a unui volum de 126 m³.

V= Qp x tp= 126 mc

Dimensiunile bazinului de retenție sunt: H= 1,5 m, L=12,00 m și B=7 m.

Prin conducta de refulare se evacua un debit de: Qevacuat= m x S iarba xi= 0,8 x 0,9513 x 0,05 x 90= 3,42 l/sec considerandu-se toată suprafața de drum a obiectivului ca fiind înierbat.

Alimentarea cu energie electric

Alimentarea cu energie electrică se va asigura prin realizarea unei rețele de alimentare cu energie electrică în interiorul obiectivului, cu legarea la rețeaua deja existentă a localității.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

Protecția calității apelor: se vor respecta limitele impuse de NTPA-002/2002 privind evacuarea apelor uzate.

Protecția aerului: se vor respecta limitele impuse de Ord. MAPM 529 /2002 privind poluarea aerului, și Legea 655/2001 privind protecția atmosferei

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor: se vor respecta limitele impuse de stas 10009/88 privind poluarea fonică

Protecția împotriva radiațiilor: nu există surse de radiații, nu este cazul de asigurare a protecției.

Protecția solului și subsolului: nu există surse de poluanți pentru sol și subsol, nu este cazul de asigurare a protecției.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

Nu este cazul.

Depozitarea controlată a deșeurilor

Din punct de vedere al depozitarii controlate a deșeurilor, acestea vor fi colectate selectiv în recipiente cu această destinație și preluate de societăți autorizate cu mijloace de transport adecvate, care nu permit împrăștierea lor, în conformitate cu Legea nr. 27/2007 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 61/2006 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 78/2000 privind regimul deșeurilor.

Recuperarea terenurilor degradate

Nu este cazul.

Organizarea sistemelor de spații verzi

Din punct de vedere al organizării spațiilor verzi, se va amenaja în acest sens un procent de 20,30% din suprafața totală a terenului.

Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.

Refacere peisagistică și reabilitare urbană

Nu este cazul.

Valorificarea potențialului turistic

Nu este cazul.

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore.

Rețelele edilitare se vor extinde sau se vor realiza rețele noi pentru a deservi întreaga suprafață luată în considerare în cadrul P.U.Z. - rețeaua de alimentare cu energie electrică, rețeaua de canalizare, rețeaua de alimentare cu apă etc.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Obiective de utilitate publică sunt rețelele edilitare – rețeaua de energie electrică, precum și drumurile din exteriorul parcelei, modernizate – drumul de exploatare din nord care duce până la drumul județean, la care se propune un racord adecvat, conform normelor în domeniu. Investiția va fi racordată la rețeaua locală de distribuție a energiei electrice, în interiorul limitelor de proprietate.

DOMENII	CATEGORIA DE INTERES			DIMENSIUNI	
	NAȚIONAL	JUDEȚEAN	LOCAL	SUPRAFAȚA	LUNGIMEA
INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII	-	-	-		
GOSPODĂRIE COMUNALĂ	-	-	-		
CĂMIN DE COMUNICAȚIE	-	-	X	18064,70 mp	
INFRASTRUCTURĂ MAJORĂ	-	-	-		
SALVAREA, PROTEJAREA, PUNEREA ÎN VALOARE A MONUMENTELOR, ANSAMBLURILOR ȘI SITURILOR ISTORICE	-	-	-		
SALVAREA, PROTEJAREA, PUNEREA ÎN VALOARE A PARCURILOR NATURALE, REZERVAȚIILOR NATURALE ȘI A MONUMENTELOR NATURALE	-	-	-		
SISTEME DE PROTECȚIA MEDIULUI	-	-	-		

AP RAREA PUBLIC NAȚIONAL	Ț RII, ȘI	ORDINEA SIGURANȚA	-	-	-		
--------------------------------	--------------	----------------------	---	---	---	--	--

Tipul de proprietate asupra terenurilor:

- 1) C.F. 300118 N dlac, nr. Cad. 300118, p une, proprietar ora ul N dlac, S= 28386 mp;
 - 2) C.F. 300119 N dlac, nr. Cad. 300119, p une, proprietar ora ul N dlac, S=13834 mp;
 - 3) C.F. 300120 N dlac, nr. Cad. 300120, p une, proprietar ora ul N dlac, S= 1965 mp;
 - 4) C.F. 300121 N dlac, nr. Cad. 300121, p une, proprietar ora ul N dlac, S= 1890 mp;
 - 5) C.F. 300122 N dlac, nr. Cad. 300122, p une, proprietar ora ul N dlac, S= 1325 mp;
 - 6) C.F. 300124 N dlac, nr. Cad. 300124, pa une, proprietar Roskos tefan, Roskos Ana Andreea, S= 1300 mp;
 - 7) C.F. 300125 N dlac, nr. Cad. 300125, p une, proprietar ora ul N dlac, S= 4100 mp;
 - 8) C.F. 300126 N dlac, nr. Cad. 300126, p une, proprietar Drienyovszki Stefan, S= 1669 mp;
 - 9) C.F. 300130 N dlac, nr. Cad. 300130, curți construcții și arabil, proprietar Drienyovszki Stefan, S= 1000 mp;
 - 10) C.F. 300131 N dlac, nr. Cad. 300131, p une, proprietar ora ul N dlac, S= 6572 mp;
 - 11) C.F. 300132 N dlac, nr. Cad. 300132, p une, proprietar ora ul N dlac, S= 1492 mp;
 - 12) C.F. 304169 N dlac, nr. Cad. 304169, neproductiv, proprietar Nagy-luhasz Mihai-laroslav i Nagy-luhasz Daniela-Alina, S= 2053 mp;
 - 13) C.F. 304170 N dlac, nr. Cad. 304170, p une, proprietar ora ul N dlac, S= 1596 mp;
 - 14) C.F. 305023 N dlac, nr. Cad. 305023, p une, proprietar ora ul N dlac, S= 3036 mp;
 - 15) C.F. 305024 N dlac, nr. Cad. 305024, curți construcții, proprietar Boroș Ioan, S= 3148 mp;
 - 16) C.F. 305025 N dlac, nr. Cad. 305025, p une, proprietar ora ul N dlac, S= 1026 mp;
 - 17) C.F. 305026 N dlac, nr. Cad. 305026, p une, proprietar ora ul N dlac, S= 1228 mp;
 - 18) C.F. 305027 N dlac, nr. Cad. 305027, p une, proprietar ora ul N dlac, S= 813 mp;
 - 19) C.F. 305028 N dlac, nr. Cad. 305028, p une, proprietar ora ul N dlac, S= 892 mp;
 - 20) C.F. 305029 N dlac, nr. Cad. 305029, p une, proprietar ora ul N dlac, S= 4084 mp;
 - 21) C.F. 305030 N dlac, nr. Cad. 305030, p une, proprietar ora ul N dlac, S= 2451 mp;
 - 22) C.F. 305031 N dlac, nr. Cad. 305031, p une, proprietar ora ul N dlac, S= 2341 mp;
 - 23) C.F. 305032 N dlac, nr. Cad. 305032, p une, proprietar ora ul N dlac, S= 2714 mp;
 - 24) C.F. 305033 N dlac, nr. Cad. 305033, p une, proprietar ora ul N dlac, S= 5017 mp;
 - 25) C.F. 305034 N dlac, nr. Cad. 305034, p une, proprietar ora ul N dlac, S= 2912 mp;
 - 26) C.F. 307557 N dlac, nr. Cad. 307557, neproductiv, proprietar Kelo Milan, s= 3452 mp;
 - 27) C.F. 307558 N dlac, nr. Cad. 307558, neproductiv, proprietar Kelo Andrei- Milan i Kelo Maria, s= 3453 mp;
 - 28) C.F. 307597 N dlac, nr. Cad. 307597, neproductiv, proprietar ora ul N dlac, s= 822 mp;
 - 29) C.F. 307598 N dlac, nr. Cad. 307598, neproductiv, proprietar ora ul N dlac, s= 1787 mp;
 - 30) C.F. 307599 N dlac, nr. Cad. 307599, neproductiv, proprietar ora ul N dlac, s= 481 mp;
 - 31) C.F. 307600 N dlac, nr. Cad. 307600, neproductiv, proprietar ora ul N dlac, s= 517 mp;
 - 32) C.F. 307601 N dlac, nr. Cad. 307601, p une, proprietar ora ul N dlac, s= 914 mp;
 - 33) C.F. 307602 N dlac, nr. Cad. 307602, p une, proprietar ora ul N dlac, s= 6343 mp;
 - 34) C.F. 307996 N dlac, nr. Cad. 307996, drum, proprietar ora ul N dlac, s= 3784 mp;
 - 35) C.F. 307995 N dlac, nr. Cad. 307995, neproductiv, proprietar ora ul N dlac, s= 2802 mp;
 - 36) C.F. 307992 N dlac, nr. Cad. 307992, drum, proprietar ora ul N dlac s= 267 mp
 - 37) C.F. 307998 N dlac, nr. Cad. 307998, s= 503 mp, drum, proprietar ora ul N dlac, s= 4160 mp;
 - 38) C.F. 307993 N dlac, nr. Cad. 307993, s= 130 mp
 - 39) C.F. 307994 N dlac, nr. Cad. 307994, s= 108 mp
- TOTAL suprafețe cu CF= 122 207,00 mp
- 40) Hcn579/1, Hcn568, Hcn 556/2, Hcn556/3, suprafețe canale existente= 7133 mp
- TOTAL SUPRAFAȚ PUZ= 129 340,00 mp

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. INSCRIEREA ÎN PREVEDERILE P.U.G.

Se apreciază că propunerile prezentate nu implic modificări ale prevederilor Planului Urbanistic General. Eforturile proiectantului sunt îndreptate către realizarea în condiții optime a funcțiunii principale: spații de mică industrie, mică depozitare și de servicii cu specific agricol.

4.2. LUCRĂRI ÎN CONTINUARE

Pentru dezvoltarea acțiunilor de modernizare și ambientare a spațiului urban nou construit este apreciată ca necesară întocmirea unor lucrări ce pot condiționa aplicarea prezentului P.U.Z.:

- întocmirea proiectelor de execuție pentru extinderea rețelelor de utilități necesare în zonă;
- întocmirea proiectelor pentru realizarea circulațiilor și a elementelor de ambientare – zone verzi amenajate.

Întocmit,
arh. Roxana Capraru

Verificat,
arh. Adrian-Florin Ionașiu