



TARA  
PLAN

**TARA PLAN s.r.l.**  
mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,  
cod postal 310010, jud. Arad,  
Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512  
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027  
e-mail: danielaursachi@gmail.com

Proiect: 344/2024  
Faza: Plan Urbanistic de Detaliu P.U.D.  
Denumire „GREEN CENTER, HALA DEPOZITARE,  
proiect: AMENAJARE FRONT STRADAL SI ACCESE,  
IMPREJMUIRE POSTERIOARA, PLATFORME  
CAROSABILE SI PARCARI, ZONA VERDE,  
ELEMENTE DE PUBLICITATE, ECHIPARE  
TEHNICO EDILITARA”  
Beneficiar: LANDISA PLANT s.r.l.

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. PREZENTAREA INVESTITIEI, OPERATIUNI PROPUSE:

#### Date de recunoastere a investitiei:

- Denumirea proiectului: " GREEN CENTER, HALA DEPOZITARE, AMENAJARE FRONT STRADAL SI ACCESE, IMPREJMUIRE POSTERIOARA, PLATFORME CAROSABILE SI PARCARI, ZONA VERDE, ELEMENTE DE PUBLICITATE, ECHIPARE TEHNICO EDILITARA”
- Amplasament: jud. Arad, mun.Arad, intravilan, CF nr. 334318 Arad
- Beneficiar: LANDISA PLANT s.r.l.
- Faza de proiectare: PLAN URBANISTIC de DETALIU P.U.D.
- Data elaborarii: aprilie 2024

#### 1.2. Obiectul studiului:

Prezenta documentatie de urbanism s-a intocmit la solicitarea beneficiarului LANDISA PLANT s.r.l.

Documentatia are la baza Certificatul de Urbanism nr. 520/03.04.2024 eliberat de Primaria Municipiului Arad.

Terenul ce face obiectul prezentei documentatii este situat in intravilanul mun. Arad, in partea de vest a orasului, pe calea Aurel Vlaicu si are o suprafata de 15.380,00 m conform extras CF nr. 334318 Arad.

Prin prezenta documentatie se doreste **construirea unui Green Center (constructii sere pentru plante decorative, care va avea o zona dedicata vanzarii de plante decorative de 1.000 mp si o zona de pastrare/depozitare a acestor plante – in suprafata de 1.000 mp), a unei hale de depozitare aferente activitatii propuse pe amplasament, container punct de vanzare gestionar, umbrare pentru plantele sezoniere, amenajare front stradal si accese, imprejmuire posterioara, platforme carosabile si parcari, amenajare zona verde, amplasare elemente de publicitate, echipare tehnico edilitara.**

Prezenta documentatie de urbanism PUD evidentiaza integrarea noilor constructii propuse in zona existenta, rezolvarea circulatiilor carosabile si echiparea tehnico-edilitara a noilor constructii la retelele existente. Retelele existente sint pozitionate la nord de amplasament.

### 2. INCADRAREA IN ZONA

#### 2.1 Concluzii din documentatii deja elaborate:

Situarea obiectivului in cadrul localitatii, cu prezentarea caracteristicilor zonei/subzonei in care acesta este inclus:

Terenul studiat este amplasat in zona de vest a municipiului Arad, fiind incadrat conf. PUG Arad aprobat cu HCLM Arad nr. 588/2023 in UTR nr. 70, Subzona prestari servicii.

Pentru terenul studiat s-a intocmit documentatia de urbanism PUD „ Complex comercial si depozite” care a fost aprobat prin HCLM Arad nr. 301/12.11.2002.

Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona/subzona/ansamblul

care include obiectivul studiat:

Zona studiată este o zonă preponderent cu funcțiuni de servicii, aliniată de-a lungul Căii Aurel Vlaicu, pe o porțiune cu 4 benzi de circulație, câte două pe fiecare sens. În zona există toate rețelele de utilități, și anume: apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică, gaz natural.

Conform studiului topo-cadastral întocmit pentru imobilul care face obiectul prezentei documentații, suprafața măsurată în teren este conformă cu suprafața înscrisă în acte.

Prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate/aprobate anterior:

Terenul studiat este amplasat în zona de vest a municipiului Arad, fiind încadrat conf. PUG Arad aprobat cu HCLM Arad nr. 588/2023 în UTR nr. 70, Subzonă prestări servicii.

Pentru terenul studiat s-a întocmit documentația de urbanism PUD „Complex comercial și depozite” care a fost aprobat prin HCLM Arad nr. 301/12.11.2002. Documentația PUD aprobată a studiat și reglementat o suprafață de teren de 33.050 mp, din care face parte și terenul studiat prin prezenta documentație. PUD aprobat a reglementat terenul în scopul realizării unui centru comercial și a unor hale de depozitare și de producție, cu un regim de înălțime maxim P+1E, propunându-se un POT max. de 73,7 % și un CUT de 0,737. În baza acestui PUD aprobat în anul 2002, a fost edificată pe jumătatea posterioară a terenului o construcție cu destinația de hală depozitare, pentru care a și fost amenajat un acces rutier la Calea Aurel Vlaicu. Cele 2 jumătăți ale terenului inițial sunt separate una față de cealaltă, prin 2 fisii de teren care au destinația de drum, astfel încât fiecare să fie deservită de acest drum privat. Cele 2 jumătăți (posterioară, cu hală deja construită, și cea frontală – care face obiectul reglementării prezentei lucrări de urbanism) au proprietari diferiți și vor avea funcțiuni separate dar perfect compatibile.

Prin PUD aprobat cu HCLM Arad nr. 301/2022, amenajarea accesului rutier în incintă a fost reglementat din Calea Aurel Vlaicu cu scopul de a deservi hala ce urma să fie edificată pe jumătatea posterioară a terenului inițial. Acest acces existent nu se modifică.

## **2.2 Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D:**

Nu există documentații elaborate concomitent cu prezentul P.U.D.

Pentru terenul reglementat prin prezenta documentație a fost solicitate prin C.U. nr. 520/03.04.2024 următoarele avize la faza PUD:

1. Aviz Apa-Canal;
2. Aviz ENEL;
3. Aviz Gaz;
4. Aviz Orange Communications
5. Aviz Compania de Transport Public Arad
6. Aviz ISU Arad și Aviz Protecția Civilă
7. Aviz Protecția Mediului
8. Aviz DSP
9. Aviz Administrator drum
10. Aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română
11. Aviz IPJ – Poliția Rutieră – Serviciul circulație
12. Aviz de principiu Direcția Edilitară – Serviciul întreținere și reparații cai de comunicații terestre
13. Aviz administrator drum

## **3. SITUATIA EXISTENTA**

### **3.1. Accesibilitatea la caile de comunicație**

La nord de amplasament se află Calea Aurel Vlaicu, stradă cu 4 benzi de circulație, câte 2 pe fiecare sens, cu o lățime a profilului stradal de 37 m și a carosabilului de aproximativ 14 m.

Cele 2 sensuri de circulatie sînt separate cu banda continua, astfel ca accesele in incinta vor fi prevazute doar pe sensul de mers spre Arad si iesirile din incinta vor fi doar cu iesire obligatoriu dreapta. In stînga si in dreapta terenului reglementat exista sensuri giratorii care permit rezolvarea circulatiei in incinta.

In prezent, amplasamentul nu are amenajat propriile accese carosabile in incinta.

La vest de amplasament se afla drumul De 454 – drum din placi de beton in proprietatea Municipiului Arad, care acceseaza parcelele aflate la sud de terenul propus spre reglementare.

La 160 m vest de terenul studiat se afla giratia din fata incintei Dedeman si cea care face legatura cu Zona Industriala Vest.

### **3.2. Suprafata ocupata, limite si vecinatati**

În zona studiată, terenurile au preponderent destinația de prestari servicii si industrie si depozitare.

Nu există conflicte semnificative între funcțiunile existente în zonă.

Suprafata terenului studiat este de 15.380 mp.

În incinta studiată nu există fond construit.

Zona studiată este formată dintr-o parcelă dreptunghiulară delimitată astfel:

- Nord: Calea Aurel Vlaicu;
- Vest: teren in proprietatea UAT Arad cu destinatie drum (334325 Arad) si De1454 (CF nr. 334321 Arad);
- Sud: teren in proprietate privata cu destinatie cai de comunicatii (CF nr. 334322 Arad);
- Est: teren proprietate privata cu constructii de servicii (CF nr. 334326 Arad).

Pe laturile de Vest si Sud, incinta se invecineaza cu terenuri avand destinatie cai de comunicatii iar peste drum de acestea sunt terenuri in proprietate privata, curti constructii, cu destinatie de servicii. La nord de amplasament se afla Calea Aurel Vlaicu iar peste drum de aceasta se afla teren in proprietatea Regiei Nationale a Padurilor Romsilva – Directia de crestere, exploatare si ameliorare a cabalinelor S.A. Pe latura estica incinta se invecineaza direct cu un teren cu destinatie servicii.

### **3.3. Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere**

Suprafata terenului conform CF nr. 334318 Arad este de 15.380 mp. Terenul este liber de constructii.

### **3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic**

Terenul studiat este amplasat in zona de vest a municipiului Arad, fiind incadrat conf. PUG Arad aprobat cu HCLM Arad nr. 588/2023 in UTR nr. 70, Subzona prestari servicii.

Zona din care face parte incinta studiată este o zona aflata in dezvoltare, cu terenuri cu destinatie servicii.

Pe partea cu terenul studiat se afla incinte de prestari servicii si comert precum Registrul Auto Roman, Joyson Romania – furnizor de echipamente industriale, Piata auto, Romstal – magazin cu articole pentru instalatii de apa, Autogara Tabita Tour, General beton – statie de betoane, Piata de masini – Hipodrom, GF Casting Solutions Arad – magazin de unelte, Dedeman-magazin de bricolaj. Constructiile aferente acestor incinte sunt preponderent de tip hala, in regim de inaltime preponderent Parter, maxim P+1E.

Pe partea nordica a Căii Aurel Vlaicu, se afla atat terenuri cu constructii de servicii/comert ( Dacia Verbita Arad, Cortiza SRL – magazin cu articole pentru vinificatie, Expo Arad – Complex expozitional) cat si Unitatea Militara Gai si terenuri libere de constructii.

In zona studiată nu exista constructii cu valoare istorica, arhitecturala sau memoriala de importanta locala.

### **3.5. Destinatia cladirilor**

Terenul studiat este amplasat in zona de vest a municipiului Arad, fiind incadrat conf.

PUG Arad aprobat cu HCLM Arad nr. 588/2023 in UTR nr. 70, Subzona prestari servicii.

Pentru terenul studiat s-a intocmit documentatia de urbanism PUD „ Complex comercial si depozite” care a fost aprobat prin HCLM Arad nr. 301/12.11.2022. Documentatia PUD aprobata a studiat si reglementat o suprafata de teren de 33.050 mp, din care face parte si terenul studiat prin prezenta documentatie. PUD aprobat a reglementat terenul in scopul realizarii unui centru comercial si a unor hale de depozitare si de productie.

### **3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate**

In zona studiata exista:

- terenuri proprietate publica de interes local, si anume Calea Aurel Vlaicu ( la Nord de incinta);
- terenuri proprietate publica de interes national, si anume Linie CF 223 Arad – Nadlac (proprietar CNCFR S.A.) – aflata la 105 m la sud de amplasament;
- terenuri proprietate privata de interes national – Unitatea Militara Gai;
- Terenuri proprietate privata a persoanelor fizice si juridice.

Terenul reglementat prin prezenta documentatie este teren proprietate privata a LANDISA PLANT s.r.l. Prin prezenta documentatie nu se propun schimburi de teren.

### **3.7. Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare:**

Din datele culese in urma lucrarilor de teren, pot fi sintetizate urmatoarele particularitati ale amplasamentului:

- Suprafata terenului nu este afectata de fenomene fizico-mecanice care sa pericliteze stabilitatea constructiei proiectate;
- Terenul este plan si are stabilitatea generala asigurata;
- Stratificatia are un pronuntat caracter de neuniformitate, in forajele executate stratificatia fiind constituita din sol vegetal pana la 0,5 – 0,6 m fata de nivel teren, urmeaza un strat de argila nisipoasa cafenie, plastic vartoasa pana la -1,0 m., dupa care un strat de nisip praos argilos cafeniu ruginiu, plastic consistent si un nisip fin si mijlociu de indesare medie, pana la adancimea de -4,50 m.
- Adancimea optima de fundare va fi stabilita pentru fiecare obiect in parte.
- Din punct de vedere seismic, amplasamentul se incadreaza in zona seismica de calcul „D”.

### **3.8. Accidente de teren (beciuri, hrube, si umpluturi) cu precizarea pozitiei acestora**

Nu este cazul, pe teren nu exista constructii pe amplasament.

### **3.9. Adancimea apei subterane**

Conform Studiului geotehnic, apa subterana nu a fost interceptata in forajul executat pana la adancimea de investigare de 5,00 m fata de cota terenului.

### **3.10. Parametrii seismici caracteristici zonei (zona, grad $K_s$ , $T_c$ )**

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

### **3.11. Analiza fondului construit existent (inaltime, structura, stare etc.)**

Pe amplasamentul studiat nu exista constructii edificate.

### **3.12. Echiparea existenta**

**Alimentarea cu apă**

În prezent există rețea de apă potabilă pe Calea Aurel Vlaicu, aflata la nord de proprietatea studiata.

#### **Canalizare menajeră și pluvială**

În prezent există rețea de canalizare pe pe Calea Aurel Vlaicu, aflata la nord de proprietatea studiata.

#### **Alimentarea cu gaze naturale**

În prezent există pe Calea Aurel Vlaicu, aflata la nord de proprietatea studiata, rețea de alimentare cu gaze naturale.

#### **Alimentarea cu energie electrică**

În zona studiată există rețea de distribuție energie electrică pe Calea Aurel Vlaicu, la nord de proprietatea studiata.

Incinta nu este traversată de rețele electrice sau telecomunicații existente. In fata proprietatii exista si retea de telecomunicatii.

## **4. REGLEMENTARI**

### **4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema-program:**

Se propune construirea unor sere profesionale modulare pentru plante ( care va avea o zona dedicata vinzarii de plante decorative de 1.000 mp si o zona de pastrare/depozitare a acestor plante – in suprafata de 1.000 mp) si a unei cladirii cu destinatie de depozitare si administrativ, umbrare, conexa activitatii principale propuse pe amplasament, conform planșei Reglementări Urbanistice anexată, cu regim de înălțime maxim P+1E și a amenajărilor aferente.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) construcții noi: sere profesionale modulare, cladire cu functiune mixta – administrativ si depozitare;
- b) amenajari exterioare: umbrare si pergole;
- c) amenajari in incinta: alei carosabile si pietonale de incinta, parcari;
- d) amenajarea spațiilor verzi și plantate, iluminat arhitectural;
- e) amenajare accese carosabile in incinta;
- f) racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețelele de incintă;
- g) realizare imprejmui, elemente de signalistica si publicitate.

### **4.2. Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor:**

Functiunea propusa prin prezenta documentatie este prestari servicii/comert. Prin prezenta documentatie nu se modifica destinatia terenului conform PUG aprobat cu HCLM Arad nr. 588/2023 si nici cea reglementata prin PUD aprobat cu HCLM Arad nr. 301/12.11.2022 care prevedea realizarea unui „Complex comercial si depozite”.

Se propune realizarea urmatoarelor constructii:

- sere profesionale de tip multitunel destinate atat expunerii plantelor si florilor, a intretinerii lor pe perioada expunerii cat si a comercializarii acestora. Gabaritul general al serelor va fi de 40 x 50 m. Serele vor avea o zona dedicata vinzarii de plante decorative de 1.000 mp si o zona de pastrare a acestor plante – in suprafata de 1.000 mp.
- cladire de tip hala cu functiune mixta; Birouri administrative si spatiu depozitare/magazie . Gabaritul general al constructiei va fi de 15 x 40 m.
- container gestionar.
- Structuri exterioare de tip umbrar/pergola.
- Elemente de identitate vizuala, de tipul totem, panouri publicitare.

Se propune realizarea unui **ansamblu de constructii** compus din sere si constructia de tip hala ce acomodeaza birourile si magazia aferente activitatii propuse pe amplasament. Intre aceste 2 constructii se propune o structura de tip umbrar, realizata din structura metalica/structura lemn si panza/mesh.

In afara de constructiile principale aferente activitatii propuse pe amplasament, se propune amplasarea unui container pentru activitati de gestiune, amplasat astfel incat sa poata fi supravegheata optim incinta si un umbrar in apropierea containerului.

Constructiile propuse vor fi amplasate astfel:

Ansamblul de constructii sere, administrativ si depozitare:

- La nord (retragere fata de frontul stradal al Carii Aurel Vlaicu): min. 50m ;
- La sud: min. 5 m
- La vest: min. 0,90 m, calculat perpendicular pe limita curba a terenului;
- La est: min. 50 m.

Container gestionar:

- La nord (retragere fata de frontul stradal al Carii Aurel Vlaicu): min. 40 m;
- La sud: min. 50 m;
- La vest: min. 45 m;
- La est: min. 65 m.

In afara zonelor de constructibilitate stabilite, se pot realiza spatii exterioare acoperite de tip pergola elemente de signalistica – totem, element publicitar, imprejmuiiri si constructii tehnico-edilitare, parcaje auto, platforme carosabile.

#### **4.3. Capacitatea, suprafata desfasurata:**

Constructiile propuse vor avea urmatoarele suprafete construite si desfasurate:

**Serele profesionale** vor avea o **suprafata construita/desfasurata de maxim 2.100 mp**. Acestea vor avea o zona dedicata vanzarii de plante decorative de 1.000 mp si o zona de pastrare/depozitare a acestor plante – in suprafata de 1.000 mp.

**Constructia tip hala** care va acomoda **zona de birouri si magazia/depozitarea** diverselor echipamente si utilaje specifice activitatii relizate pe amplasament va avea o **suprafata construita/desfasurata de maxim 600 mp**.

**Containerul pentru gestionar** va avea o **suprafata construita/desfasurata de maxim 15 mp**.

**Constructiile propuse pe amplasament vor avea regim de inaltime Parter.**

#### **4.4. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe fata de constructiile existente, accese pietonale si auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor etc.):**

Constructiile propuse se vor amplasa in partea posterioara a incintei studiate, cu o retragere fata de frontul stradal de min. 40 m pentru container si minim 50 pentru constructiile principale ( sere, umbrar si hala birouri + zona de depozitare).

Accesele la incinta propusa spre reglementare, se vor realiza de pe limita nordica a acesteia, din Calea Aurel Vlaicu.

Va fi amenajat un acces rutier principal la obiectivul studiat, cu viraj pentru intrare si iesire obligatoriu la dreapta (cu viraj la stânga interzis), în conformitate cu prevederile normativului pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice AND 600-2010, privind amenajarea intersecțiilor la nivel din interiorul localităților. Accesul rutier principal se va amenaja cu latimea partii carosabile de min. 7 m, racordat la marginea carosabilului existent al Carii Aurel Vlaicu, cu ajutorul unor curbe tip arc de cerc cu raza de min. 6,00 m. Accesul rutier principal va fi amplasat in partea vestica a frontului stradal al incintei, la o distanta de aproximativ 34 m fata de latura vestica.

Accesul rutier secundar propus, cu viraj pentru intrare si iesire obligatoriu la dreapta (cu viraj la stânga interzis), va fi amplasat in partea estica a frontului stradal al incintei, lipit de limita estica a incintei. Accesul rutier secundar se va amenaja cu latimea partii carosabile de min. 6 m, racordat la marginea carosabilului existent al Carii Aurel Vlaicu, cu ajutorul unor curbe tip arc de cerc cu raza de min. 6,00 m pentru intrare.

De asemenea, terenul se poate accesa de pe latura sudica, prin intermediul unui acces existent din drumul de beton aflat la vest de proprietate (De 1454 ). Acest acces existent se va folosi pentru masinile de aprovizionare. Acest acces existent nu se va utiliza de catre clientii green center- ului, ci doar de personalul propriu si masinile furnizorilor.

Nu se va realiza acces pietonal la incinta deoarece in zona studiata nu exista circulatii pietonale adiacenta incintei studiate.

Gabaritele acceselor in incinta studiata vor respecta prevederile Normativului P118/99 în vederea asigurării accesului pentru intervenția mașinilor de pompieri.

#### **4.5. Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute:**

Nu este cazul, pe amplasament nu sunt constructii existente.

Constructiile propuse pe amplasament se vor realiza in concordanta cu aspectul general al zonei, respectiv al constructiilor de pe parcelele invecinate.

Constructiile propuse se pot realiza atat in varianta cu acoperis terasa cat si cu acoperis sarpanta.

#### **4.6 Principii de interventie asupra constructiilor existente:**

Nu este cazul

#### **4.7 Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale:**

In incinta studiata se propune realizarea unor circulatii carosabile, realizate pana la finisaj piatra sparta sau pavele autoblocante.

In zona de acces, se propune o parcare de autoturisme (intre 20 si 22 locuri de parcare).

In fata serelor si a halei se propune realizarea unei alei pietonale, cu o latime de 7 m realizata cu pavaj.

In incinta se propune amenajarea unor zone destinate expunerii plantelor decorative propuse spre vanzare. In jurul acestor zone se vor realiza circulatii carosabile cu finisaj piatra sparta cu latimea de 4 m.

#### **4.8 Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei**

Zona nu are un cadru natural valoros și nici forme de relief care să poată fi valorificate.

#### **4.9 Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta**

Nu este cazul

#### **4.10 Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii (dupa caz)**

Nu este cazul.

#### **4.11 Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului (dupa caz).**

Nu este cazul.

#### **4.12 Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi**

In incinta studiata, se vor amenaja spații verzi, cu un procent minim de 15% din totalul suprafetei terenului, si anume 2.307 mp, conform HCLM Arad nr. 572/26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafetei minime de spatii verzi pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Arad.

Se propune realizarea unei fasii de zona verde pe latura nordica si vestica a amplasamentului, cu o latime de minim 1,50 m. Restul zonei verzi se va amenaja in incinta, in zonele destinate expunerii plantelor decorative, conf. Plansa Posibilitati de mobilarie.

#### 4.13 Profiluri transversale caracteristice

Nu este cazul

#### 4.14 Lucrari necesare de sistematizare verticala

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

Pe proprietate se vor amenaja zone verzi în proporție de min. 15% din totalul suprafeței terenului, respectiv minim 2.307 mp.

Alielele carosabile și pietonale de pe amplasament se vor realiza cu pavele din beton sau piatra sparta.

#### 4.15 Regimul de construire (aliniera și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor)

##### Alinierea construcțiilor:

Se propune amplasarea construcțiilor cu următoarele retrageri:

Ansamblul de construcții sere, administrativ și depozitare:

- La nord (retragere față de frontul stradal al Căii Aurel Vlaicu): min. 50 m;
- La sud: min. 5 m
- La vest: min. 0,90 m, calculat perpendicular pe limita curba a terenului;
- La est: min. 50 m.

Container gestionar:

- La nord (retragere față de frontul stradal al Căii Aurel Vlaicu): min. 40 m;
- La sud: min. 50 m;
- La vest: min. 45 m;
- La est: min. 65 m.

În afara zonelor de construibilitate stabilite, se pot realiza spații exterioare acoperite de tip pergola elemente de signalistică – totem, element publicitar, împrejurimi și construcții tehnico-edilitare.

##### Înălțimea construcțiilor:

Pentru construcțiile principale – **sere profesionale și hala birouri și depozitare**, regimul de înălțime propus este Parter, cu înălțime **la streasina/atic maxim 6,0 m** și înălțime **maxima la coama 7,0 m**.

Pentru corpul de cladire tip **container** (birou gestionar), regimul de înălțime propus este Parter, cu înălțime **maxima 3,0 m**.

**Structurile pentru umbrare** vor avea o înălțime **maxima de 6,0 m**.

Este permisă amplasarea elementelor de signalistică de tip **totem**, element publicitar, cu înălțime **maxima de 10,0 m**.

##### Procentul de ocupare al terenului:

Construcțiile propuse prin prezenta documentație vor avea o suprafață construită totală de maxim 2.715,00 mp, respectiv un P.O.T de maxim 17,65%.

Zonele de sub structurile de tip umbrar nu intra în calculul suprafetelor ce generează P.O.T.

#### 4.16 Coeficientul de utilizare a terenurilor

Prin prezenta documentație se propune un C.U.T. maxim de 0,177.

#### 4.17 Asigurarea utilitatilor (surse, rețele, racorduri)

##### Alimentarea cu apă potabilă



Alimentarea cu apă pentru imobilul propus se va face printr-un bransament nou, la rețeaua existentă pe Calea Aurel Vlaicu, aflata la nord de amplasament, în conformitate cu reglementările din avizul s.c. Compania de Apa Arad s.a.

### **Canalizare menajeră**

Imobilul propus va fi racordat la sistemul public existent de canalizare menajeră și pluvială aflat pe Calea Aurel Vlaicu, la nord de incinta studiata.

Racordarea imobilului la sistemul public de canalizare menajeră și pluvială se va face prin cămine de racord.

Instalațiile exterioare de canalizare menajeră și pluvială se vor realiza din țeavă PVC-SN4 pentru instalații exterioare, pozate la adâncimi cuprinse între 70cm și 200cm sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

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

Apele pluviale de pe acoperișul imobilului vor fi preluate printr-un sistem de cămine și vor fi evacuate gravitațional către rețeaua publică existentă în zonă. Apele evacuate sunt compatibile cu rețeaua de canalizare pluvială în care se vor deversa conform NTPA 002/ 2002.

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

Pentru asigurarea necesarului de încălzire a spațiilor aparținând imobilului propus se solicită realizarea unei alimentări cu gaze naturale a obiectivului.

Energia termică necesară încălzirii spațiilor va fi furnizată de o centrală termică, amplasată în spațiul tehnic special prevăzut în acest scop.

### **Alimentare cu energie electrică**

Alimentarea cu energie electrică se va realiza printr-un bransament la rețeaua publică de electricitate aflata pe Calea Aurel Vlaicu, la nord de amplasament.

Pentru realizarea efectivă a acestor lucrări, atât în ceea ce privește soluția de alimentare cu energie electrică, cât și gestionarea instalațiilor electrice propuse, investitorul se va adresa direct, sau prin intermediul proiectantului de specialitate, către operatorul local de distribuție a energiei electrice (SC Enel Distribuție SA), pentru a obține aprobările și avizele necesare.

### **Gospodărie comunală**

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract.

Clădirea propusă va avea amenajată o zonă pentru depozitarea deșeurilor în vederea transportării lor la rampa de gunoi ecologică a Mun. Arad.

## **4.18 Bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat (existent si propus).**

<b>BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA 67.000 MP</b>				
<b>ZONE FUNCTIONALE</b>	<b>SITUATIE EXISTENTA</b>		<b>SITUATIE PROPUSA</b>	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
<b>Zona cu destinatia servicii/comert si depozitare – existent</b>	42.570	63,54%	27.190	40,58%
<b>Zona unitati industriale si depozitare – existent</b>	8.752	13,06%	8.752	13,06%
<b>Zona complexe de agrement – existent</b>	3.757	5,61%	3.757	5,61%

<b>Teren arabil in extravilan– existent</b>	703	1,05%	703	1,05%
<b>Zona cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente - existent</b>	10.423	15,55%	10.423	15,55%
<b>Zona cai de comunicatie feroviara si amenajari aferente - existent</b>	795	1,19%	795	1,19%
<b>ZONA SERVICII/COMERT – propus</b>	0,00	0,00%	15.380	22,96%
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>67.000</b>	<b>100%</b>	<b>67.000</b>	<b>100%</b>

<b>BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA 15.380 MP</b>				
<b>ZONE FUNCTIONALE</b>	<b>SITUATIE EXISTENTA</b>		<b>SITUATIE PROPUSA</b>	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
<b>Teren cu destinatia servicii/comert si depozitare conform PUD aprobat prin HCLMA nr. 301/12.11.2002 – existent</b>	15.380	100%	0,00	0,00%
<b>ZONA SERVICII/COMERT – propus</b>	0,00	0,00%	2.715	17,65%
<b>Zona pietonala - propus</b>	0,00	0,00%	2.554	16,61%
<b>Zona carosabila si spatii rezervate expozitiei de plante - propus</b>	0,00	0,00%	7.804	50,74%
<b>Zone verzi de incinta – propus (min 15%)</b>	0,00	0,00%	2.307	15,00%
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>15.380</b>	<b>100%</b>	<b>15.380</b>	<b>100%</b>

#### Indicatori urbanistici propusi:

<b>POT max. = 17,65%</b>
<b>CUT max = 0,177</b>
Regim de inaltime: <b>Constructii principale (sere si hala birouri si depozitare): max. Parter</b> <b>Constructie container gestionar : max. Parter</b>
<b>Constructii principale (sere si hala birouri si depozitare):</b> <b>H streasina/atic: max. 6,0 m</b> <b>H coama: max. 7,0 m</b> <b>Constructie container gestionar :</b> <b>H max. 3,0 m</b>
Spatii verzi de incinta = min. 15% (min. 2.307 mp)

## 5. CONCLUZII

### 5.1. Consecintele realizării obiectivelor propuse

Principala consecință a realizării construcției propuse este utilizarea a unui teren valoros dintr-o zonă bună a municipiului Arad.

Prin realizarea obiectivului propus prin prezenta documentație se va dezvolta o nouă activitate economică, care va angrena realizarea unei noi investiții, cu toate costurile investite în Arad, vor fi edificate construcții pentru care se vor achita către bugetele locale taxe și impozite aferente, va fi angajat personal care va fi retribuit și pentru care se vor achita viramente pe salarii către bugetele naționale, se va igieniza amplasamentul și va contribui la fructificarea zonei generale care oferă premise excepționale pentru acest tip de funcțiune. Acest fapt contribuie inclusiv la dezvoltarea activității economice întreprinse actualmente de către beneficiar. Concretizarea intenției investitorului va crea noi locuri de muncă și se vor plăti noi taxe și impozite la bugetul local/national.

### 5.2. Măsuri ce decurg în continuarea P.U.D.-ului

Se propune realizarea următoarelor obiective:

- a) construcții noi: sere profesionale modulare (care vor avea o zonă dedicată vânzării de plante decorative de 1.000 mp și o zonă de păstrare a acestor plante – în suprafața de 1.000 mp), cladire cu funcțiune mixtă – administrativ și depozitare, container punct de vânzare - gestionar;
- b) amenajări exterioare: umbrare și pergole;
- c) amenajări în incintă: alei carosabile și pietonale de incintă, parcuri;
- d) amenajarea spațiilor verzi și plantate, iluminat arhitectural;
- e) amenajare acces carosabile în incintă;
- f) racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețelele de incintă;
- g) realizare imprejmuiri, elemente de signalistică și publicitate.

Enumerarea prezentată nu este obligatorie și ca prioritate de intervenție - ele fiind dictate evident de sursele de finanțare pentru diversele lucrări, dar obligatorie este în toate situațiile asigurarea cu toate utilitățile a obiectivului propus înainte de punerea lui în funcțiune.

### 5.3. Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției

Ca elaborator al documentației, considerăm că ea reflectă potențialul și cerințele zonei, respectiv municipiului Arad, asigurând o continuitate a dezvoltării economice într-o zonă ce oferă bune premize în acest sens.

Restricțiile posibile – funcționale, de destinație, calitate, indici ocupare teren etc. sunt cele din capitolele de propuneri.

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

- aprobarea PUD prin HCLM Arad;
- asigurarea de fonduri pentru realizarea prioritară a utilităților pe plan local;
- impunerea- prin regulamente, caiete de sarcini, certificate de urbanism și autorizații de construcții- a unor soluții arhitectural- peisagere valoroase, neșablonate, ce să confere o reală personalitate a acestei zone.

Specialist cu drept de semnătură RUR,

Întocmit,

**Arh. Doriană BALOGH**

**arh. Andreea TUȚU**