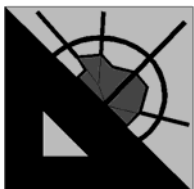


PLAN URBANISTIC ZONAL

**CONSTRUIRE SEDII FIRMA SI SPATII DE PRODUCTIE SI
DEPOZITARE**

ARAD, EXTRAVILAN CET

Beneficiar: PELEA DORIN și PELEA OTILIA



PRO URBAN S.R.L.

arhitectură, urbanism, design

Arad, B-dul Revoluției nr.71, ap. 13, tel.: 0257-214423, 0744-997597

MEMORIU DE PREZENTARE

I PREZENTAREA INVESTIȚIEI

I.a. DATE DE IDENTIFICARE

DENUMIRE PROIECT:	CONSTRUIRE SEDII FIRMA SI SPATII DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE
	Arad – EXTRAVILAN CET
	Nr. Cad.339060, 339064, 339062
BENEFICIAR:	PELEA DORIN SI PELEA OTILIA
FAZA:	P.U.Z.
PROIECTANT:	S.C. PRO URBAN S.R.L.

I.b. SITUAȚIA EXISTENTĂ

1.2. Obiectul P.U.Z

Proiectul s-a întocmit pe baza discuțiilor și a consultărilor care au avut loc între beneficiar și proiectant.

Proiectul are ca obiect construirea unor sedii pentru firme și spații de producție și depozitare.

Metodologia folosită – baza documentație

Documentația se elaborează în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ : G M 010-2000.

La elaborarea actualei documentații a stat la bază: Planul Urbanistic General, elaborat de S.C. PROIECT ARAD S.A. Ca suport topografic s-a utilizat ridicarea topo, elaborată de PF RUS CRISTINEL

1.3. Surse documentare

Studii și proiecte elaborate anterior P.U.Z

- Planul Urbanistic General al Municipiului Arad, proiect elaborat de S.C. PROIECT Arad. S.A., aprobat cu hotărârea Consiliului Local Arad, nr. 588/14.11. 2023
- Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G.
- Avizul de oportunitate nr. 04/23.01.2026

Studii de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z

- Referat geotehnic
- date statistice
- suport topo avizat de OCPI

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. Evoluția zonei

- Incinta care face obiectul acestei documentații (formată din trei parcele) este amplasată în extravilanul Municipiului Arad, în partea de nord a centurii nord a Aradului, Terenurile cu nr. cad. 339064 (incinta A), 339062 (incinta B), nr. cad. 339060 (incinta C),, fiecare în suprafață de 3.500,00 mp.- totalizând 10.500,00 mp.

Conform Extrasului CF nr. 339064, nr cad. 339064, Arad, teren arabil în extravilan, suprafața terenului este de 3.500 mp, proprietar Pelea Dorin si Pelea Otilia.

Conform Extrasului CF nr. 339062, nr cad. 339062, Arad, teren arabil în extravilan, suprafața terenului este de 3.500 mp, proprietar Pelea Dorin si Pelea Otilia.

Conform Extrasului CF nr. 339060, nr cad. 339060, Arad, teren arabil în extravilan, suprafața terenului este de 3.500 mp, proprietar Pelea Dorin si Pelea Otilia.

2.2 Încadrarea în localitate

Incinta care face obiectul acestei documentații (formată din trei parcele) este amplasată în extravilanul Municipiului Arad, în partea de nord a centurii nord a Aradului,

Incinta studiată, care urmează să fie reglementat este situat în partea de nord a intravilanului Municipiului Arad.. Conform P,U.G, zona studiată este situată în extravilanul, Planului Urbanistic General, aprobat cu H.C.L.M. Arad, nr. 502/2018, prelungit prin HCLM nr. 588/14.11.2023 .

Incinta formata din cele 3 terenuri, se învecinează :

- la vest cu terenul arabil cu nr. cad. 339063
- la nord cu terenul cu nr. cad. 339071 și incinta CET-ului nr. Cad. 339054
- la est cu terenul arabil cu nr. cad 339059
- la sud cu terenul cu nr. cad. 339071, drumul de exploatare cu nr. cad. 339084 și calea ferată Arad – Oradea, D.F.1783

-

2.3. Elemente ale cadrului natural

Pentru determinarea condițiilor de fundare a fost necesară elaborarea unui studiu geotehnic.

Constatările și recomandările acestui studiu sunt:

- terenul este plan
- din punct de vedere geologic amplasamentul este așezat pe formațiunile Depresiunii Panonice, depresiune care a luat naștere prin scufundarea lentă a unui masiv hercinic, constituit din șisturi cristaline.

- se constată o alternanță de straturi permeabile (prafuri nisipoase și nisipuri cu pietriș și bolovăniș) permit ascensiunea apei subterane funcție de variațiile regimului precipitațiilor din zonă.

- zona seismică „D”, $k=0,16$, $T_c=0,7s$

- stratificația terenului: - 0,00-0,50m sol vegetal
 - 0,50-0,80 argilă cafenie, plastic vâtoasă
 - 0,80-1,40 m argilă gălbuie prăfoasă, plastic vâtoasă
 - 1.40-1,80 m argilă cafenieprăfoasă, plastic prăfoasă cu păpuși de calcar

- 1,80-2,20m – praf argilos gălbui, plastic vârtos, cu concrețiuni calcaroase
- 2,20 – 2,80 m argilă gălbuie vineție, prafo nisipoasă, plastic vârtoasă

- apa subterană a fost interceptată la 2,80m sub C.T.N. cu posibilități de urcare în diferitele perioade ale anului, fără ca aceasta să pună probleme deosebite viitoarelor construcții de pe amplasament.

Zona studiată nu este expusă riscurilor naturale, Între teren și râul Mureș este un dig. (în partea de sud a amplasamentului).

Terenul nu face parte din arii protejate sau cu valoare peisageră.

2.4. Circulația

Accesul la terenuri în prezent se face din drumul de exploatare cu nr. cad. 339084, drum betonat care duce spre incinta ASA

2.5. Ocuparea terenurilor

În prezent terenurile care fac obiectul acestui studiu, sunt terenuri agricole în extravilan, terenuri neconstruite.

P.O.T. = 0,00 %

C.U.T. = 0,00

Aflată în partea de nord a râului Mureș zona studiată nu este expusă riscurilor naturale și anume a inundațiilor.

2.6. Echipare edilitara

Din punct de vedere al echipării edilitare incinta studiată va dispune de toate utilitățile existente în zonă, pe drumul de exploatare cu nr. cad. 339084, care este în partea de sud a incintei

Alimentarea cu apă

Există rețea de apă pe drumul din partea de sud a incintelor RDE O 90 .

Canalizare menajeră

Nu este rețea de canalizare menajeră în zonă

Canalizarea pluvială

Apele meteorice de pe suprafața zonei studiate în prezent este preluată de rigolele de pe lângă carosabile., nu este rețea de canalizare pluvial în zonă

Alimentare cu gaz

Există rețea de alimentare cu gaze naturale în zonă, Dn 400, record Arad 3 CET..

Alimentarea cu energie electrică

În zona studiată există o rețea de distribuție LEA, pe drumul de exploatare. și o rețea LEA de 20 kv, care traversează terenurile de la nord -est spre sud vest

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

Incinta luată în considerare pentru realizarea de sedii de firmă și a unor spații de producție și depozitare, este situată în extravilan, adiacentă incintei CET-ului..

Prin acest P.U.Z, se va asigura amplasarea clădirilor propuse și se va reorganiza circulația carosabilă în incintă .

Se va urmări integrarea și armonizarea noii construcții și a amenajărilor cu cele existente în zonă.

2.7. Probleme de mediu

Din punct de vedere al relației dintre cadrul natural și cadrul construit nu sunt disfuncționalități.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice. În zonă nu sunt pericole de inundații sau de alunecări de teren, luând în considerare că zona studiată terenul este plat nu prezintă denivelări importante cu diferențe mari de nivel.

Având în vedere că zona studiată este adiacentă zonei Cet-ului, această zonă a fost studiată ca o completare a zonei de servicii, producție și depozitare.

În zona studiată nu există valori de patrimoniu care necesită protecție.

2.8. Opțiuni ale populației

Proprietarul terenului dorește ca în această zonă să se construiască sedii de firmă și spații de producție și depozitare,

2.9. Riscuri naturale

Zona studiată în prezenta documentație este amplasată în zona cu intensitate seismică VII. Conform Legii 575/2001 Anexa nr. 3 Conform Hotărârii nr. 382-2003, zona studiată nu este expusă la riscuri naturale: inundații și alunecări de teren. Conform anexei nr 5, Unități administrativ teritoriale afectate de inundații la poziția 76 este menționat Municipiul Arad, ca fiind expus riscurilor naturale și anume inundațiilor pe cursuri de ape, Râul Mureș, dar zona studiată nu intră în zona expusă inundațiilor datorită distanței mari dintre incintă și . Râul Mureș.

Tipologia fenomenelor:

Conform P100/1992, intervalele de timp la care se produc cutremurele , modul lor de manifestare, ca și efectele acestora asupra construcțiilor, au un caracter imprevizibil, puternic aleator. Din aceasta cauză eficiența măsurilor de protecție antiseismică poate fi judecată numai în mod statistic, având în vedere modul în care un eveniment seismic se încadrează în șirul de evenimente așteptate pe anumite perioade de timp, inclusiv din punctul de vedere intensității, precum și proporția construcțiilor aferente din diferite grade de avariere și a căror comportare are un impact social și economic semnificativ. Din aceste motive responsabilitatea pentru protecția antiseismică a construcțiilor, trebuie evaluată pe baza criteriilor privind respectarea prevederilor prescripțiilor de proiectare, de execuție și de exploatare și nu prin prisma apariției, în cazul unor construcții individuale, a unor urmări mai deosebite.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

În această zonă. au fost făcute studii Geo și există Planul Urbanistic General al Municipiului Arad, aprobat.

A fost obținut și Avizul de oportunitate nr. 04/23.01.2026

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Prin elaborarea și aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Arad, această zonă este în extravilanul Municipiului Arad și este în proprietatea familiei Pelea Dorin și Otilia.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Pentru determinarea condițiilor de fundare corespunzătoare amplasamentului indicat de către beneficiar, se va elabora un foraj geotehnic.

Având doar caracter informativ, câteva dintre concluziile și recomandările, ce se pot desprinde la faza de proiectare (P.U.Z), sunt:

Constatările și recomandările acestui studiu sunt:

- terenul este plan
- din punct de vedere geologic amplasamentul este așezat pe formațiunile Depresiunii Panonice, depresiune care a luat naștere prin scufundarea lentă a unui masiv hercinic, constituit din sisturi cristaline.
- se constată o alternanță de straturi permeabile (prafuri nisipoase și nisipuri cu pietriș și bolovăniș) permit ascensiunea apei subterane funcție de variațiile regimului precipitațiilor din zonă.
- zona seismică „D”, $k=0,16$, $T_c=0,7s$
- stratificația terenului:
 - 0,00-0,50m sol vegetal
 - 0,50-0,80 argilă cafenie, plastic vârtoasă
 - 0,80-1,40 m argilă gălbuie prăfoasă, plastic vârtoasă
 - 1,40-1,80 m argilă cafenieprăfoasă, plastic prăfoasă cu păpuși de calcar
 - 1,80-2,20m – praf argilos gălbui, plastic vârtos, cu conștrăuni calcaroase
 - 2,20 – 2,80 m argilă gălbuie vineție, prafo nisipoasă, plastic vârtoasă
- apa subterană a fost interceptată la 2,80m sub C.T.N. cu posibilități de urcare în diferitele perioade ale anului, fără ca aceasta să pună probleme deosebite viitoarelor construcții de pe amplasament

3.4. Modernizarea circulației

Drumuri

Accesul pe amplasament se va face din drumul de exploatare existent în partea de sud a incintei reglementate, prin realizarea unui carosabil de 7,00 m lățime pe fiecare parcelă, care să asigure accesul carosabil în incinte. Parcelele B și C au fost astfel gândite ca să poată funcționa împreună sau fiecare separat. Dacă cele două parcele vor funcționa separat, fiecare va avea acces carosabil.

Parcajele

Parcarea autoturismelor se va face în incintă. Vor fi asigurate locuri de parcare conform normativelor în vigoare.

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

În prezentul studiu s-a propus completarea și extinderea zonei de producție și depozitare a municipiului Arad

Suprafața amplasamentului este de 10.500,00 mp

Suprafața zonei studiate este de 34.886,00 mp.

În prezentul studiu s-a propus construirea unor sedii de firme, spații rezervate industriei mici nepoluante și depozitare.

Fiecare incintă va avea o clădire de birouri maxim P+2 și o hală destinată depozitării și producției nepoluante P, P+1p.

În incintă vor fi prevăzute căi de acces la toate obiectivele și locuri de parcare.

Fiecare parcelă are două zone edificabile despărțite de zona de protecție a LEA. 20 kv..
 Edificabilul – față de limitele laterale edificabilul este la 10,50 m în zona de producție și depozitare în incintele A și B și între 11,19 m (limita est) și 10,80 m (limita vest) în zona de birouri incinta C.

- față de limita de sud – frontul stradal, edificabilul este la 3,50 m
- față de limita posterioară, edificabilul va fi între 12,30 și 13,96 m pentru incinta A, B și între 12,08 m și 13,61 m pentru incinta C, Deasemenea s-a mai prevăzut și zonă verde, în incintă.

Clădirile vor fi construite din materiale durabile și se vor încadra în arhitectura sitului.

Accesul va fi asigurat de o aleie carosabilă de 7,00 m lățime,

Se propune : P.O.T.min. = 5,00 %
 C.U.T.max. = 0,05
 P.O.T.max. = 50,00 %
 C.U.T.max. = 0,57

BILANT TERITORIAL IN INCINTELE A,B,C

	TERITORIU AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		Mp	%	mp	%
1	ZONA PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE, ZONA ADMINISTRATIVĂ max.	-	-	5.250,00	50,00
2	SPATII VERZI z.v. amenajate min.	-	-	2.100,00	20,00
3	ZONA CIRCULAȚII ÎN INCINTĂ min.	-	-	3.150,00	30,00
4	ZONA CIRCULAȚII CAROSABILE Din care ; -carosabile -accese la lot -zone verzi de aliniament	-	-	-	-
5	TEREN AGRICOL	10.500,00	100,00	-	-
6	TOTAL GENERAL	10.500,00	100,00	10.500,00	100,00

BILANT TERITORIAL IN ZONA STUDIATĂ

	TERITORIU AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		Mp	%	mp	%
1	ZONA PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE, ZONA	-	-	5.250,00	17,38

	ADMINISTRATIVĂ				
2	SPATII VERZI z.v. amenajate	-	-	2.100,00	6,95
3	ZONA CIRCULAȚII ÎN INCINTĂ			3.150,00	10,43
4	ZONA CIRCULAȚII CAROSABILE Din care ; -carosabile -accese la lot -zone verzi de aliniament	2.908,85 577,26 1.374,07 956,62	9,63	2.908,85 577,26 1.374,07 956,62	9,63
5	TEREN AGRICOL	27.294,15	90,37	16.794,15	55,61
6	TOTAL GENERAL	30.203,00	100,00	30.203,00	100,00

I.c.4. Dezvoltarea echipării edilitare

Sistematizare verticală

La elaborarea soluției de sistematizare s-a avut în vedere :

- stabilirea cotelor verticale ale noii clădiri, corelate cu cotele terenului existent.
- reducerea la maxim al volumului de terasament pentru nivelarea terenului.

Criteii. Compoziționale

- realizarea unui spațiu urban, care să pună în valoare importanța clădirilor și să creeze un ansamblu cu clădirile existente în zonă, zonă industrială, depozitare și servicii.
- Realizarea unor clădiri care să mobilizeze în mod corespunzător incinta reglementată.

Criterii functionale

- Asigurarea suprafețelor maxime construite, respectând procentul de ocupare al solului specific zonei funcționale, P.O.T.min. = 5,00 %, P.O.T.max, = 50,00 %,

Aliniamentul obligatoriu este determinat de relația rezultată între dimensiunile lotului și clădirile propuse și vecinătăți. Respectarea aliniamentului este impusă și din considerente compoziționale și funcționale și ținând cont de P.U.Z-urile aprobate și traseul LEA existente care traversează parcelele.

Se vor asigura distanțele minime legale ale construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.

Zona edificabilă:

- față de limita de proprietate vest și est edificabilul este la distanță de 10,50 m pentru incintele A și B și la 7,00 m pentru incinta C.
- față de limita de nord edificabilul este la 10,50 m
- față de limita de vest-est edificabilul este la 10,50 m (incinta A și B) și la 7,00 m incinta C

Se propune : P.O.T.min. = 5,00 %

C.U.T.min. = 0,05

P.O.T.max. = 50,00 %

C.U.T.max. = 0,57

Regimul de înălțime

Clădire propuse vor avea o înălțime maximă de 12,00 m.

. C.U.T.max. = 0,57

Modul de utilizare al terenului

Au fost stabilite valorile maxime pentru procentul de ocupare al terenului, și coeficientul de utilizare al terenului.

P.O.T. min. = 5,00 %

P.O.T. max. = 50,00 %

C.U.T.min = 0,05

C.U.T.max = 0,57,

Plantatii

Pe drumul existent sunt zone verzi de aliniament neamenajate. Zona verde propusă în incintă ocupă o suprafață de 2.100, 00 mp, respectiv 20,00 % din total suprafață.

Reglementarea spațiilor verzi respectă prevederile legale privind protecția mediului și H.G.R. nr. 525 / 1996. Anexa și Legea nr. 24 / 2007 republicată prin reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților

Zona verde propusă a fi amenajată în incinta reglementată va fi plantată cu gazon decorativ și plante floricole cu frunze decorative, etc.

3.6 Echipare edilitară

Rețelele edilitare se vor executa prin racordarea la rețelele publice în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare.

După realizarea lucrărilor edilitare se va amenaja zona verde, precum și trotuarul.

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă a clădirii propuse se va asigura de rețeaua existentă, din rețeaua de alimentare cu apă, aflată în ptea de sud a incintei existent în fața amplasamentului. Conducta exterioară de apă se va executa din țevă de polietilenă de înaltă densitate. PEID Dn 32 mm,

Canalizarea menajeră

Apele uzate menajer vor fi evacuate gravitațional, în rețeaua de canalizare menajeră în momentul în care aceasta va fi tralizată.

Canalizarea pluvială

Pentru colectarea și evacuarea apei meteorice de pe suprafața incintei studiate, se propune realizarea de receptori și de colectoare de canal pluvial, care vor conduce apa la un bazin de retenție de pe lot, de unde apa colectată va fi folosită pentru udarea spațiului verde. Apele pluviale, deversate la nivelul solului vor fi conform NTPA 001/2005.

Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu căldură se va face cu ajutorul unei centrale termice proprii.

Alimentarea cu energie electrică

Clădirea va fi racordată la rețeaua electrică existentă în partea de sud a incintei.

Telecomunicații

Pentru noile obiective se prevede racordarea la rețeaua telefonică existentă în zonă - telefonia mobilă.

Gospodăria comunală

Pe fiecare parcelă va fi prevăzută o platformă de colectare selectivă a deșeurilor menajere solide care vor fi colectate de serviciul de salubritate a localității. Această platformă va fi betonată și ușor de întreținut, cu acces ușor la ea.

3.7. Protecția mediului

Din punct de vedere a mediului, nu sunt riscuri de inundații sau alunecări de teren în această zonă, nici riscuri tehnologice nu sunt, aflându-ne într-o zonă de locuit.

Prin funcțiunea propusă - halele de depozitare și mică producție, nu se pune problema că această activitate să influențeze alte planuri și programe.

Obiectivul propus aici nu desfășoară o activitate poluantă., nu pune probleme de mediu.

Alimentarea cu apă se va face de la rețea, iar evacuarea apelor menajere se va face în sistem centralizat de canalizare.

De asemenea se propune zona verde amenajată în incintă, în suprafață de 2.100,00 mp.

3.8. Reglementări urbanistice specifice zonelor de riscuri naturale

În cazul cutremurelor de pământ se va ține seama de :

a). -pentru zona de producție, depozitare și servicii:

-P.O.T.min. = 5,00 %

-P.O.T.max. = 50,00 %

- regim de înălțime P,

- C.U.T.min. = 0,05

- C.U.T.max. = 0,57

Proiectarea și construirea antiseismică

Conform P. 100/92.

Planificarea activității de construcție se va baza pe următoarele principii:

-Încadrarea noilor construcții în mediul natural și în mediul construit se va face în așa fel încât să se evite sporirea riscurilor implicate de efectele potențiale, directe sau indirecte, ale unor viitoare cutremure puternice. S-a limitat densitatea de construcție (P.O.T. max – 50,00 %), precum și numărul persoanelor care pot ocupa pe perioade lungi de timp, construcțiile de tip curent, (C.U.T max = 0,57).

De asemenea , se vor asigura căi multiple de acces și comunicare pentru eventuala necesitate a evacuării de urgență în scopul limitării efectelor unor eventuale cutremure puternice.

3.8. Obiective de utilitate publică

Fiind vorba de un teren privat cu funcțiune de depozitare și mică producție , nu sunt prevăzute obiective de utilitate publică.

4. Concluzii

Prin realizarea obiectivului propus, clădire administrativă, se completează activitatea de cult care se desfășoară în incintă,

Prin materialele din care vor fi construite aceste obiective, precum și finisajele propuse această clădire va înobilă fondul construit al incintei..

În urma aprobării prezentului P.U.Z. se va trece la construirea obiectivelor propriuzise, la realizarea rețelelor edilitare și a racordurilor de la rețelele de utilități și până la fridele clădirii. Toate aceste lucrări intră în sarcina dezvoltatorului și se vor executa etapizat

Proiectantul consideră că amplasarea acestor obiectiv vine în completarea frontului existent , și contribuie la dezvoltarea zonei de dotări a Municipiului Arad.

Intocmit
Urbanism

Arh. Șerban E.