



# CAPITOLUL I

## MEMORIU DE PREZENTARE

---

Cadru continut GM 010 / 2000





# BORDEROU

## memoriu prezentare

---

### 01. INTRODUCERE

---

- 01.01. Date de recunoastere a documentatiei
- 01.02. Obiectul PUZ
- 01.03. Surse documentare

### 02. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

---

- 02.01. Evolutia zonei
- 02.02. Încadrarea în localitate
- 02.03. Elemente de cadru natural
- 02.04. Circulatia
- 02.05. Ocuparea terenurilor
- 02.06. Echiparea edilitara
- 02.07. Probleme de mediu
- 02.08. Optiuni ale populatiei

### 03. PROPUNERI DE REZOLVARE URBANISTICA

---

- 03.01. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 03.02. Prevederi ale PUG
- 03.03. Valorificarea terenului natural
- 03.04. Modernizarea circulatiei
- 03.05. Zonificarea functionala
- 03.06. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 03.07. Protectia mediului
- 03.08. Obiective de utilitate publica

### 04. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

---



# MEMORIU DE PREZENTARE

## 01. INTRODUCERE

### 01.01. Date de recunoastere

|                            |   |
|----------------------------|---|
| <b>Beneficiari:</b>        | CRISAN LUCIA  |
| <b>Denumire lucrare:</b>   | INTOCMIRE P.U.Z. SI R.L.U. si aprobare in CLM Arad pentru realizare<br>" CONSTRUIRE ZONA SERVICII " |
| <b>Amplasament:</b>        | jud. ARAD, mun. Arad, (Str. Campul Albinelor) nr.F.N., extravilan CF 357106 Arad                    |
| <b>Proiectant general:</b> | S.C. STACONS S.R.L.   |
| <b>Numar proiect:</b>      | 55 /2023  |
| <b>Faza de proiectare:</b> | PUZ   |

### 01.02. Obiectul lucrării

Amplasamentul studiat este situat in partea de Vest a mun. Arad, dupa zona Industriala Vest spre Pecica, la Sud fata de DN7 E68 debuseaza str. Campul Albinelor, iar amplasamentul este pe partea dreapta fata de acesta.

Beneficiarul este Crisan Lucia , cu drept de proprietate asupra terenului înscris in C.F. nr. 357106 Arad. Categoria de folosinta a terenulul : ARABIL in extravilan;

Prin tema de proiectare au fost solicitate urmatoarele:

- identificarea proprietatilor/ terenurilor din zona studiata
- se doreste realizarea unei zone cu functiunea de SERVICII pentru birouri, hale reparatii, spalatorie auto, locuinta de serviciu, parcare pentru autocamioane;
- functiunea de servicii va ajuta la creșterea calității zonei prin punerea în funcțiune a unor construcții și amenajări.



- organizarea rețelei stradale, extinderea circulațiilor – carosabil și pietonal, legătura cu drumurile din zona
- organizarea arhitectural-urbanistică, funcție de caracteristicile structurii urbane propuse
- modul de utilizare al terenului, stabilire CUT și POT
- dezvoltarea infrastructurii edilitare în corelare cu utilitățile din zona
- se vor rezolva disfuncționalitățile zonei studiate
- Se vor analiza și respecta cerințele din Certificatul de urbanism nr. 1125 din 10.07.2023 și ale avizului de oportunitate nr.46 / 25.09.2023.
- RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI ETAPA I–Nr.ad. 68727/A5/ din 25.09.2023

### **01.03. Surse de documentare**

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu:

Regulamentul local de urbanism s-a elaborat pe baza următoarelor legi:

- HGR 525/1996 modificat pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor(republicată)
- Ordinul MLPAT 176/N/2000 – Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal;
- Legea fondului funciar(18/1991, republicată)
- Legea cadastrului imobiliar (7/1996, republicată)
- Codul Civil
- Legea 10/1995
- Legea 171/1997 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului național – Secțiunea II – Apa;
- Legea 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului național – Secțiunea III – Zone Protejate;
- Legea 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului național – Secțiunea IV – Reteaua de Localități, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului național – Secțiunea V – Zone de risc natural;

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate și cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții – necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

## **02. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **02.01. Evoluția zonei**

Aradul face parte din seria marilor orașe din vestul țării. Este situat la 24°19' longitudine estică de Greenwich și 46°11' latitudine nordică, pe malurile Mureșului. Municipiul Arad este situat în Câmpia Mureșului, subdiviziunea Câmpul Aradului, situat în partea sudică a Câmpiei Mureșului.



Considerat de-a lungul timpului un oraș/ târg situat la întretăierea drumurilor comerciale dintre est și vest, nord și sud, legăturile orașului cu teritoriul sunt și astăzi elemente definitorii în potențialul său de dezvoltare- nod de căi rutiere și de cale ferată, cu perspective de dezvoltare a căilor aeriene și chiar navigabile.

Principalele activități economice ale municipiului Arad sunt industria, transportul și comerțul, orașul fiind un nod important pentru transportul rutier și feroviar.

Amplasamentul studiat este situat în partea de Vest a mun. Arad, după zona Industrială Vest spre Pecica, la Sud față de DN7 E68 debusează str. Campul Albinelor, iar amplasamentul este pe partea dreaptă față de acesta.

Principalele activități din zona studiată sunt servicii.

### 02.01.01. Potential de dezvoltare

Poziția parcelei studiate delimitată în partea de Est, de str. Campul Albinelor care debusează din DN7 E68, a generat o dezvoltare dinamică a terenurilor, construindu-se mai multe unități de servicii, interesul acordat zonei crește, fiind aprobate planuri urbanistice zonale care conferă zonei un caracter industrial.

### 02.02. Incadrarea în localitate

Beneficiarul este Crisan Lucia are drept de proprietate asupra terenului înscris în C.F. nr. 357106 Arad. Categoria de folosință a terenului : ARABIL în extravilan;

**Parcela studiată** (având suprafața totală = 20 000 mp, conform C.F. nr. 357106 Arad este delimitată:

la Nord – teren arabil - CF nr.357105

la Vest - teren arabil - CF nr.330195 ; nr.330215;

la Est – str. Campul Albinelor

la Sud- teren arabil - CF nr.354287

Terenul face parte din extravilanul mun. Arad, având în prezent funcțiunea de teren arabil. În prezent terenul este liber de construcții, cu interdicție de construire până la elaborare P.U.Z.

### 02.03. Elemente ale cadrului natural

#### 02.03.01. Relief

Terenul din zona este relativ plan, fără denivelări importante, fiind situat în Campia de Vest. Este acoperit în prezent de vegetație ierboasă spontană, nefiind cultivat sau folosit în scopuri industriale în ultimii ani.

#### 02.03.02. Reteaua hidrografică

În vecinătatea zonei studiate, în partea de nord sunt prezente elemente ale rețelei hidrografice canalul .



### 02.03.03. Clima

Amplasamentul studiat se afla in zona climaterica II (conform hartii climarterice din STAS 6472/2-83) si III (conform hartii climaterice din STAS 10907/1 -97), cu o temperatura de calcul pentru vara de 28 grade Celsius/ temperatura de calcul pentru iarna de -15 grade Celsius.

Viteza de calcul a vanturilor este de 22 m/s, conform STAS 10101/20 – 90, estimandu-se o expunere anuala de 3000 de ore la vanturi mai mari de 4m/s, iar incarcare data de zapada de 0,9 / 0,12 / 0,15 conform STAS 10101/21-92 ; pentru zona studiata se prevede o cantitate medie de precipitatii anuala de 400-600 mm/mp.

### 02.03.04. Vegetatie

Elemente ale cadrului natural în mare varietate nu sunt prezente, caracteristic pentru teren arabil. Terenul este în totalitate neamenajat, existand vegetatie libera la nivelul solului.

### 02.03.05. Conditii geotehnice

Amplasamentul nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care sa-i pericliteze stabilitatea prin fenomene de alunecare.

Conform STAS 6054/77 adâncimea maximă de îngheț-dezghet, în zona studiată, este de 0,7-0,8m.

Terenul de fundare din amplasamentul cercetat este alcatuit din pachete de pamanturi necorozive. Pamanturile necorozive din amplasament sunt formate din nisipuri prafoase, fine, aflate in stare de indesare medie.

Cota de fundare minima recomandata este  $D_f = -0.90$  m de la suprafata actuala a terenului sistematizat.

Apa subterana nu a fost interceptata pe adancimea forajului efectuat.

In conformitate cu prevederile Normativului P100-1/2013, zona se incadreaza la  $ag=0.20g$  si  $T_c=0.7s$  Risc geotehnic " moderat" in Categoria geotehnica 2.

### 02.03.06. Riscuri naturale

In acest capitol sunt analizate principalele probleme rezultate referitoare la riscurile naturale.

**I. Cadrul natural**- identificarea zonelor expuse la riscuri naturale, definirea riscurilor naturale existente și cauzele producerii dezastrilor:

**a) cutremure de pământ:** fenomene de faliere a scoarței terestre;

**b) inundații:** ploi torențiale, topiri bruște de zăpadă, obturarea sau colmatarea canalelor de desecare din zona, deteriorarea regularizării cursurilor de apă și/sau erori umane legate de exploatarea construcțiilor hidrotehnice și de obturarea albiei prin depozitarea de diverse materiale;

**c) alunecări de teren:** eroziunea apelor curgătoare, acțiunea apelor subterane, acțiunea înghețului și a dezghețului, acțiunea cutremurelor care reactivează alunecările vechi sau declanșează alunecări primare.

**II. Tipologia fenomenelor de risc natural:**

**a) cutremure de pământ:** superficiale, intermediare, de profunzime; magnitudinea pe scara Richter; intensitatea seismică pe scara MSK conform STAS 11.100/1993; parametri de zonare a seismicității teritoriului studiat conform normativului P 100/92; perioada medie de revenire a cutremurelor cu intensitatea de 6 grade;

**b) inundații:** revărsarea cursurilor de apă datorită capacității insuficiente a albiilor; distrugerea lucrărilor hidrotehnice din cauza exploatării incorecte;



c) **alunecări de teren:** active, care se desfășoară în urma declanșării unei alunecări primare; reactive, care sunt declanșate, dar au perioade de stabilitate și acalmie; inactive, care pot fi latente și se pot activa oricând, abandonate, la care cauzele producerii au fost înlăturate, stabilizate prin metode de remediere.

### III. Efectele fenomenelor de risc natural asupra construcțiilor și echipărilor edilitare:

a) **cutremure de pământ:** avarii la structurile de rezistență ale clădirilor și/sau distrugerii parțiale sau totale ale unor clădiri, pierderi de vieți omenești;

b) **inundații:** obiective afectate - clădiri, drumuri, poduri/podețe, rețele tehnico-edilitare, suprafețe din intravilan și extravilan;

c) **alunecări de teren:** obiective afectate - clădiri, rețele tehnico-edilitare, poduri, podețe, drumuri, suprafețe din intravilan și extravilan.

### 4. Delimitarea și ierarhizarea zonelor de riscuri naturale - conform hărților de risc natural:

a) **cutremure de pământ:** conform zonelor de intensitate seismică pe scara MSK și perioada medie de revenire;

b) **inundații:** calea viiturii, zonă frecvent inundabilă, zonă potențial inundabilă;

c) **alunecări de teren:** conform potențialului de producere, respectiv zone cu potențial scăzut de alunecare, zone cu potențial mediu de alunecare, zone cu potențial ridicat de alunecare.

**Zona, prin poziție, relief, structură geologică, considerăm că nu este expusă la riscuri naturale.**

## 02.04.Circulatia

În partea de est parcela este delimitată de str. Campul Albinelor care debusează perpendicular din DN7 E68 . Accesul la parcela se realizează direct din str. Campul Albinelor.

## 02.05.Ocuparea terenurilor

### PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

În zona studiată prin PUZ se constată următoarele elemente de ocupare a terenurilor:

-căi de comunicație rutieră: str. Campul Albinelor;

-unități servicii și depozitare

-terenuri arabile

În vecinătatea zonei studiate există fond construit predominant cu funcțiuni de servicii și depozitare;

Terenul propus pentru reglementare are destinația actuală de arabil în extravilan, fiind liber de construcții și amenajări constructive.

În situația actuală, procentul de ocupare al terenului este de 0,00%, coeficientul de utilizare fiind de 0,00.

### RELAȚIONĂRI INTRE FUNCȚIUNI

Nu există conflicte între funcțiunile dominante ale zonei ( depozitare-servicii ) și cele propuse.

Funcțiunea actuală a terenului, conform extrasului de Carte Funciara, este cea de arabil în extravilan.

În stadiul actual, datorită încadrării funcționale nu există clădiri doar spații neamenajate de parcare.

Incinta studiată este formată dintr-o parcelă de 20.000 mp are drept de proprietate persoana fizică CRISAN LUCIA, înscris în C.F. nr. 357106.

Extrasul CF se anexează documentației pentru consultare.

Analiza situației existente a relevat disfuncționalități grupate pe categorii:



## **PRINCIPALELE DISFUNCTIONALITATI**

Nu se constată disfuncționalități generate de corelarea funcțiilor existente - propuse;  
Se constată neamenajarea drumului corespunzator si toate utilitatile necesare.

## **02.06.Echipare edilitara**

Stadiul echiparii edilitare a zonei, in prezent, este prezentat in sumarul de mai jos :

Zona cuprinde urmatoarele dotari :

### **02.06.01 Alimentarea cu apa**

In zona studiata nu exista retea de alimentare cu apa ;

### **02.06.02.Canalizare menajera**

În zona studiată nu există rețea de canalizare menajera ;

### **02.06.03.Canalizare pluviala**

În zona studiată nu există rețea pluviala ;

### **02.06.04. Alimentarea cu energie electrica**

În zona studiată exista rețeaua electrica ;

### **02.06.05. Alimentarea cu energie termica**

În zona studiată nu există alimentare cu energie termică.

### **02.06.06. Alimentarea cu gaze naturale**

În zona studiata nu exista retea de alimentare cu gaze naturale;

### **02.06.06. Telefonizare**

În zona studiată nu există rețea de telefonie.

## **02.07. Probleme de mediu**

Terenul are categorie de folosinta de arabil, fara surse de poluare semnificativa; in prezent sursa principala de poluare este vecinatatea cu DN7-E68.

### **02.07.01.Relatia cadru natural – cadru construit**

La data întocmirii documentatiei zona este libera de constructii.

Drumul nu este amenajat corespunzator, se propune drum de acces spre incinta.

Situația existentă / propusă în zonă nu afectează cadrul natural.

Prin Regulamentul local propus se va asigura un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

### **02.07.02.Poluarea solului**

In zona studiata nu exista surse majore sau medii de poluare.

### **02.07.03.Poluarea apei**

In zona studiata nu exista surse majore sau medii de poluare ce pot influenta negativ apa subterana.

### **02.07.04.Poluarea aerului**

In zona studiata, momentan nu exista surse permanente de poluare a aerului.

Posibilele noxe provin de la DN7-E68 din apropiere.

### **02.07.05.Poluarea sonora**

Poluare sonora din zona este cea data de nivelul traficului rutier de pe str. Campul Albinelor;





### **02.07.06. Evidentierea riscurilor naturale si antropice:**

Zona nu este expusă riscurilor naturale, nu se află în perimetrul inundabil al vreunui curs de apă. Stabilitatea terenului este asigurată conform studiului geotehnic întocmit pentru terenul propriu-zis.

Un risc de natuă antropică îl reprezintă depozitarea neautorizată de deșeuri de diverse tipuri, care atrag insecte și rozătoare și prezintă un pericol de contaminare pentru sol.

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

Nu există disfuncționalitățile remarcate în zonă din punct de vedere al protecției mediului.

### **02.07.07. Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie:**

Nu este cazul.

### **02.07.08. Evidentierea potentialului balnear si turistic:**

Nu este cazul.

### **02.08. Optiuni ale populatiei**

Conform Ordin nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism, prima etapa de informare si consultarea populatiei a fost parcursa fara constatari suplimentare.

## **03. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

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

Pentru prezenta investitie a fost intocmita o documentatie in vederea emiterii Avizului de oportunitate. Avizul cu nr.46 din 25.09.2023 a fost aprobat in cadrul Primăriei mun.Arad in vederea elaborarii documentatiei de urbanism P.U.Z. SI RLU AFERENT " CONSTRUIRE ZONA SERVICII ". Astfel, se doreste realizarea de constructii cu functiunea servicii, ajutând la creșterea calității zonei prin punerea în funcțiune a unor construcții și amenajări.

Se solicita realizarea de zone edificabile pentru constructii de birouri , hale, spalatorie, locuinta de serviciu, amplasare containere, si o zona pentru parcare autocamioane;

Amplasamentul prezintă o bună poziționare și accesibilitate în zonă, dar este situat totodată departe de aglomeratia urbana. Acest lucru facilitează atragerea unor alți investitori privați, oferind astfel localității și zonei posibilitatea de dezvoltare și creștere. Alte aspecte importante din punct de vedere socio- economic constau în: creșterea locurilor de muncă, controlul asupra poluării mediului.

### **03.02. Prevederi ale PUG**

In PUG zona este incadrata in extravilan-arabil ;

*Proiectul va respecta Ordinul nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.*

#### **Distantele amplasamentului fata de localitate si vecinatati:**

la Nord – teren arabil - CF nr.357105

la Vest - teren arabil - CF nr.330195 ; nr.330215;

la Est – str.Campul Albinelor

la Sud- teren arabil - CF nr.354287



### **03.03. Valorificarea cadrului natural**

Cadru natural existent este reprezentat de un peisaj extravilan industrie nepoluanta. Se va respecta procentul minim de spatiu verde.

### **03.04. Modernizarea circulatiei**

Accesul in incinta este existent si se realizeaza din str. Campul Albinelor

In interiorul incintei se vor realiza platforme betonate si parcaje destinate autoturismelor angajatilor, vizitatorilor si clientilor, si 30 de parcare pentru autocamioane, precum si zone verzi amenajate. Parcarea autovehiculelor se va face doar in interiorul incintei fara afectarea domeniului public.

Lăţimea carosabilului din incinta este propus de 7,00 m racordat la drumul principal cu arce de cerc cu raza de 12,00m;

Se propune largirea strazii Campul Albinelor de la 2.84 m la 7.00 m urmand ca la momentul respectiv sa se reglementeze situatia juridica.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat în funcţie de categoria localităţii şi zona în care sunt amplasate construcţiile, potrivit proiectului de modificare şi completare a Hotărârii Guvernului nr.525 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, propus de Ministerul Dezvoltării. Astfel, noul Regulament de Urbanism stabileşte ce număr de locuri de parcare trebuie să asigure dezvoltării în funcţie de destinaţia construcţiilor.

Terenul aferent zonei studiate se va amenaja astfel încât să permită sistematizarea terenului, zona edificabila, carosabile, platforme, spatii verzi;

În faza de realizarea a proiectului tehnic de executie, in funcţie de poziţia pe amplasamentul studiat, se va stabili cota CTS.

Este necesară suplimentarea cu minim 20% a totalului de locuri de parcare/garare stabilite, pentru vizitatori/salariaţi/aprovizionatori.

#### **Locuri de parcare**

În incinta obiectivelor propuse au fost calculate locurile de parcare necesare conform H.G. nr. 525/1996, vor fi prevăzute după cum urmează pentru:

#### **Construcţiile pentru comerţ, servicii**

- Un loc de parcare la 200,00mp suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru unităţi de până la 400,00mp
- Un loc de parcare la 100,00 mp suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru unităţi de 400,00-600,00mp
- Un loc de parcare la 50,00mp suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru complexe comerciale de 600,00 – 2.000,00 mp
- Un loc de parcare la 40,00mp suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru complexuri comerciale de peste 2.000mp

#### **Construcţii industriale**

Vor fi prevăzute parcaje în funcţie de specificul activităţii, după cum urmează:

activităţi desfăşurate pe o suprafaţă de 10 – 100 mp, un loc de parcare la 25 mp;

activităţi desfăşurate pe o suprafaţă de 100 – 1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;

activităţi desfăşurate pe o suprafaţă mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafaţă de 100 mp.

Este necesară suplimentarea cu minim 20% a totalului de locuri de parcare/garare stabilite, pentru vizitatori/salariaţi/aprovizionatori.



Accesul vehiculelor cu tonaj peste 3,5t in special in perioada de executie, va respecta legislatia pentru drumurile publice OG 43/1997 republicata cu completarile si modificarile ulterioare si HCL al municipiului Arad nr. 303/2016 cu referinta in special la art. 12 lit.h.

### **03.05. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici**

#### **03.05.01.Principalele functiuni propuse ale zonei :**

Zona studiata are suprafata de 48 800 mp iar terenul 20 000 mp are categoria de folosinta arabil; functiunea dominanta propusa: zona servicii.

Prezenta documentatie are ca obiect realizarea investitiei „ CONSTRUIRE ZONA SERVICII ”.

Obiectivele principale propuse pentru această investitie sunt:

- Asigurarea accesului la teren
- Stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone, stabilirea de reglementari specifice zonei de industrie.
- Reglementarea procentului de ocupare si a coeficientului de utilizare a terenului.
- Rezolvarea circulației in incinta si stabilirea de reglementari privind parcarile si spatiile verzi.Parcarea se va face exclusiv pe proprietate.
- Propunerea infrastructurii tehnico - edilitare în vederea asigurarii utilitatilor necesare investitiei.

Se propune amenajarea terenului compus din spatii servicii, avand suprafata masurata de 20 000 mp.

Incinta amenajata va fi alcatuita din:

- Zona construibila in interiorul careia se vor amplasa constructii servicii , halele si locuinte de serviciu;
- drumul din incinta;
- Platforme;

Parcarea se va face exclusiv pe proprietate.

- Zone verzi amenajate;
- **Imprejmuire propusa partial, terenul nu se va imprejmui pe latura de sud, fiind o zona de protectie a canalului;**
- Amenajari aferente cum ar fi semnalistica, obiecte edilitare;
- Se vor respecta normele de igiena si PSI

Se propune un regim maxim de inaltime **P; P+1E** pentru hale si servicii;

Zona de implementare a constructiilor va fi retrasa :

Fata de limitele laterale ale parcelei, zonele edificabile pentru constructii vor avea o retragere de 3.00 m fata de laturile Nord si Sud , 5.00 m fata de latura Vest si 26.18 m fata de latura Est ( frontul stradal);

Regimul de înălțime maxim admis este P+1E; H max. coama 9.00 m;

Se vor respecta orice restrictii referitor la retragerea cladirilor propuse fata de retele edilitare sau drumuri, impuse de catre avizatori.

#### **Organizare, personal angajat**

In functie de necesitatile tehnologice a halelor/ constructiilor, vor putea fi compartimentate si vor putea avea local zone de supanta.

In zona hale/servicii vor lucra un numar de angajati care se prezuma a fi de maxim 20 persoane.

Zona construibila este marcata pe planul de reglementari urbanistice. Restul parcelei va fi rezervat pentru spatii verzi, platforme si parcaje, amenajari complementare zonei de servicii;



### 03.05.02.Indici urbanistici :

Procentul de ocupare a terenului P.O.T maxim 30%

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. maxim 0.4

Spatiu verde min. 20 %

Circulatii / platforme 39.4 %

### Bilanț teritorial – Zonificarea funcțională

| BILANT TERIORIAL ZONA STUDIATA        |                |             |                |             |
|---------------------------------------|----------------|-------------|----------------|-------------|
|                                       | EXISTENT       |             | PROPUS         |             |
|                                       | Supfatata (mp) | Procent (%) | Supfatata (mp) | Procent (%) |
| Teren arabil                          | 47 050         | 96.4%       | 27 050         | 55.4%       |
| Zona servicii                         | -              | -           | 20 000         | 41.0%       |
| Cai de comunicatie si transopt rutier | 410            | 0.8%        | 410            | 0.8%        |
| Spatii verzi                          | 760            | 1.6%        | 760            | 1.6%        |
| Canal                                 | 580            | 1.2%        | 580            | 1.2%        |
| <b>TOTAL</b>                          | <b>48 800</b>  | <b>100%</b> | <b>48 800</b>  | <b>100%</b> |

| BILANT TERIORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI PARCELA C.F. nr. 357106 |                |             |                |             |
|---|----------------|-------------|----------------|-------------|
|   | EXISTENT       |             | PROPUS         |             |
|   | Supfatata (mp) | Procent (%) | Supfatata (mp) | Procent (%) |
| Teren arabil  | 20 000         | 100%        | -              | -           |
| Zona servicii   | -              | -           | 6000           | 30.0%       |
| Drum acces, parcar, platforme                                   | -              | -           | 7870           | 39.4%       |
| Spatii verzi amenajate  | -              | -           | 6130           | 30.6%       |
| <b>TOTAL</b>  | <b>20 000</b>  | <b>100%</b> | <b>20 000</b>  | <b>100%</b> |

| INDICI DE OCUPARE A TERENULUI |          | PARCELA C.F. nr. 357106 |
|-------------------------------|----------|-------------------------|
| POT                           | existent | 0.0 %                   |
|                               | propus   | 30.00%                  |
| CUT                           | existent | 0.0                     |
|                               | propus   | 0.4                     |

### 03.06. Dezvoltarea echiparii edilitare

Precizăm că toate lucrările de drumuri, platforme, utilități se vor realiza din fondurile beneficiarului, prin racord la utilitățile existente în afara zonei ce face obiectul P.U.Z.

Modalitatea și locul de racord al rețelelor interioare cu cele exterioare face obiectul studiului de soluție.

#### 03.06.01. Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa potabila se va face prin put forat.



### **03.06.02.Canalizare**

#### **Canalizare menajera**

În zona studiată nu există rețea de canalizare menajera.  
Se propune bazin vidanjabil.

#### **Canalizarea pluvială**

Canalizare pluvială nu există în zonă nici pe teren sau pe drumurile de acces.  
Scurgerea apelor pluviale se va face în rezervor, apele infiltrate în exces fiind preluate de zona verde; iar de pe platforme apele pluviale vor fi trecute prin separatorul de hidrocarburi și deversate gravitațional în bazinul de retenție;

### **03.06.03.Alimentarea cu energie electrica**

În zona studiată există rețeaua electrica stradala.

Alimentarea cu energie electrică a obiectivului se va face din rețeaua de distribuție existentă în zonă

Pentru noile obiective, consumatorii de energie electrica sunt constituiti în principal din:

- iluminatul interior, iluminatul exterior, circuite de prize monofazate și trifazate pentru utilizare generala, instalatiile pentru alimentarea utilajelor din spațiile tehnice ( pompare apa-canal etc.), sistemele de siguranță (antiincendiu, antiefracție, control acces, supraveghere, etc.).

### **03.06.04.Alimentarea cu energie termica**

În zonă nu există rețea de gaz.

În situații deosebite se pot prevedea și instalații de aer condiționat și climatizare; pentru funcțiunile sezoniere se admite încălzirea cu combustibil solid sau lichid, pe lângă utilizarea surselor alternative ca panourile solare sau energia eoliană.

### **03.06.05.Gospodarie comunala**

Se prevede colectarea în recipiente speciale a deșeurilor menajere respectiv ale celor din domeniul public și ulterior transportul și depozitarea în rampa municipală de gunoi.

Recipienții de 1,1 mc pentru funcțiuni colective, dotări și pentru spațiul public se amplasează în locuri special amenajate prevăzute cu acces carosabil facil și sursă de apă și canalizare menajeră.

De pe aceste platforme amplasate la distanțele date de HGR 101/97 și Ordinul M.S. 536/97 se colectează deșeurile cu autovehicule adecvate de trei ori pe săptămână.

### **03.07.Protectia mediului**

Amplasamentul funcțiunii studiate este într-o zonă special destinată acestui tip de activitate și anume o zonă cu funcțiunea - servicii

Conform HG 1076/8 iulie 2004 și Anexelor de aplicare, problemele de mediu se tratează în cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse în planurile de amenajare a teritoriului și planurile de urbanism, prin documentații specializate ce se înaintează spre aprobare Agenției de protecția Mediului Arad.

Se va avea în vedere diminuarea până la eliminare a surselor de poluare, prin analiză și măsurile de protecție necesare pentru fiecare tip de poluare în parte, după cum urmează :



### **03.07.01. Protectia apei :**

Nu se estimeaza surse de poluare a apelor. Toate sursele de apă – menajeră, pluvială, PSI – vor fi colectate și deversate în bazin vidanjabil, retenție, înmagazinare.

### **03.07.02. Protectia solului si a subsolului :**

Nu se estimeaza surse de poluare a solului, în zonă nu se desfășoară activități astfel încât să se producă gaze sau alte substanțe toxice ce pot periclita – în combinație cu precipitațiile – calitatea apei sau solului.

### **03.07.03. Protectia aerului :**

Nu se estimeaza surse de poluare a aerului aferente funcțiunii propuse.

### **03.07.04. Protectia împotriva zgomotului si vibratiilor :**

Nu se estimeaza surse peste limita admisă a zgomotului sau vibrațiilor generate de funcțiunea propusă. Poluarea aerului, fonică sau prin emisii de gaze, este posibilă în zonele cu trafic auto intens – str. Campul Albinelor dar se încadrează în limitele legal admise;

### **03.07.05. Prevenirea producerii riscurilor naturale :**

După identificarea principalelor probleme rezultate din analiza situației existente referitoare la riscurile naturale se vor urmări măsurile de prevenire ce pot fi luate.

### **03.07.06. Reglementări urbanistice specifice zonelor de riscuri naturale:**

#### **I. Cutremure de pământ:**

**a) precizarea condițiilor de amplasare și conformare a construcțiilor în raport cu gradul de seismicitate (POT - procent de ocupare a terenurilor), distanțe între clădiri, regim de înălțime, sistem tehnic constructiv privind structura de rezistență a clădirii, sisteme de fundare, precizându-se retragerea, alinierea, distanțele minime obligatorii dintre construcții, terenurile non aedificandi;**

Conform Normativului P100-1/2013, zona studiată se află pe harta de macrozonare seismică a țării, în zona seismică având  $a_g=0,20g$ , perioada de colț  $T_c=0,7$  sec. Județul Arad se află în zona a D, E și F a cutremurelor bănățene de tip intrapacă, cu epicentrul în zona Banloc, Județul Timiș (conform Planului de analiză și acoperire a riscurilor – Județul Arad, 2011 și a normelor metodologice expuse în cadrul continut al legii 575/2001). Cutremurele de pământ, localizate în zona Banat, sunt considerate a doua ca importanță după cea vrânceană, datorită faliilor existente în interiorul plăcilor tectonice.

Conform valorilor de mai sus, ținând seama de valoarea cea mai ridicată a intensității seismice la nivelul teritoriului național este 9 și valoarea cea mai ridicată a coeficientului seismic este 0,32 în PATJ Arad se concluzionează că teritoriul nu aparține unei zone cu probleme deosebite din punct de vedere al expunerii construcțiilor la riscul seismic. Aradul fiind în zona seismică MKS 7, se încadrează între unitățile administrative teritoriale în care se impune inițierea de măsuri specifice în caz de urgență.

Amplasarea construcțiilor propuse în acest proiect va respecta Normativul P100 și OUG 20/1994, astfel construcțiile se vor conforma în raport cu gradul de seismicitate.

Clasa de importanță III sau IV

Categoria de importanță este „C” sau „D”

**POT (procent de ocupare a terenurilor) nu va depăși 30% și CUT maxim 0.4**

Regim maxim de înălțime P; P+1E;

Zona de implementare a construcțiilor va fi retrasă :



Fata de limitele laterale ale parcelei, zonele edificabile pentru constructii vor avea o retragere de 3.00 m fata de laturile Nord si Sud , 5.00 m fata de latura Vest si 26.18 m fata de latura Est ( frontul stradal);  
Regimul de înălțime maxim admis este P+1E; H max. coama 9.00 m;

- Sistem tehnic constructiv privind structura de rezistență a clădirii va fi format din:
  - infrastructura formata din fundatii izolate realizate din beton armat și beton simplu
  - suprastructura formata din cadre transversale realizate din stâlpi metalici / sau zidarie si stalpi de beton
  - plansee din beton armat monolit/ sau grinzi metalice, tablă cutată, având rol de cofraj pierdut
  - închiderile se realizează din panouri ONDATHERM / sau zidarie cu termosistem ;

**b)precizări cu privire la proiectarea și construirea antiseismică se regăsesc în cadrul prevederilor actelor normative în vigoare P 100/92 și Ordonanța Guvernului nr. 20/1994, republicată.**

**In proiectarea și construirea antiseismică se vor respecta prevederile actelor normative în vigoare P 100/2013 și Ordonanța Guvernului nr.20/1994, republicată.**

## **II. Inundații:**

**Delimitarea zonelor inundabile cu interdicție totală sau temporară de construire până la elaborarea unor documentații, studii de specialitate;**

In concordanta cu legea 575/200, anexa 5, capitolul Unitati administrative teritoriale afectate de inundatii, Municipiul Arad se situeaza la risc de inundatii pe cursuri de apa. In zona studiata nu sunt interdictii de construire.

### **03.07.06.Epurarea preepurarea apelor uzate**

Apele menajere uzate se propun a se colecta în bazin vidanjabil propus in incinta.

Apele de pe platforme destinate parcajelor de autovehicule vor fi intr-o prima etapa colectate si filtrate cu ajutorul unor decantoare de nisip si separatoare de hidrocarburi, dupa care vor fi preluate de sistemul prevazut pentru bazinul de retentie.

### **03.07.07.Depozitarea controlata a deseurilor**

Depozitare deseurilor menajere generate va fi asigurata in pubele standardizate; se prevede colectarea selectiva pe principalele categorii de deseuri – vegetale, hârtie, sticla, plastic.

Se va asigura contractul cu o firma specializata pentru colectarea corespunzatoare.

Dupa colectare, toate deseurile vor fi transportate la depozitul de deseuri corespunzator de catre o firma specializata.

### **03.07.08.Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari, etc.**

Nu este cazul.

### **03.07.09.Organizarea sistemelor de spații verzi**

Suprafata destinata spatiilor verzi se va amenaja intr-o maniera peisajera decorativa cu valoare ambientala si ornamentala.

### **03.07.10.Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate :**

Nu este cazul.

### **03.07.11.Refacerea peisagistica si reabilitarea urbana**

Amenajarea peisajera a zonelor publice se va face în tandem cu realizarea investitiei preconizate, urmarind ca la darea in folosinta sa existe in sit vegetatie activa cu rol estetic si de protectie a mediului.



### **03.07.12. Valorificarea potentialului turistic si balnear**

Nu este cazul.

### **03.07.13. Eliminarea disfuncționalitatilor**

Nu se constată disfuncționalități generate de corelarea funcțiilor existente - propuse;

## **03.08. Obiective de utilitate publica**

Gospodarie comunală - bransamente, subunitati tehnico-edilitare

Cai de comunicare - comunicarie rutiera si acces in incinta

### **03.08.01. Lista obiectivelor de utilitate publica**

Zona nu are in prezent toate utilitatile necesare unei bune functionari;

Amplasamentul nu se afla in baza de date a patrimoniului arheologic reperat si nu sunt necesare lucrari de descarcare arheologica. Sarcina titularului de investitie este ca, in cazul in care in timpul lucrarilor de decapare sol sau sapaturi apar puncte cu vestigii arheologice, beneficiarul va opri lucrarile si va aunga DJC Arad si Primaria asupra descoperirilor, in conditiile art. 4, alin. 3 din Legea nr. 462 / 2003

### **03.08.02. Tipuri de proprietate teren**

Incinta este constituita dintr-un teren, proprietate privata a persoanei fizice Crisan Lucia. În zona studiata exista terenuri proprietate publica de interes local ( drum judetean, drumuri comunale și de exploatare).

### **03.08.03. Circulatia terenurilor**

Pentru realizarea obiectivului propus în cadrul Planului Urbanistic Zonal nu sunt propuse schimburi de teren.

## **04. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE**

### **04.01. Inscrierea amenajarii dezvoltarii urbanistice propuse a zonei în PUG**

PUZ: zona studiata se inscrie in PUZ zona servicii ca teren arabil in extravilan. In concluzie prevederile PUZ-ului se incadreaza prevederilor generale pentru functiunile studiate, cu respectarea conditiilor de relationare catre cadrul urban si vecinatati, inscriindu-se in linia definita prin PUG.

### **04.02. Categoriile principale de interventie, care sustin programul de dezvoltare**

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

- extinderea de rețele edilitare și drumuri pentru incintă; - in sarcina beneficiarului
- modernizarea circulatiei
- dotări de interes general – prestări servicii.- in sarcina beneficiarului

Aceste funcțiuni sunt amplasate distinct în zonă și permit o corectă grupare funcțională și o etapizare corespunzătoare a lucrărilor cu minima afectare a vecinătăților. Enumerarea prezentată nu este obligatorie și ca priorități de intervenție - ele fiind dictate evident de sursele de finanțare pentru diversele lucrări dar obligatorie este în toate situațiile asigurarea cu toate utilitățile a tuturor obiectivelor înainte de punerea lor în funcțiune.

### **04.03. Prioritati de interventie**

Realizarea cailor de comunicare precum si a infrastructurii edilitare vor fi elementele prioritare in demararea investitiei, acestea fiind urmate de amenajarea si dotarea functionala a constructiilor.





#### **04.04. Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, restrictii**

Considerand tendințele de dezvoltare în extravilanul mun.Arad, trebuie asigurată atât infrastructura necesară, cât și posibilitățile de corelare a terenurilor din zonă, în vederea generării unor soluții armonioase, cu o dotare corespunzătoare din punct de vedere al echipărilor și serviciilor necesare funcționării.

#### **04.05. Lucrarile de elaborat în perioada urmatoare :**

Se vor calibra etapele urmatoare, vizand realizarea zonei edificabile in procent maxim, a infrastructurii edilitare precum si prin faza urmatoare de proiectare (DTAC) se va avea in vedere echilibrul intre personalizarea dezvoltarii parcelei si mentinerea unei unitati si calitati urbanistice si arhitecturale a zonei.

intocmit,  
arh.stag. GOLBAN Nicoleta

sef proiect  
arh. CRAINIC Paul-Dorin