



STACONS
proiectare & consultanta

bulevardul Decebal nr. 6
Arad CP 310133
telefon: 0731 836 131

MEMORIU DE PREZENTARE
"SERVICII, DEPOZITARE SI COMERT"
PUZ Proiect nr. : 74/2024

CAPITOLUL I

MEMORIU DE PREZENTARE

Cadru continut GM 010 / 2000



ISO 9.001

stacons_arad@yahoo.com
www.stacons.ro

J02/144/1997 CUI: RO 9330282



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

Beneficiari:	SEBASTIAN LIVIU – DAN
Denumire lucrare:	INTOCMIRE P.U.Z. SI R.L.U. - REALIZARE CONSTRUCTII SERVICII, DEPOZITARE SI COMERT , in vederea aprobarii in C.L.M. Arad conform Avizului de Oportunitate
Amplasament:	jud. ARAD, mun. Arad, intravilan , CF 338593
Proiectant general:	S.C. STACONS S.R.L.
Numar proiect:	74 /2024
Faza de proiectare:	P.U.Z.

01.02. Obiectul lucrării

Amplasamentul studiat este situat in zona Industriala Nord – extindere a mun. Arad, la Nord fata de DN7-E68 din str Ovidiu spre str. Inregistrata cu C.F.nr. 352338 si DE 1592/1;

Beneficiariul este SEBASTIAN LIVIU are drept de proprietate asupra terenului înscris in C.F. nr. 338593 Arad. Destinatie conform PUG in Zona Industriala Nord - extindere, intravilan , categoria de folosinta este arabil;

Prin tema de proiectare au fost solicitate urmatoarele:

- identificarea proprietatilor/ terenurilor din zona studiata
- functiuni propuse : servicii, depozitare si comert impreuna cu amenajari aferente impreuna cu amenajari aferente;
- functiunea propusa va ajuta la creșterea calității zonei prin punerea în funcțiune a unor construcții și amenajări.



- organizarea rețelei stradale, propunerea accesului la parcela;
- organizarea arhitectural-urbanistica, functie de caracteristicile structurii urbane propuse
- modul de utilizare al terenului, stabilire CUT si POT ;
- dezvoltarea infrastructurii edilitare in corelare cu utilitatile din zona;
- se vor rezolva disfunctionalitatile zonei studiate ;
- Se vor analiza si respecta cerintele din Certificatul de urbanism nr. 1728 din 24.oct.2024 si ale avizului de oportunitate nr.01 / 09.01.2025.

01.03. Surse de documentare

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

- HGR 525/1996 modificat pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor(republicata)
- Ordinul MLPAT 176/N/2000 – Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal;
- Legea fondului funciar(18/1991, republicata)
- Legea cadastrului imobiliar (7/1996, republicata)
- Codul Civil
- -Legea 10/1995
- Legea 171/1997 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului national – Sectiunea II – Apa;
- Legea 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului national – Sectiunea III – Zone Protejate;
- Legea 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului national – Sectiunea IV
- Reteaua de Localitati, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului national – Sectiunea V – Zone de risc natural;
- Legea nr. 481/2004 Legea protectiei civile republicata cu completarile si modificarile ulterioare.
- HCLM nr.572/26.10.2022 asigurarea suprafetei minime de spatii verzi;
- HCLM nr. 187 / 28.03.2024 privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare;

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 DEZVOLTARII

02.01. Evolutia 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.

Terenul aferent investiției se compune dintr-o parcelă cu suprafața de 7500 mp, situată în intravilanul Mun. Arad, la Nord fata de DN7 Nadlac-Deva;

02.01.01. Potential de dezvoltare

Finalizarea centurii ocolitoare Nord a orașului în anul 1999 a generat o dezvoltare dinamică a terenurilor adiacente, îndeosebi în zona industrială Vest, remarcându-se tendința de extindere a platformelor industriale existente.

Lărgirea intravilanului din nordul localității realizată prin documentația aprobată prin HCLM Arad nr. 58/29.03.2005 asigură necesarul de spații pentru acomodarea de noi unități economice / producție și amenajări logistice necesare.

Evoluția zonei este marcată de dezvoltarea unor mari platforme industriale, unități comerciale, servicii și ansambluri logistice.

02.02. Incadrarea in localitate

Zona studiată este situată în partea nordică – extindere a municipiului Arad, încadrată în UTR 62, tangentă la DN7- str.Ovidiu, care reprezintă centura de nord a orașului.

Terenul este accesibil dinspre DN7, prin intermediul unei rețele de drumuri dezmembrate și donate Municipiului Arad, donație acceptată prin hotărârea nr. 35 / 29.01.2018 pentru realizarea PUZ-ului aprobat HCL nr.201 din 16 apr.2019;

Parcela studiată (având suprafața totală = 7500 mp, conform C.F. nr. 338593 Arad este delimitată:

la Nord – teren proprietate privată identificată prin CF nr. 338581- Arad;

la Vest – canal HCN 1638 identificat prin CF nr. 338530 - Arad;

la Est – drum DE 1592/1 identificat prin CF nr. 352338 – Arad;

la Sud- teren proprietate privată identificată prin CF. nr. 338598- Arad;

Terenul face parte din intravilanul mun.Arad, categoria de folosință arabil, proprietate privată.

Conform HCLM Arad nr.58/2005- privind aprobarea PUZ – ZONA INDUSTRIALA NORD MUNICIPIUL ARAD – EXTINDERE, parcela se află în zona Z1, SUBZONA S1C ;

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.

02.03.02.Reteaua hidrografică

Municipiul Arad este străbătut de Râul Mureș, cu panta de 0,3‰ și un debit mediu multianual de cca. 170 m³/s.

Pe anotimpuri, volumul maxim scurs se înregistrează primăvara (aprilie- iunie) – 40%, iar cel minim toamna (septembrie-noiembrie) – 13% din volumul mediu anual. Cel mai mare debit a fost înregistrat în 1970 de cca 2.320m³/s. În timpul apelor mari și al viiturilor, aceste volume de apă transportate



sunt importante. Debitul mediu zilnic minim este de $21\text{m}^3/\text{s}$, iar cel maxim de $41\text{m}^3/\text{s}$ în perioadele de vegetație (iunie-august). Mărirea bazinului de recepție al Mureșului în zona Aradului permite regimul de compensare al apelor. Debitul mediu multianual privind cantitatea de aluviuni în suspensie este de $95\text{kg}/\text{s}$, iar cel de aluviuni neglijabil. Din punct de vedere hidrogeologic, alternanța de strate permeabile (prafuri nisipoase și nisipuri cu pietriș și bolovăniș) permite ascensiunea apei subterane în funcție de variațiile regimului precipitațiilor din zonă.

02.03.03. Clima

Amplasamentul studiat se afla în zona climaterica II (conform hartii climaterice din STAS 6472/2-83) și 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 terenuri arabile. Terenul este neamenajat, existand vegetatie libera la nivelul solului.

02.03.05. Conditii geotehnice

Se va efectua Studiul Geotehnic .

02.03.06. Riscuri naturale

În 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 falie 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 distrugeri 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

La drumul național DN7 Arad- Nădlac, km 547+740 este executată o intersecție tip girație la intersecția cu strada Câmpul Liniștii, acest element constituind punctul principal de racord rutier al dezvoltării generate in PUZ-ului aprobat care favorizeaza si parcela studiata.

Secțiunea drumurilor este prevăzută cu o lățime de 14 m, însumând zona carosabilă cu lățimea de 7m – o bandă de circulație pe sens, zonă verde de aliniament cu lățimea de 2m și trotuar de 1,5 m pe fiecare latura.

Accesul spre parcela se realizeaza prin drum C.F.nr. 352338 ce se intersecteaza cu drumul de exploatare DE 1592/1 din care se realizeaza accesul direct la parcela. Drumul de exploatare se va largi la 7.00 m si va avea un prospect stradal de 12.00 m. Se va ceda din parcela studiata o fasie de 497 mp, cu latime de aproximativ 8.00 m;

Odata cu dezvoltarea zonei se va amenaja corespunzator si intersectia dintre drum C.F.nr. 352338 si prospectul propus pentru DE 1592/1. Beneficiarul prezentului PUZ va amenaja prospectul stradal strict in dreptul parcelei lui pentru a asigura accesul la incinta. Amenajarea intersectiei se va face ulterior prin asocierea proprietarilor care au ca obiectiv dezvoltarea zonei.

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Accesese si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.

Autorizarea executiei constructiilor se va face doar în cazul asigurării posibilităților de acces la drum public, sau privat, avand caracteristicile necesare pentru a satisfacerea exigentelor de securitate, aparare contra incendiilor si protectiei civile.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Terenurile propuse va intra in domeniul public se vor receptiona dupa realizarea infrastructurii propuse.

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;
- unități industrie, comert, servicii si depozitare;
- terenuri arabile



- terenuri cu destinația faneata;

Terenurile limitrofe au destinația de arabil în extravilan. Acestea sunt preponderent libere de construcții. În vecinătatea zonei studiate există fond construit predominant cu funcțiuni de industrie, comerț și servicii. Terenul propus pentru reglementare are destinația actuală de pășune 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.

Pentru a fi construit, un teren trebuie să fie accesibil dintr-un drum public, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecția civilă.

RELAȚIONĂRI INTRE FUNCȚIUNI

Zona industrială nord este o zonă în curs de consolidare din punct de vedere funcțional, cu tendințe de extindere, înglobând terenurile agricole limitrofe. Nu există conflicte între funcțiunile dominante ale zonei (producție industrială nepoluantă, servicii, comerț, logistică) și cele propuse.

Categoria de folosința a terenului, conform extrasului de Carte Funciara, este cea de pasune în intravilan.

Incinta studiată este formată dintr-o parcelă de **7500 mp**, cu drept de proprietate Sebastian Liviu Dan persoana fizică, proprietate privată conform C.F. nr. 338593 Arad;
Extrasul CF se anexează documentației pentru consultare.

PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI

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

Prezența unor canale de desecare pe limitele de proprietate generează impunerea unei zone de protecție de 2 / 2,5m față de partea superioară a taluzului acestora;

Zona studiată se află în arealul II de servitute aeronautică civilă, reprezentând o altă disfuncționalitate a zonei studiate (limitări ale regimului de înălțime);

02.06.Echipare edilitara

Stadiul echipării edilitare a zonei, în prezent, este prezentat în sumarul de mai jos :

Zona cuprinde următoarele dotări :

02.06.01 Alimentarea cu apă

În proximitatea zonei studiate există rețea de alimentare cu apă ;

02.06.02. Canalizare menajera

În proximitatea zonei studiate există rețea de canalizare menajera ;

02.06.03. Canalizare pluviala

În proximitatea zonei studiate există rețea pluvială ;

02.06.04. Alimentarea cu energie electrica

În proximitatea zonei studiate există în prezent un sistem de alimentare cu energie electrică , la care se va propune racordarea incintei aferente investiției.

02.06.05. Alimentarea cu energie termica

Energia termică se va asigura, dacă va fi cazul, prin intermediul centralelor termice, ce vor funcționa în regie proprie a fiecărui obiectiv economic în parte, alimentate cu combustibil lichid, gaz ,sau cu energie electrică;



02.06.06. Alimentarea cu gaze naturale

În proximitatea zonei studiate exista retea de alimentare cu gaze naturale;

02.06.06. Telefonizare

Zona învecinată beneficiază de servicii de telecomunicații;

02.07. Probleme de mediu

Terenul are categorie de folosință - pasune, fara surse de poluare semnificativa; in prezent sursa principala de poluare este vecinatatea cu DN7 ;

02.07.01. Relatia cadru natural – cadru construit

La data întocmirii documentatiei zona este libera de constructii.

Se propune amenajarea accesului 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 Autostrada A1 din apropiere.

02.07.05. Poluarea sonora

Poluare sonora din zona este cea data de nivelul traficului rutier de pe str. Cornelia Bodea si Autostrada A1;

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.01 din 09.01.2025 a fost aprobat in cadrul Primăriei mun.Arad in vederea elaborarii documentatiei de urbanism P.U.Z. SI RLU AFERENT " REALIZARE SERVICII, DEPOZITARE SI COMERT ". Astfel, se doreste realizarea unei zone pentru constructii cu functiunea de : zona servicii, depozitare si comert impreuna cu amenajari aferente;

Conform HCLM Arad nr.58/2005- privind aprobarea PUZ – ZONA INDUSTRIALA NORD MUNICIPIUL ARAD – EXTINDERE, parcela se afla in zona Z1, SUBZONA S1C ;

03.02. Prevederi ale PUG

In PUG zona este incadrata in intravilan-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 proprietate privata identificata prin CF nr. 338581- Arad;

la Vest – canal HCN 1638 identificat prin CF nr. 338530 - Arad;

la Est – drum DE 1592/1 identificat prin CF nr. 352338 – Arad;

la Sud- teren proprietate privata identificata prin CF. nr. 338598- Arad;

03.03. Valorificarea cadrului natural

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

03.04. Modernizarea circulatiei

Accesul spre parcela se realizeaza prin drum identificat prin C.F.nr. 352338 ce se intersecteaza cu drumul de exploatare DE 1592/1 din care se realizeaza accesul direct la parcela. Drumul de exploatare se va largi la 7.00 m si va avea un prospect stradal de 12.00 m. Se va ceda din parcela studiata o fasie de 497 mp, cu latime de aproximativ 8.00 m;

Odata cu dezvoltarea zonei se va amenaja corespunzator si intersectia dintre drum C.F.nr. 352338 si prospectul propus pentru DE 1592/1. Beneficiarul prezentului PUZ va amenaja prospectul stradal strict in dreptul parcelei lui pentru a asigura accesul la incinta. Amenajarea intersectiei se va face ulterior prin asocierea proprietarilor care au ca obiectiv dezvoltarea zonei.

Se propune accesul in incinta din partea de Sud-Est (de 13.00 m), si se continua cu alee carosabila de 7.00 m; In interiorul incintei se vor realiza platforme betonate si parcaje destinate autoturismelor angajatilor, vizitatorilor si clientilor, precum si zone verzi amenajate.

Parcarea autovehiculelor se va face doar in interiorul incintei fara afectarea domeniului public.



Necesarul de parcaje va fi dimensionat în funcție de categoria localității și zona în care sunt amplasate construcțiile conform HCLM 187 din 28.03.2024;

Sunt calculate si reprezentate estimativ 31 locuri de parcare, pentru servicii-comert estimat 1000 mp se alocă 20 locuri de parcare si diferenta pentru spatiu depozitare 11 locuri de parcare.

Art. 8

(1) Construcțiile comerciale cărora li se aplică prezentul regulament sunt:

c) Servicii:

- 1 loc de parcare la 60 mp suprafață desfășurată a construcției, la care se vor adăuga locurile de parcare pentru personal (1 loc de parcare pentru 15 salariați, dar minim 1 loc de parcare), cu un spor de 20,00 %.

(2) Pentru construcțiile menționate la alin. (1) se vor respecta următoarele cerințe minime:

a) Comert en-detail:

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

- 1 loc de parcare la 60 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți (comert specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori etc.), dar minimum 2 locuri de parcare.

Art. 18 Pentru construcțiile industriale (spații pentru producție, spații de depozitare) se vor respecta următoarele cerințe minime:

- 0,5 locuri de parcare pentru fiecare angajat, la care se adaugă un spor de 20%, dar nu mai puțin de două locuri;

- 1 loc de parcare pentru fiecare autovehicul aferent activității economice, dimensionat conform specificului acestuia.

Art. 19 Pentru construcțiile ce înglobează spații cu diferite destinații, locurile de parcare necesare se vor asigura pentru fiecare funcțiune în parte, calculate în funcție de suprafața ocupată de fiecare funcțiune în parte, conform normelor precizate în prezentul regulament.

SPATII VERZI SI PLANTATE

Se vor amenaja spatii verzi / inierbate sau cu plantatii de arbori de inaltime mica/medie pentru umbrire, intr-un procent de 20% pentru functiunea - servicii, depozitare, comert, impreuna cu amenajari aferente conform HCLM 572 / 2022

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

03.05.01.Principalele functiuni propuse ale zonei :

Zona studiata are suprafata de 410 000 mp iar terenul 7 500 mp are categoria de folosinta -arabil;

functiunea propusa: zona servicii, depozitare si comert impreuna cu amenajari aferente;

Prezenta documentatie are ca obiect realizarea investitiei „ CONSTRUCTII SERVICII, DEPOZITARE SI COMERT”.

Obiectivele principale propuse pentru această investitie sunt:

- Asigurarea accesului la parcela;

- Stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone, stabilirea de reglementari specifice zonei de industrie nepoluanta.

- 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 cu activitati economice, industrie nepoluanta, spatii administrative – servicii impreuna cu amenajari aferente avand suprafata masurata de 7500 mp.

Incinta amenajata va fi alcatuita din:

- Zona constructibila in interiorul careia se vor amplasa constructii cu spatii : hala, birouri, servicii;
- drumul din incinta;
- Platforme;

Parcarea se va face exclusiv pe proprietate.

- Zone verzi amenajate;
- Imprejmuire ;
- 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+2E** ;

Zona de implementare a constructiilor va fi retrasa astfel :

Se vor respecta prevederile Codului Civil.

Zona edificabila - retrageri

Fata de limita din Nord a parcelei zona edificabila va avea retragerile de minim 3.00 m dar nu mai putin de H/2;

Fata de zona canalului in partea de Vest , zona edificabila se va retrage cu 3.00 m in punctul cel mai apropiat;

Fata de latura din Sud zona edificabila va avea retragerea de minim 3.00 m dar nu mai putin de H/2;

Fata de latura Est limita proprietate – drum DE1592/1 este de 19.02 m- 11.76 m respectiv fata de largirea prospectului stradal DE1592/1 este de 11.02m- 4.20 m ;

Regimul de înălțime maxim propus este P,P+2E; H max. coama 12.00 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/ constructilor, vor putea fi compartimentate si vor putea avea local zone de supanta.

In zona hale/servicii vor lucra un numar de angajati estimat la 20 persoane.

Zona constructibila este marcata pe planul de reglementari urbanistice. Restul parcelei va fi rezervat pentru spatii verzi, platforme si parcaje;

03.05.02.Indici urbanistici :

Procentul de ocupare a terenului P.O.T maxim 50%

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. maxim 1.0

Spatiu verde min. 20 %

Circulatii / platforme 30 %



Bilanț teritorial – Zonificarea funcțională

BILANT TERIORIAL ZONA STUDIATA				
	EXISTENT		PROPUS	
	Supfatata (mp)	Procent (%)	Supfatata (mp)	Procent (%)
Arabil / Pasune	86 650	21.1 %	79 150	19.3 %
Zona industrie, depozitare, servicii	274 850	67.0%	282 350	68.9 %
Cai de comunicatie	34 400	8.4%	34 400	8.4 %
Canal	14 100	3.4%	14 100	3.4 %
TOTAL	410 000	100%	410 000	100%

BILANT TERIORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI PARCELA C.F. nr. 338593				
	EXISTENT		PROPUS	
	Supfatata (mp)	Procent (%)	Supfatata (mp)	Procent (%)
Arabil	7 500	100%	-	-
Zona Servicii, depozitare si comert	-	-	3750	50.0%
Drum acces, parcar, platforme	-	-	2250	30.0%
Spatii verzi amenajate	-	-	1500	20.0%
TOTAL	7 500	100%	7 500	100%

INDICI DE OCUPARE A TERENULUI		PARCELA C.F. nr. 338593
POT	existent	0.0 %
	propus	50%
CUT	existent	0.0
	propus	1.0

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.

În zona studiată există rețele edilitare de alimentare cu apă rece potabilă, respectiv de canalizare menajeră dar și rețea de canalizare pluvială pentru preluarea apelor pluviale convențional curate (ape epurate în urma trecerii acestora printr-un separator de hidrocarburi).

03.06.01. Alimentarea cu apa

Racordare la rețeaua de alimentare cu apă a localității.



03.06.02. Canalizare

Racordare la rețeaua de canalizare a localității.

Canalizarea pluvială

Apele pluviale de pe acoperiș și apele pluviale de pe drumuri unde nu există riscul contaminării cu hidrocarburi se vor evacua gravitațional pe spațiul verde, sau vor fi preluate de rețelele de canalizare pluvială proiectate (dacă este cazul), urmând ca în urma epurării acestora prin intermediul unui separator de hidrocarburi (dacă există risc de contaminare) să fie deversate în rețelele publice de canalizare pluvială din zonă.

Conductele de canalizare se vor executa din tuburi din PVC-KG SN8 cu mufă și garnitură din cauciuc, Dn 200 ... 400mm, montate îngropat sub limita de îngheț, la adâncimii cuprinse între 100cm și 350cm sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

În cazul implementării unei rețele de canalizare pluvială, vor fi prevăzute cămine de vizitare cu diametrul de 800 mm, confecționate din beton armat prefabricat, fiind compuse din:

- radier cu jgheab și racorduri conducte;
- inel – element drept;
- cap tronconic;
- inel de aducere la cotă;
- capac circular din fontă, cu ramă și ventilație, cu rezistență de 400 kN.

Masuri PSI

Alimentare cu apă în caz de incendiu

Conform Normativ NP, 118/2/2013, cu modificările și completările ulterioare, pentru stingerea din interior a incendiului un sunt necesari hidranți, iar pentru stingerea din exterior a incendiului, este necesar un debit de apă de 20 l/s.

Capacitatea utilă a rezervorului de incendiu este de 222 mc.

Rezervorul de înmagazinare va fi echipat cu robinete de închidere cu plutitori pentru umplere, racord pentru sorbul pompei, racord de întoarcere apă în rezervor, racord alimentare la mașina pompieri, robinet de golire, preaplin.

Grupul de pompare propus pentru instalația de hidranți exteriori se compune din: 1 pompa activa, 1 pompa de rezerva, 1 pompă pilot, cu recipient de hidrofor.

Alimentarea electrică a grupului de pompare se face direct din rețeaua furnizorului

Comanda pompei de incendiu este dată de automatizarea din stația de pompare.

Se admite oprirea în mod automat doar în cazul unui semnal de la senzorul de „lipsa apă” sau manual la terminarea incendiului, dar numai din interiorul stației de pompare pentru stingere.

Alimentarea cu apă a hidranților exteriori se asigură de la conducta de apă pentru incendiu din țeava de polietilenă de înaltă densitate PEID, PN10, PE100. De 160 mm

Hidranții exteriori propus i sunt de tip suprateran, DN 100mm, PN10.

Oprirea pompei se poate face automat doar în cazul senzorului de „lipsa apă” sau manual la terminarea incendiului, dar numai din interiorul stației de pompare pentru stingere.

Debitul de refacere a rezervei de incendiu se va asigură de la rețeaua publică de alimentare cu apă. Timpul de refacere a rezervei de apă pentru stingere este 24 de ore.

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 in principal din:



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

03.06.04. Alimentarea cu energie termica

În zonă 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 comunală

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 funcțiunea propusă, 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. Protecția mediului

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

Tipul de marfuri preconizate a fi depozitate în hală ce se dorește a fi construită sunt: marfuri generale alimentare și nealimentare cu un grad de ocupare de 90% din suprafața halei de depozitare. La faza de DTAC se vor detalia specificațiile tipurilor de marfuri ce urmează a se depozita.

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. Protecția apei :

Nu se estimează surse de poluare a apelor. Toate sursele de apă – menajeră, pluvială, PSI –

Apele uzate menajere sunt preluate printr-o rețea de cămine și conducte, fiind deversate gravitațional în rețelele publice de canalizare.

Apele pluviale de pe acoperiș și apele pluviale de pe drumuri unde nu există riscul contaminării cu hidrocarburi se vor evacua gravitațional pe spațiul verde, sau vor fi preluate de rețelele de canalizare pluvială proiectate (dacă este cazul), urmând ca în urma epurării acestora prin intermediul unui separator de hidrocarburi (dacă există risc de contaminare) să fie deversate în rețelele publice de canalizare pluvială din zonă.

Conform Normativ NP, 118/2/2013, cu modificările și completările ulterioare, pentru stingerea din interior a incendiului sunt necesari hidranți, iar pentru stingerea din exterior a incendiului, este necesar un debit de apă de 20 l/s.

Capacitatea utilă a rezervorului de incendiu este de 222 mc.

03.07.02. Protecția solului și a subsolului :

Nu se estimează 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 functiunii propuse.

03.07.04. Protectia împotriva zgomotului si vibratiilor :

Nu se estimeaza surse peste limita admisa a zgomotului sau vibratiilor generate de functiunea propusa. Poluarea aerului, fonică sau prin emisii de gaze, este posibilă în zonele cu trafic auto intens – A1- dar se încadrează în limitele legal admise;

03.07.05. Prevenirea producerii riscurilor naturale :

Dupa identificarea principalelor probleme rezultate din analiza situatiei 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 ;

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 intraplacă, 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 administrativ 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 50% și CUT maxim 1.00

Regim maxim de înălțime P; P+2E;

Fata de limita din Nord a parcelei zona edificabilă va avea retragerile de minim 3.00 m dar nu mai puțin de H/2;

Fata de zona canalului în partea de Vest, zona edificabilă se va retrage cu 3.00 m în punctul cel mai apropiat;

Fata de latura din Sud zona edificabilă va avea retragerea de minim 3.00 m dar nu mai puțin de H/2;

Fata de latura Est limita proprietate – drum DE1592/1 este de 19.02 m- 11.76 m respectiv fata de largirea prospectului stradal DE1592/1 este de 11.02m- 4.20 m ;

Regimul de înălțime maxim propus este P,P+2E; H max. coama 12.00 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.

Zone de protecție impuse

- prezența unui canal de desecare care traverseaza la Vest fata de parcela , generează impunerea unei zone de protecție de 2 / 2,5m față de partea superioară a taluzului acestuia;
- zona studiată se află în arealul II de servitute aeronautică civilă, reprezentând o altă disfuncționalitate a zonei studiate (limitări ale regimului de înălțime);

03.07.06.Epurarea preepurarea apelor uzate

Apele menajere uzate se vor deversa in rețea de canalizare menajera ;

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 disfuncționalităților

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

03.08. Obiective de utilitate publica

Gospodarie comunala - bransamente, subunitati tehnico-edilitare

Cai de comunicatie - comunicarie rutiera si acces in incinta

03.08.01. Lista obiectivelor de utilitate publica

Zona are 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 anunta 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, persoana fizica . În zona studiata exista terenuri proprietate publica de interes judetean si national.

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

Zona studiata se inscrie in PUZ ca: zona servicii, depozitare si comert impreuna cu amenajari aferente, in intravilan. 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 – zona servicii, depozitare si comert impreuna cu amenajari aferente - 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 comunicatie 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 intravilanul 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. GOLBAN Nicoleta

sef proiect
arh. CRAINIC Paul-Dorin