



**STACONS**  
proiectare & consultanta

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

**MEMORIU DE PREZENTARE**  
" CONSTRUCTII PRODUCTIE, SERVICII,  
DEPOZITARE "  
PUZ Proiect nr. : 84/2023

---

# CAPITOLUL I

## MEMORIU DE PREZENTARE

---

Cadru continut GM 010 / 2000



ISO 9.001

[stacons\\_arad@yahoo.com](mailto:stacons_arad@yahoo.com)  
[www.stacons.ro](http://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

<b>beneficiar</b>	Petrea Emilia
<b>denumire lucrare</b>	Elaborare P.U.Z. SI R.L.U. constructii productie, servicii, depozitare
<b>amplasament</b>	Jud.Arad,mun.Arad, extravilan; C.F. nr. 330216;
<b>proiectant general</b>	S.C. STACONS S.R.L.
<b>numar proiect</b>	84/2023
<b>faza de proiectare</b>	PUZ

### 01.02. Obiectul lucrării

Amplasamentul studiat este situat în partea Vest a municipiului Arad, la Sud de DN7, jud.Arad. Are suprafata de 50 000 mp conform C.F. nr. 330216;

Folosinta actuala : arabil in extravilan;

Destinatia stabilita prin PUG – arabil extravilan, situat –latura de sud de DN7;

Prin tema de proiectare au fost solicitate urmatoarele:

- identificarea proprietatilor/ terenurilor din zona studiată  
functiuni propuse : productie, zona servicii, depozitare, birouri;
- functiunea propusa va ajuta la creșterea calității zonei prin punerea în funcțiune a unor construcții și amenajări.
- organizarea rețelei stradale, propunerea accesului dinspre DE 471
- 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. 1868 din 07.12.2023 si ale avizului de oportunitate nr.23 / 09.07.2024.
- RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI ETAPA I-Nr.ad. 51211/A5/ din 09.07.2024

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

Regulamentul local de urbanism s-a elaborate 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.

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.

Zona studiată este situată la Vest față de municipiul Arad- la Sud față de Autostrada DN7. Destinație conform PUG în extravilan, categoria de folosință actuală este arabil;

Principalele activități din zona studiată sunt industrie, comerț, depozitare, servicii.

### **02.01.01. Potential de dezvoltare**

Poziția parcelei studiate delimitată în partea de Nord, de DN7 și în partea de Vest de un drum pietruit De 471, a generat o dezvoltare dinamică a terenurilor, construindu-se mai multe unități industriale, comerț, servicii și depozitare, interesul acordat zonei crește, fiind aprobate planuri urbanistice zonale care conferă zonei un caracter industrial.

### **02.02. Incadrarea în localitate**

Beneficiarul este persoana fizică Petrean Emilia, are drept de proprietate asupra terenului înscris în C.F. nr. 330216 Arad. Destinație conform PUG teren în extravilan, categoria de folosință actuală este ARABIL;

**Parcela studiată** (având S totală=50000mp) sunt delimitate:

la Nord - Drumul național DN7 identificat prin CF nr, 356404 Arad;

la Est - Teren proprietate privată, identificat prin CF Nr. 330353 Arad;

la Vest - Drumul de exploatare De 471 – drum pietruit;

la Sud - Canalul HC Nr 479, identificat prin CF nr. 330245- Arad;

### **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**

În partea de sud a amplasamentului se află HC479 și balta San'Toma, proprietate privată;

#### **02.03.03. Clima**

Amplasamentul studiat se află în zona climaterică II (conform hărții climaterice din STAS 6472/2-83) și III (conform hărții climaterice din STAS 10907/1 -97), cu o temperatură de calcul pentru vara de 28 grade Celsius/ temperatura de calcul pentru iarnă de -15 grade Celsius.

Viteza de calcul a vânturilor este de 22 m/s, conform STAS 10101/20 – 90, estimându-se o expunere anuală de 3000 de ore la vânturi mai mari de 4m/s, iar încărcare dată de zăpadă de 0,9 / 0,12 / 0,15 conform STAS 10101/21-92; pentru zona studiată se prevede o cantitate medie de precipitații anuală de 400-600 mm/mp.

#### **02.03.04. Vegetație**

Elemente ale cadrului natural în mare varietate nu sunt prezente, caracteristic pentru arabil. Terenul este neamenajat, existând vegetație liberă 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  $a_g = 0.20g$  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 dezastrelor:

**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; parametrii 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

In partea de Nord parcela este delimitata de DN7 si in partea de Vest, parcela este delimitata de drumul pietruit, drum de exploatare De471, din care este propus accesul la parcela.

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 satisface cerințelor 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: drumul national DN 7 si drumul de exploatare DE479;
- zona industrială Vest;
- terenuri arabile;

În vecinătatea zonei studiate există fond construit predominant cu funcțiuni de zona industrială;

Terenul este liber pentru construcții și amenajări;

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

Nu există conflicte între funcțiunile dominante ale zonei și cele propuse.

Categoria de folosinta a terenului, conform extrasului de Carte Funciara, este cea de arabil in extravilan.

Incinta studiată este formata dintr-o parcela de 50 000 mp are drept de proprietate persoana fizica PETREAN EMILIA proprietate privata conform C.F. nr. 330216 Arad;  
Extrasul CF se anexeaza documentatiei pentru consultare.

### PRINCIPALELE DISFUNCTIONALITATI

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



## **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 studiată 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 studiată exista retea de alimentare cu gaze naturale;

### **02.06.06. Telefonizare**

În zona studiată există rețea de telefonie.

## **02.07. Probleme de mediu**

---

Terenul are categorie de folosinta- arabil, 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 studiată nu există surse majore sau medii de poluare.

### **02.07.03. Poluarea apei**

In zona studiată nu există surse majore sau medii de poluare ce pot influența negativ apa subterană.

### **02.07.04. Poluarea aerului**

In zona studiată, momentan nu există surse permanente de poluare a aerului.

Posibilele noxe provin de la DN7 din apropiere.

### **02.07.05. Poluarea sonora**

Poluare sonoră din zona este cea dată de nivelul traficului rutier de pe DN7 ;

### **02.07.06. Evidențierea riscurilor naturale și 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.Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie:**

Nu este cazul.

#### **02.07.08.Evidențierea 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.23 din 09.07.2024 a fost aprobat in cadrul Primăriei mun.Arad in vederea elaborarii documentatiei de urbanism P.U.Z. SI RLU AFERENT " CONSTRUCTII, SERVICII, DEPOZITARE " . Astfel, se doreste realizarea unei zone pentru constructii cu functiunea de : PRODUCTIE, ZONA SERVICII, DEPOZITARE SI BIROURI ; Amplasamentul prezintă o bună pozitionare si accesibilitate în zonă, 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: cresterea 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 - Drumul national DN7 identificat prin CF nr, 356404 Arad; 2 km pana in zona de locuinte din Sederhat;

la Est - Teren proprietate privata, identificat prin CF Nr. 330353 Arad;

la Vest - Drumul de exploatare De 471 – drum pietruit; 6 km pana in zona de locuinte Pecica

la Sud - Canalul HC Nr 479, identificat prin CF nr. 330245- Arad;

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

Cadru natural existent este reprezentat de un peisaj extravilan - arabil la distanta de 5 km fata de zona industriala Vest. Se va respecta procentul minim de spatiu verde.

#### **03.04. Modernizarea circulatiei**



Accesul va avea latimea de 10.00m, se va pozitiona pe latura vestica din drumul pietruit existent De 471, carosabil este de aproximativ 6.00 m acesta se va largi la 7.00 m. Proprietarul urmand sa cedeze latimea necesara, aproximativ 6.00 m pentru ca profilul stradal sa fie minim 12.00m.

Astfel se va realiza un prospect stradal de 12.00 m compus din parte casosabila cu latimea de 7.00m, zona verde de aliniament de 3.50m si trotuar cu latimea de 1.50m.

In interiorul incintei se vor realiza platforme betonate si parcaje destinate autoturismelor angajatilor, vizitatorilor si clientilor estimativ 50 locuri, si aproximativ 20 de parcuri pentru autocamioane, precum si zone verzi amenajate.

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

Necesarul de parcaje va fi dimensionat in functie de categoria localitatii si zona in care sunt amplasate constructiile, potrivit proiectului de modificare si completare a Hotararii Guvernului nr.525 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, propus de Ministerul Dezvoltării. Astfel, noul Regulament de Urbanism stabileste ce numar de locuri de parcare trebuie sa asigure dezvoltarii in functie de destinatia constructiilor.

### **Construcții industriale**

Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

activități desfășurate pe o suprafață de 10 – 100 mp, un loc de parcare la 25 mp;

activități desfășurate pe o suprafață de 100 – 1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;

activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp.

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

### **Construcții administrative**

\* atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1 – 2 locuri de parcare pentru autocare. Pentru sedii de partid, sedii de sindicate, sedii de birouri vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10 – 30 salariați plus un spor de 20% pentru vizitatori.

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

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.

### **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 productie, zona servicii, depozitare si birouri, 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 175 328 mp iar terenul 50.000 mp are categoria de folosinta -arabil; functiunea dominanta propusa: productie, zona servicii, depozitare si birouri;

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

Obiectivele principale propuse pentru această investitie sunt:



- Asigurarea accesurilor 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 pentru productie, servicii, depozitare;

- drumul din incinta;

Incinta amenajata va fi alcatuita din:

- Zona construibila in interiorul careia se vor amplasa constructii cu spatii : pentru productie, servicii, depozitare;
- 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 :

- Fata de latura nordica cladirile se vor amplasa la minim 26.00-26.85m fata de limita de proprietate
- Fata de latura sudica cladirile se vor amplasa la minim 3.50m si 29.50m latura sud-est , fata de limita de proprietate
- Fata de latura estica cladirile se vor amplasa la minim 3.50m fata de limita de proprietate
- Fata de latura vistica cladirile se vor amplasa la minim 7.00m fata de limita de proprietate

Accesul va avea o latime de 10.00m.

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/ constructiilor, vor putea fi compartimentate si vor putea avea local zone de supanta.

In zona hale/servicii vor lucra un numar de angajati estimat la 50 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 50%

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. maxim 0.7

Spatiul verde min. 20 %

Circulatii / platforme 30 %

## **Bilanț teritorial – Zonificarea funcțională**

<b>BILANT TERIORIAL ZONA STUDIATA</b>
---------------------------------------



	EXISTENT		PROPUS	
	Supfatata (mp)	Procent (%)	Supfatata (mp)	Procent (%)
Arabil	167 175	95.35 %	117 175	66.83%
Zona servicii, comert, productie	-	-	49 770	28.38%
Cai de comunicatie	7 313	4.07%	7 361	4.19%
Zona canal ANIF	1 022	0.58%	1 022	0.60%
<b>TOTAL</b>	<b>175 328</b>	<b>100%</b>	<b>175 328</b>	<b>100%</b>

BILANT TERIORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI				
	EXISTENT		PROPUS	
	Supfatata (mp)	Procent (%)	Supfatata (mp)	Procent (%)
Teren Arabil	50 000	100%	-	-
Zona servicii, depozitare, comert	-	-	25 000	50.0%
Platforme, parcaje, trotuare, acces	-	-	15 000	30.0%
Spatii verzi	-	-	10 000	20.0%
<b>TOTAL</b>	<b>50 000</b>	<b>100%</b>	<b>50 000</b>	<b>100%</b>

INDICI DE OCUPARE A TERENULUI		PARCELA C.F. nr. 330216
POT	existent	0.0 %
	propus	50.00%
CUT	existent	0.0
	propus	0.7

### 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 put forat.

#### 03.06.02. Canalizare

Racordare la bazine vidanjabile.

##### Canalizarea pluvială

Scurgerea apelor pluviale se va face în bazine de retenție.



Apele pluviale de pe caila e acces se vor deversa intr-un separator de hidrocarburi ;

### **Masuri PSI**

Rezervor pentru stingerea incendiului si hidrant exterior;

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

În zona studiată exista 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 spatiile 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 propusa, 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 - producție, servicii, depozitare;

Tipul de marfuri preconizate a fi depozitate în hala ce se dorește a fi construită sunt: producție, zona servicii, depozitare și birouri. La faza de DTAC se vor detalia specificațiile tipurilor de marfuri ce urmează a se depozita și tipul de producție.

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 planurilor de amenajare a teritoriului și planurilor 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 un sunt necesari hidranți, iar pentru stingerea din exterior a incendiului, este necesar un debit de apa de 20 l/s.

Capacitatea utilă a rezervorului de incendiu este de ..... mc.

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

Nu se estimeaza surse de poluare a solului, în zonă nu se desfășoară activități astfel incat sa se produca gaze sau alte substante 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 – DN7- 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 natural se vor urmari masurile 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 studiata 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, tinand seama de valoarea cea mai ridicata a intensitatii seismice la nivelul teritoriului national este 9 și valoarea cea mai ridicata a coeficientului seismic este 0,32 în PATJ Arad se concluzioneaza ca teritoriul nu apartine unei zone cu probleme deosebite din punct de vedere al expunerii constructiilor la riscul seismic. Aradul fiind in zona seismica MKS 7, se incadreaza intre unitatile administrativ teritoriale in care se impune initierea de masuri specifice in caz de urgenta.

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

Clasa de importantă III sau IV

Categoria de importantă este „C” sau “D”





**POT (procent de ocupare a terenurilor) nu va depasi 50% si CUT maxim 0.7**

Regim maxim de inaltime P; P+2E;

Zona de implementare a constructiilor va fi retrasa :

Fata de limitele laterale Sud si Est ale parcelei, constructiile se va retrage cu o distanta de minim H/2, dar nu mai putin 3.00 m . Pe latura de nord se va respecta zona de siguranta de 22 m fata de drumul national si 12.00 m fata de zona de protectie LEA ;

Regimul de înălțime maxim admis este 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.

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

Apele menajere uzate se vor deversa in bazine vidanjabile ;

### **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 disfunctionalitatilor**

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 aunta 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 Petrean Emilia . În zona studiata exista terenuri proprietate publica de interes 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 productie, servicii, depozitare , 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 – subzona industrie, depozitare si servicii 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. Zubcu Mihai

sef proiect  
arh. CRAINIC Paul-Dorin