



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

Beneficiari:	CAPRAR DAVID SI CAPRAR MARTA
Denumire lucrare:	ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. REALIZARE ZONA SERVICII, DEPOZITARE SI COMERT
Amplasament:	jud. ARAD, mun. Arad, (Str. Ovidiu), intravilan , CF 351955
Proiectant general:	S.C. STACONS S.R.L.
Numar proiect:	45 /2025
Faza de proiectare:	PUZ

01.02. Obiectul lucrării

Amplasamentul studiat este situat in zona Industriala Nord – extindere a mun. Arad, la Nord fata de DN7-E68 str Ovidiu;

Beneficiarii sunt CAPRAR DAVID SI CAPRAR MARTA, au drept de proprietate asupra terenului înscris in C.F. nr. 351955 Arad.

Terenul este accesibil din str. Ovidiu prin drum cu CF.nr. 338630;

Folosinta actuala – Pasune

Destinatia stabilita prin planurile de urbanism si de amenajare a teritoriului aprobate- Zone de unitati industriale si depozitare existente;

Obiectivul principal al documentatiei de urbanism - *Elaborare PUZ si RLU REALIZARE ZONA SERVICII, DEPOZITARE SI COMERT* – prin tema de proiectare beneficiarii , persoane fizice, CAPRAR DAVID SI CAPRAR MARTA au fost solicitate urmatoarele:

- stabilirea functiunii si reglementarea conditiilor de constructibilitate ale amplasamentului
- reglementarea accesurilor in incinta din strada adiacenta ;



- reglementarea extinderii/ bransarii infrastructurii tehnico- edilitare in vederea asigurarii utilitatilor necesare pentru buna functionare a ansamblului propus.
- stabilirea regimului de construire , a functiunilor admise si interzise , a inaltimii maxime admise, a indicatorilor urbanistici POT si CUT, a retragerii cladirii fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei;
- drum, platforme carosabile, parcaje de incinta, alei pietonale ;
- stabilirea de reglementari privind parcarile si spatiile verzi ;
- sistematizarea verticala a terenului;
- imprejmuire terenuri
- se vor rezolva disfunctionalitatile zonei studiate ;

In incinta reglementata se intentioneaza dezvoltarea zonei servicii, depozitare si comert prin realizarea unei constructii in regim de inaltime P/P+2E si amenajari aferente.

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 industrie, transportul și comerțul, orașul fiind un nod important pentru transportul rutier și feroviar.

Zona studiată este situată în partea de Nord a municipiului Arad, în zona industrială Nord la Nord față de DN7-E68 str Ovidiu;

Destinația stabilită prin planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate- Zone de unități industriale și depozitare existente.

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

Folosința actuală : pasune în intravilan;

02.01.01. Potential de dezvoltare

Poziția parcelei studiate delimitată în partea de Sud față de DN7-E68 str Ovidiu 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

Beneficiarii CAPRAR DAVID SI CAPRAR MARTA, au drept de proprietate asupra terenului înscris în C.F. nr. 351955 Arad.

Destinația stabilită prin planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate- Zone de unități industriale și depozitare existente.

Imobilul este situat în incinta reglementată prin Documentația de Urbanism PUZ și RLU – Zona Industrială Nord – Extindere, aprobată prin HCLM Nr. 58/2005, în Zona Z1, Subzona S1C, având funcțiunea mixtă de prestări servicii, depozitare, mică producție sau comerț, cu regim de înălțime mediu P+2M, maxim P+4. Indicatori urbanistici POT=40% CUT 1.2

Parcela studiată (având suprafața de **3 639 mp**, conform C.F. nr. 351955 Arad este delimitată:

la Nord – Teren proprietate privată , identificat prin CF nr.301682 și nr.CF 351956- Arad;

la Est – Terenuri proprietăți private, identificate prin C.F.nr. 351956- Arad, respectiv CF. nr. 350803- Arad;

la Vest – Drum, identificat prin CF. nr. 338630- Arad;

la Sud- str. Ovidiu, identificată prin CF nr. 355814- Arad

Terenul face parte din intravilanul mun.Arad, cu folosința de pasune, Zona industrială Nord.



02.03. Elemente ale cadrului natural

02.03.01. Relief

Terenul din zona este relativ plan, fara denivelari importante, fiind situat in Campia de Vest.

02.03.02. Reteaua hidrografica

Amplasamentul este traversat de un canal.

02.03.03. Clima

Amplasamentul studiat se afla in zona climaterica II (conform hartii climaterice 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 pasune. Terenul este neamenajat, existand vegetatie libera la nivelul solului.

02.03.05. Conditii geotehnice

Se vor respecta conditiile din studiul geotehnic care urmeaza sa fie realizat.

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; 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

Accesul la amplasament este din partea de Vest, din drumul cu CF.nr. 338630, acesta debuseaza din str. Ovidiu.

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accesuri pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Accesurile 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: DN7-E68 str. Ovidiu;
- pasuni, unități industriale, comert, servicii si depozitare;

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

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 pasune in intravilan.

Incinta studiata este formata dintr-o parcela de **3 639 mp** au drept de proprietate beneficiarii Caprar David si Marta, conform C.F. nr. 351955 Arad;

Extrasul CF se anexeaza documentatiei pentru consultare.



PRINCIPALELE DISFUNCTIONALITATI

DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIOREITATI
Circulatii	Necesitatea realizarii accesului	Se va realiza accesul spre incinta printr-un drum cu CF.nr. 338630, situat in partea de Vest a amplasamentului; Acesta are racord la str. Ovidiu.
	Necesitatea largirii drumului	Drumul cu CF. Nr. 338630 se va largi , partea carosabila sa fie de dimensiune constanta la 7.00 m asfaltat si prospectul stradal la 10.00 m pentru care se cedeaza o parte din teren (202 mp);
Limita zona de siguranta fata de DN7/E68	Necesitatea retragerii constructiei propuse fata de zona de siguranta a drumului	Se va lasa o zona de siguranta fata de DN7/E68 din ax drum 22 m. In aceasta zona se va asigura spatiu verde si parcare .
Utilitati	Infrastructura edilitara	Se vor realiza racorduri la utilitati retelele de apa, canalizare, energie electrica si gaze naturale, se vor realiza din fondurile beneficiarului;
	Necesitatea asigurarii cu utilitati a obiectivului propus;	Bransarea / racordarea incintei la utilitatile necesare functionarii obiectivului propus pe amplasament;

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 exista retea de alimentare cu apa ;

02.06.02. Canalizare menajera

În zona studiată 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- pasune, fara surse de poluare semnificativa; in prezent sursa principala de poluare este vecinatatea cu str. Ovidiu ;

In zona studiată există fond construit, zona industrială , însă acesta nu afectează cadrul natural.

Zona nu este expusă riscurilor naturale, nu se află în perimetrul inundabil al unui curs de apa.. Stabilitatea terenului este asigurată conform studiului geotehnic preliminar care se va face pentru terenul propriu-zis.



Terenul dispune de posibilitatea racordării la rețelele publice de apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică și gaze naturale. Apele pluviale pot fi dirijate către zonele verzi și canal.

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

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 str. Ovidiu din apropiere.

02.07.05.Poluarea sonora

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

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:

In zona nu exista valori de patrimoniu natural ce necesita protectie.

In privinta potentialului balneo-turistic, nu exista surse cunoscute de ape minerale sau termale.

02.08.Optiuni ale populatiei

S-a parcurs procedura de informare a populației conform Ord. 2701/2010.

Solicitările beneficiarului – conform Temei de proiectare – au fost introduse în prezentul P.U.Z. și adaptate la condițiile de zonă, precum și la restricțiile impuse de avizatori.

Prin realizarea investitiei propuse se va contribui la conturarea fondului construit din zona.

Elaboratorul PUZ apreciaza ca fiind oportuna perspectiva beneficiarului de a dezvolta zona in concordanta cu prevederile prezentei documentatii, in contextul in care aceasta actiune valorifica pe termen lung terenul vizat, inclusiv din perspectiva dezvoltarii localitatii.

Totodata se precizeaza ca toate costurile pentru implementarea si realizarea investitiilor necesare in vederea dezvoltarii coerente a zonei, propusa spre reglementare, vor fi suportate din fondurile proprii ale dezvoltatorului privat.



Ordin nr.119/2004 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei, cu modificarile si completarile ulterioare.

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.45 din 05.11.2025 a fost aprobat in cadrul Primăriei mun.Arad in vederea elaborarii documentatiei de urbanism P.U.Z. SI RLU AFERENT " REALIZARE ZONA SERVICII, DEPOZITARE, COMERT ". Astfel, se doreste realizarea unei zone pentru constructii cu functiunea de : SERVICII, DEPOZITARE, COMERT impreuna cu amenajari aferente;

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

Amplasamentul se situeaza in intravilanul Mun. Arad, pasune.

Imobilul este situat in incinta reglementata prin Documentatia de Urbanism PUZ si RLU – Zona Industriala Nord – Extindere, aprobata prin HCLM Nr. 58/2005, in Zona Z1, Subzona S1C, avand functiunea mixta de prestari servicii, depozitare, mica productie sau comert.

Distantele amplasamentului fata de localitate si vecinatati:

la Nord – Teren proprietate privata , identificat prin CF nr.301682 si nr.CF 351956- Arad;

la Est – Terenuri proprietati private, identificate prin C.F.nr. 351956- Arad, respectiv CF. nr. 350803- Arad;

la Vest – Drum, identificat prin CF. nr. 338630- Arad;

la Sud- str. Ovidiu, identificata prin CF nr. 355814- Arad

Distanta pana la zona de locuinte din cartierul Gai (spre vest) la cca 700 m.

03.03. Valorificarea cadrului natural

Zona nu beneficiaza de un cadru natural valoros si nu dispune de forme de relief care sa poata fi valorificate.

Principala componenta a cadrului natural care poate fi fructificata este planeitatea terenului, ce permite organizarea optima a terenului.

Amplasamentul studiat nu se afla intr-o zona cu potential de inundatii sau alunecari de teren, nu se afla in perimetrul inundabil al vreunui curs de apa, nu face parte dintr-o arie naturala protejata, nu dispune de potential balnear sau turistic.

Stabilitatea terenului in vederea edificarii constructiilor este asigurata, conform studiului geotehnic intocmit pentru amplasamentul studiat.

03.04. Modernizarea circulatiei

Se propune accesul in incinta (13.00 m) din drumul cu CF nr. 338630, cu largirea secventiala a partii carosabile la 7.00 m, in dreptul parcelei drumul de exploatare este de 6.71 si se propune largirea la 7.00 m.

Se propune si largirea prospectului stradal la 10.00 m, care cuprinde si o fasie de spatiu verde de aliniament si trotuar, pentru acestea se va ceda o parte din teren de 202 mp;

Aleea carosabila din incinta este propusa 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.

In interiorul incintei se vor realiza platforme betonate si parcaje destinate autoturismelor angajatilor, vizitatorilor si clientilor (minim 16 locuri), precum si zone verzi amenajate.

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

Pentru fiecare functiune se va asigura un numar de parcare astfel:

Conform HCLM 187/ 28.03.2024 privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare, pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza Mun. Arad.

Art. 8

a) Comerț 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 (comerț 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.

b) Alimentație publică:

- 1 loc de parcare la 8 locuri la masă, 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 %.

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 %.

d) Servicii manufacturiere:

- 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției, cu un spor de 20,00 %.

e) Comerț en-detail și servicii de mari dimensiuni de tip supermarket, hypermarket (big box), mall, showroom, service etc.:

- 1 loc de parcare la 35 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);
- modalitatea amplasării locurilor de parcare se va stabili pentru fiecare proiect în parte, dar minim 25% din numărul total al locurilor de parcare vor fi amplasate în subsoluri, demisoluri, parterul construcțiilor sau în construcții individuale acoperite.

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 45 000 mp iar terenul 3 639 mp are categoria de folosinta -pasune; functiunea dominanta propusa: servicii, depozitare, comert, impreuna cu amenajari aferente;

Funcțiuni permise:

- funcțiune dominantă: ZONA SERVICII, DEPOZITARE SI COMERT impreuna cu amenajari aferente;
- funcțiuni complementare: platforme carosabile/parcaje , amenajări tehnico-edilitare, platformă gospodărească, zone verzi;

Funcțiuni interzise:

- activitati care genereaza noxe , deseuri etc.

Funcțiune dominanta:

IS - UNITATEA PRINCIPALA – SERVICII, DEPOZITARE SI COMERT

Funcțiuni complementare:

CC - CAI DE COMUNICATIE CAROSABILAC - CAROSABIL

P - PLATFORMA PARCAJE IN INCINTA

SP - SPAȚII VERZI AMENAJATE

TE - CULOAR TEHNICO- EDILITAR

Prezenta documentatie are ca obiect realizarea investitiei „ ZONA SERVICII, DEPOZITARE, COMERT".

Obiectivele principale propuse pentru această investitie sunt:

- Asigurarea accesurilor la parcela;
- Stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone, stabilirea de reglementari specifice zonei de servicii, depozitare, comert.
- 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, depozitare,comert impreuna cu amenajari aferente avand suprafata masurata de 3 639 mp.

Incinta amenajata va fi alcatuita din:

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

Pe parcela vor fi doua zone edificabile despartite de canal si zona de protectie a acestuia ;

Zona edificabila 1

Fata de limita posterioara (Nord) a parcelei zona edificabila va avea retragerea de 3.00 m, constructiile se va retrage cu o distanta de minim H/2, dar nu mai putin 3.00 m .

Fata de canalul in partea de est, zona edificabila se va retrage cu 3.00 m fata de acesta ;



Fata de latura vest zona edificabila va avea retragerea de 4.50 m , respectiv 11.35 m (fata de limita de proprietate) si fata de aliniamentul stradal propus in urma cedarii retragerea va fi de 0.55-7.80 m ; ;

Fata de latura sud (str Ovidiu) zona edificabila va avea retragerea de min. 11.85m ;

Zona edificabila 2 (filigorie, spatiu expunere marfa)

Fata de limita posterioara (Nord) a parcelei zona edificabila va avea retragerea de 3.00 m, constructiile se va retrage cu o distanta de minim H/2, dar nu mai putin 3.00 m .

Fata de canalul in partea de vest, zona edificabila se va retrage cu 3.00 m fata de acesta ;

Fata de latura sud (str Ovidiu) zona edificabila va avea retragerea de 10.80 m ;

Regimul de înălțime maxim propus este P,P+2E; H max. coama 10.00 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 15 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;

Zone de protecție impuse

- zonă de protecție față de DN7/E68 - Centura nord- str. Ovidiu – 22 m

- prezența unui canal de desecare , fara numar, care traverseaza prin parcela studiata , 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);

- existența în partea de Est a incintei studiate a unei linii electrice aeriene LEA 20KW, aceasta impune un culoar de protecție de 24m axat, în perimetrul căruia nu se va executa nici o construcție;

Indici urbanistici :

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

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. maxim 0.9

Spatiu verde min. 20 %

Circulatii / platforme 50 %

Bilanț teritorial – Zonificarea funcțională

BILANT TERIORIAL ZONA STUDIATA				
	EXISTENT		PROPOS	
	Supfatata (mp)	Procent (%)	Supfatata (mp)	Procent (%)
Pasune	32 400	72.0 %	28 761	63.9%
Zona industrie, depozitare, servicii	3 200	7.1%	6 839	15.2%
Cai de comunicatie	4 900	10.9%	4 900	10.9%
Spatii verzi (acostament)	2 900	6.4%	2 900	6.4%
Canal	1 600	3.6%	1 600	3.6%
TOTAL	45 000	100%	45 000	100%



BILANT TERIORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI PARCELA C.F. nr. 351955				
	EXISTENT		PROPOS	
	Supfatata (mp)	Procent (%)	Supfatata (mp)	Procent (%)
Pasune	3 409	93.7%	-	-
Servicii, depozitare, comert	-	-	1 092	30.0%
Drum acces, parcare, platforme	-	-	1 092	30.0%
Suprafata cedata pentru largire prospect - drum	-	-	202	5.6%
Spatii verzi amenajate	-	-	1023	28.1%
Canal	230	6.3%	230	6.3%
TOTAL	3 639	100%	3 639	100%

INDICI DE OCUPARE A TERENULUI		PARCELA C.F. nr. 351955
POT	existent	0.0 %
	propus	30%
CUT	existent	0.0
	propus	0.9

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 rețelilor interioare cu cele exterioare face obiectul studiului de soluție.

03.06.01. Alimentarea cu apa

Bransare la rețea de alimentare cu apă ;

03.06.02. Canalizare

Canalizare menajera

Bransare la rețea de canalizare menajera gravitacionala ;

Canalizarea pluvială

Canalizare pluvială nu există în zonă , se propune separator hidrocarburi cu filtru coalescent pentru apele pluviale de pe caile de acces si parcare si se vor deversa in canal.

Masuri PSI

Conform prevederilor „Normativului privind securitatea la incendiu a construcțiilor, Partea a II a - Instalații de stingere”, indicativ P118/2- 2013, cu modificările și completările ulterioare capitol 4.1, pentru stingerea incendiului pentru cladirea hala, birouri, platforma parcare - necesarul de apă va fi de la rețeaua de alimentare publică și se va asigura debitul necesar pentru stingerea incendiilor. La faza DTAC de aprobare a documentației se vor lua toate măsurile necesare pentru protecția și securitatea împotriva incendiilor. Se vor asigura distanțele minime de securitate și în cazul în care nu se pot respecta se vor lua măsuri compensatorii, pe baza scenariului PSI, conform legislației în vigoare.

03.06.03. Alimentarea cu energie electrica

În zona studiată există rețeaua electrică stradală.



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 - servicii, depozitare, comerț;

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 analiza 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 – vor fi deversate în rețea sau colectate și deversate în bazin vidanjabil, sau separator hidrocarburi.

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. Protecția aerului :

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

03.07.04. Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor :

Nu se estimează 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 Ovidiu- 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 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 si a normelor metodologice expuse in 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 si valoarea cea mai ridicata a coeficientului seismic este 0,32 in 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 si OUG 20/1994, astfel constructiile se vor conforma in 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 depasi 30% si CUT maxim 0.9

Regim maxim de inaltime P; P+2E;

Zona de implementare a constructiilor va avea urmatoarele retrageri :

Zona edificabila 1

Fata de limita posterioara (Nord) a parcelei zona edificabila va avea retragerea de 3.00 m, constructiile se va retrage cu o distanta de minim H/2, dar nu mai putin 3.00 m .

Fata de canalul in partea de est, zona edificabila se va retrage cu 3.00 m fata de acesta ;

Fata de latura vest zona edificabila va avea retragerea de 4.50 m , respectiv 11.35 m (fata de limita de proprietate) si fata de aliniamentul stradal propus in urma cedarii retragerea va fi de 0.55-7.80 m ; ;

Fata de latura sud (str Ovidiu) zona edificabila va avea retragerea de min. 11.85m ;

Zona edificabila 2 (filigorie, spatiu expunere marfa)

Fata de limita posterioara (Nord) a parcelei zona edificabila va avea retragerea de 3.00 m, constructiile se va retrage cu o distanta de minim H/2, dar nu mai putin 3.00 m .

Fata de canalul in partea de vest, zona edificabila se va retrage cu 3.00 m fata de acesta ;

Fata de latura sud (str Ovidiu) zona edificabila va avea retragerea de 10.80 m ;

Regimul de înălțime maxim admis este P+2E; H max. coama 10.00 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.

În 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;

În concordanță cu legea 575/2000, anexa 5, capitolul Unitati administrative teritoriale afectate de inundatii, Municipiul Arad se situeaza la risc de inundatii pe cursuri de apa. În zona studiata nu sunt interdictii de construire.

03.07.06.Epurarea preepurarea apelor uzate

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

03.07.07.Depozitarea controlata a deeurilor

Depozitare deeurilor menajere generate va fi asigurata în 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 deeurile 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 într-o maniera peisagera 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 peisagera a zonelor publice se va face în tandem cu realizarea investitiei preconizate, urmarind ca la darea în folosinta sa existe în 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 funcțiunilor existente - propuse;

03.08. Obiective de utilitate publica

Gospodarire comunala - bransamente, subunitati tehnico-edilitare

Cai de comunicatie - comunicarie rutiera si acces în 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 avertiza 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 beneficiarilor Caprar David si Marta,. În zona studiata exista terenuri proprietate publica de interes judetean .

03.08.03. Circulatia terenurilor

Drumul cu CF. Nr. 338630 se va largi , partea carosabila sa fie de dimensiune constanta la 7.00 m asfaltat si prospectul stradal la 10.00 m pentru care se cedeaza o parte din teren (202 mp);

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 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. Categorii principale de interventie, care sustin programul de dezvoltare

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

- realizarea racordului la drum, rețele edilitare;
- 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 apropierea 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 :

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

- aprobarea PUZ prin HCLM Arad;
- asigurarea de fonduri private pentru realizarea prioritara a racordarii accesului și a asigurării utilităților.

intocmit,

sef proiect

arh. GOLBAN Nicoleta

arh. CRAINIC Paul-Dorin