

MEMORIU DE PREZENTARE

- Piese scrise-

1. INTRODUCERE:

1.1 Date de recunoastere a documentatiei:

Denumirea proiectului:	PUZ – ZONA INDUSTRIE NEPOLUANTA, DEPOZITARE SI SERVICII
Proiect nr. / data	68/2023
Amplasament:	Extravilan Arad, DJ 682, jud. ARAD
Proiectant:	S.C GEOMETRICA S.R.L
Beneficiar:	HODREA EMIL
Categoria de importantă:	C
Clasa de importantă:	III
Zona seismică conf. P100-1/2013:	Zona seismică cu $ag=0,20g$; $Tc=0,7$ sec.

Prezenta documentație a fost întocmită în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 rep., art. 32, alin.1, lit.c), Ordinul 233/2016, Legea nr. 50/91 rep., HGR nr. 525/96, Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM 010 – 2000, precum și în baza Certificatului de Urbanism nr. 28 din 05.01.2024, emis de Primăria Municipiului Arad.

1.2 Obiectul Planului Urbanistic Zonal:

a) Solicitati ale temei program:

Obiectul lucrării constituie elaborarea Planului Urbanistic Zonal în vederea amenajării unei zone destinate desfășurării de activități din sfera industriei nepoluante, depozitării și serviciilor. Terenul ce urmează a fi reglementat în cadrul PUZ este situat în extravilanul Municipiului Arad, adiacent drumului județean DJ 682, într-o zonă în curs de dezvoltare.

Suprafața totală a terenului ce urmează a fi reglementată este de 49.213mp, ea fiind alcătuită din 2 loturi : unul având o suprafață de 24.831mp (CF nr. 364374), iar cel de-al II-lea cu o suprafață de 24.382mp (CF nr. 364375). Lucrarea se elaborează pe baza comenzii beneficiarului nostru: HODREA EMIL, nr. 68/2023 înregistrată la SC GEOMETRICA SRL.

Planul urbanistic zonal (PUZ) și Regulamentul local de urbanism (RLU) aprobate devin acte de autoritate ale administrației publice locale pentru probleme legate de dezvoltarea urbanistică a

zonei. Schimbarea de tema – program la un PUZ aprobat conduce la necesitatea actualizării și reavizării documentației.

b) Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată:

Amplasamentul în cauză se află situat în extravilanul Municipiului Arad, adiacent drumului județean DJ 682, într-o zonă în curs de dezvoltare.

1.1 Surse de documentare:

a) Baza documentară:

Planul Urbanistic General al Municipiului Arad
 Legea 50/1991
 GM 010-2000
 OUG 100/2016
 Legea 350/2001 – cu toate modificările ulterioare
 Ordinul 233/2016
 HG 525/96
 Codul Civil

b) Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ:

Ridicare topografică
 Studiu geotehnic

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII:

2.1 Evoluția zonei:

Terenul în cauză se află situat în extravilanul Municipiului Arad, adiacent drumului județean DJ 682, într-o zonă în curs de dezvoltare. În momentul de față este liber de construcții.

2.2 Incadrarea în localitate:

Terenurile luate în studiu aparțin beneficiarului nostru HODRE EMIL și sunt identificate prin CF nr. 364374 în suprafața de 24.831 mp și CF nr. 364375 în suprafața de 24.382 mp, suprafața totală a terenului studiat fiind de 49.213 mp. În momentul de față terenul în cauză are destinația de teren agricol în extravilan.

Pe terenul în cauză, din punct de vedere al regimului juridic și al modului actual de folosință, beneficiarul intenționează să dezvolte, în cadrul actualului PUZ, o zonă destinată desfășurării de activități din sfera industriei nepoluante, depozitării și serviciilor.

În cadrul PUZ se vor respecta distanțele de protecție impuse de către detinatorii de utilități ce vor fi specificate în avizele de specialitate, distanța de protecție față de drumul județean, distanța de protecție față de linia de cale ferată CFR, precum și condițiile impuse de Poliția Rutieră, raportat la DJ 682.

Terenul studiat se învecinează după cum urmează:

- spre Nord: drumul județean DJ 682
- spre Sud: linia de cale ferată CFR
- spre Est: teren agricol
- spre Vest: teren agricol

Axul liniei de cale ferată se află la o distanță de 6 m față de limita sudică de proprietate.

Terenul în cauză nu se învecinează cu locuințe.

2.3 Elementele cadrului natural:

Elemente majore ale cadrului natural care ar putea influența modul de organizare urbanistică a sit-ului în cauză - nu există.

2.4 Circulația:

Circulația în zonă este asigurată prin intermediul drumului județean DJ 682 adiacentă laturii nordice a terenului.

2.5 Ocuparea terenurilor:

În momentul de față terenul în cauză are destinația de teren agricol în extravilan și este liber de construcții.

2.6 Echipare edilitară:

a) Alimentarea cu apă

În prezent există rețea de alimentare cu apă potabilă în zonă DJ 682.

b) Canalizarea menajera si pluviala

In zona exista retea de canalizare menajera in zona DJ 682.

c) Alimentarea cu energie electrica

In zona exista retea de energie electrica.

d) Telecomunicatii

In zona exista retea de telefonie mobila.

e) Alimentarea cu energie termica

In zona nu exista sistem centralizat de incalzire.

f) Alimentarea cu gaze naturale

In zona nu exista retea de gaze naturale.

2.7 Probleme de mediu:

Putem spune ca probleme de mediu nu exista in zona studiata. Prin natura activitatilor desfasurate, respectiv industrie nepoluanta, depozitare si servicii, nu exista surse majore de poluare, poluanti pentru sol sau subsol. Reglementarea spatiilor verzi va respecta prevederile legale privind protectia mediului, HGR 525/1996, anexa 6 si Legea nr. 24/2007 republicata privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor si Hotararea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 572/2022 privind aprobarea Regulamentului pt asigurarea suprafetei minime de spatii verzi pt lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza Municipiului Arad.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA:

Principala functiune propusa pentru sit-ul in cauza este cea de ZONA INDUSTRIE NEPOLUANTA, DEPOZITARE SI SERVICII. Suprafata totala a terenului ce urmeaza a fi reglementata este de 49.213 mp.

Amplasamentul in cauza se afla situat in extravilanul Municipiului Arad, adiacent DJ 682 intr-o zona predominant agricola. Accesul rutier in incinta se va realiza din DJ 682, amplasat in partea nordica a terenului studiat, prin amenajarea unei intersectii in forma de "T".

Se vor realiza parcarile necesare, conform specificului functiunilor, fara afectarea domeniului public, cu respectarea prevederilor HGR 525/1996, anexa si Hotararea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 187/2024 privind aprobarea regulamentului pt asigurarea nr. minim al locurilor de parcare pt lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza Municipiului Arad. Parcarea autovehiculelor se va face doar in interiorul fiecarei incinte, fara afectarea domeniului public.

Nu se vor realiza dotari de interes public.

Constructiile se vor amplasa astfel incat sa respecte conditiile si distantele minime prevazute de legislatia in vigoare si de Codul Civil. Se vor respecta distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu prevazute de legislatia in vigoare.

Realizarea acceselor, drumurilor si extinderea utilitatilor se va realiza prin grija si pe cheltuiala initiatorilor PUZ.

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare:

In momentul de fata terenul in cauza are destinatia de teren arabil in extravilan.

Zona ce urmeaza a fi studiata in cadrul PUZ se afla in extravilanul municipiului Arad, adiacent DJ 682.

3.2 Prevederi ale PUG:

Amplasamentul in cauza se afla situat in extravilanul Municipiului Arad, adiacent DJ 682, avand destinatia de teren arabil in extravilan.

3.3 Valorificarea cadrului natural:

Conform studiului geotehnic

3.4 Modernizarea circulatiei:

Circulatia in zona este asigurata prin intermediul unei intersectii in "T" direct din DJ 682, adiacent laturii nordice a terenului. Aleile carosabile de incinta se vor realiza astfel incat sa permita accesul in interiorul fiecarui lot in parte.

a) Drumul de incinta:

In interiorul incintei se va realiza o strada noua cu latimea carosabila de 7m, care la capatul sau va avea un sens giratoriu astfel dimensionat incat sa permita girarea vehiculelor cu tonaj mare.

b) Parcajele:

Parcarea autovehiculelor se va face in interiorul incintei, numarul locurilor de parcare stabilindu-se in conformitate cu prevederile HGR525/96. Parcarile necesare functiunilor propuse se vor realiza in interiorul fiecarui lot, fara afectarea domeniului public.

c) Trotuarele:

Accesul pietonal in interiorul incintei se va asigura prin proiectarea de trotuare conform normelor si normativelor in vigoare. Imbracamintea de trotuare va fi alcatuita in principiu din pavele asezate pe pat de nisip, incadrarea trotuarelor se va face cu borduri mici prefabricate de 10x15cm, iar panta transversala va fi de 2%.

d) Zonele verzi amenajate:

Conform HGR525/96, zonele verzi amenajate trebuie sa ocupe minim 20% din suprafata fiecarui lot.

3.5 Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici:**a) Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata:**

Principalele functiuni ce se propun pentru sit-ul in cauza sunt urmatoarele: industrie nepoluanta, depozitare si servicii. Se propune reglementarea intregii suprafete de 49.213mp. Pe toata zona reglementata, se vor putea ridica constructii cu regim de inaltime maxim P+2E, cu o inaltime maxima de 20m, ce vor deservii functiuni specifice zonei reglementate.

b) Relationari intre functiuni:

Terenul studiat se invecineaza dupa cum urmeaza:

- spre Nord: drumul judetean DJ 682, CF nr. 350519 - Arad
- spre Sud: calea ferata Arad-Periam, CF nr. 340746 - Arad
- spre Est: teren arabil proprietate privata, CF nr. 364336 - Arad
- spre Vest: teren arabil proprietate privata, CF nr. 364342 – Arad

Axul liniei de cale ferata se afla la o distanta de 6m fata de limita sudica de proprietate.

Consideram ca prin propunerile urbanistice din cadrul actualului PUZ se respecta specificul zonei.

c) Gradul de ocupare al zonei cu fond construit:

In momentul de fata pe terenul in cauza este liber de constructii.

d) Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele invecinate:

Functiunea propusa nu necesita asigurarea de servicii externe zonei.

e) Asigurarea de spatii verzi:

Se vor asigura zone verzi amenajate conform HGR 525/96, adica minim 20% din suprafata fiecarui lot, cu respectarea prevederilor legale privind protectia mediului.

f) Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele invecinate:

Nu putem spune ca zona studiata se afla intr-o zona de risc major din punct de vedere al elementelor naturale aflate in zona.

g) Distante fata de zone protejate:

In cadrul PUZ se vor respecta distantele de protectie impuse de catre detinatorii de utilitati ce vor fi specificate in avizele de specialitate, precum si conditiile impuse de catre Politia Rutiera si administratorul drumului - raportat la DJ 682 si de catre Compania Nationala de Cai Ferate - raportat la linia de cale ferata Arad-Periam situata in partea sudica a zonei studiate.

Distanta minima la care se vor amplasa constructii fata de axul liniei de cale ferata existente este de 25m.

h) Principalele disfunctionalitati:

Principalele disfunctionalitati sunt distantele de protectie impuse de catre detinatorii de utilitati specificate in avizele de specialitate, precum si conditiile impuse de catre Politia Rutiera si administratorul drumului - raportat la DJ 682 si de catre Compania Nationala de Cai Ferate - raportat la linia de cale ferata Arad-Periam situata in partea sudica a zonei studiate.

In timpul lucrarilor de construire se vor lua toate masurile necesare impuse de legislatia in vigoare si specificate in avizele de specialitate, privind masurile de siguranta a circulatiei feroviare, a circulatiei auto si a protectiei mediului.

I) Indici urbanistici propusi:

Regimul de inaltime maxim propus va fi de **P+2E, Hmaxim = 20,00m**

Procentul de ocupare si coeficientul de utilizare al terenului:

POT_{existent}=0,00%

POT_{propus}=45,00%

CUT_{existent}=0,00

CUT_{propus}=1,20

Terenul se va utiliza conform BILANTULUI TERITORIAL .

BILANT TERITORIAL GENERAL				
TERITORIUL AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Constructii propuse			8.473	17,22
Platforme, parcaje propuse			24.219	49,21
Circulatii pietonale propuse			1.168	2,37
Drum de incinta propus			3.128	6,36
Zone verzi amenajate propuse			12.225	24,84
TOTAL (teren reglementat)	49.213	100,00	49.213	100,00
TOTAL GENERAL	49.213	100,00	49.213	100,00

3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare:

a) Alimentarea cu apa:

Alimentarea cu apa se va face de la reseaua existenta in zona DJ 862 prin extinderea acesteia.

La intocmirea documentatiilor se vor avea in vedere prescriptiile normativelor si standardelor specifice aflate in vigoare la data intocmirii acestora, precum si conditiile impuse de avizele si acordurile emise solicitate prin Certificatul de urbanism (CU)

Retelele edilitare se vor realiza in varianta de amplasare subterana, fara afectarea circulatiei publice, cu respectarea reglementarilor tehnice aplicabile si a conditiilor tehnice standardizate in vigoare privind amplasarea in localitati a retelelor edilitare subterane.

Pentru conductele de aductiune/distributie se vor utiliza materiale avizate conform OMS nr. 275/2012 privind aprobarea Procedurii de Reglementare Sanitara pentru punerea pe piata a produselor, materialelor, substantelor chimice, amestecurilor si echipamentelor utilizate in contact cu apa potabila.

Pe conductele de distributie propuse se vor prevedea hidranti de incendiu conform Normativ NP133-2013 – “Normativ privind proiectarea executia si exploatarea sistemelor de alimentare cu apa si canalizare a localitatilor”, prin piese de legatura aferente, precum si constructiile anexe necesare bunei functionari si exploatarea acestora.

La intocmirea documentatiilor se vor avea in vedere prescriptiile normativelor si standardelor specifice aflate in vigoare la data intocmirii acestora, precum si conditiile impuse de avizele si acordurile emise solicitate prin Certificatul de urbanism (CU)

Montarea hidrantilor exteriori se face cu elementele de legatura de preferinta termosudabile din teurile montate , stut de lungimi diferite ,cot cu talpa ,corp hidrant ,conform masurilor si normativelor in vigoare, in amplasamentele prevazute in plansa – 04A –Reglementari - echipare edilitara. Normativul de paza pentru stingerea incendiilor si STAS 1343/90 stabilesc consumurile de apa necesare in caz de incendiu.

b) Canalizare: - menajera, pluviala

Apele uzate menajere vor fi deversate la reseaua de canalizare menajera existenta in zona.

Retelele edilitare se vor realiza in varianta de amplasare subterana, pozate pe un pat de nisip, fara afectarea circulatiei publice, cu respectarea reglementarilor tehnice aplicabile si a conditiilor tehnice standardizate in vigoare privind amplasarea in localitati a retelelor edilitare subterane. Reteaua de canalizare se va realiza din tuburi de PVC-KG SN4 si tuburi din PVC SN4 .

Preluarea apelor pluviale aferente terenului studiat, se va face prin guri de scurgere cu sifon si depozit respectiv rigole carosabile, amplasate pe platformele carosabile si racordate la reseaua de canalizare proiectata, respectiv prin jgheaburi si burlane de pe acoperisurile imobilelor, burlane ce vor fi dirijate printr-o retea de canalizare de incinta, si se vor deversa gravitacional in separatorul de

hidrocarburi – clasa 1 – cu deznisipator incorporat, filtru coalescent si opturator automat. Apele pluviale conventional curate vor fi deversate la teren si vor fi utilizate la intretinerea spatiilor verzi.

Toate retelele se vor poza la adincimea minima de inghet – 0,8m, pe un pat de nisip de 15cm grosime, apoi umplerea santului cu pamint pina deasupra generatoarei superioare a conductei, cota de la care se va continua cu straturi succesive de max 30cm, bine compactate. In zona carosabila, partea superioara a santului se va umple cu balast 50cm, macadam, dupa care se vor reface straturile componente ale caii de rulare.

c) Telecomunicatii:

In zona exista retea mobila de telefonie.

d) Alimentare cu energie electrica:

Alimentarea obiectivului se face prin extinderea retelei existente pe latura nordica a zonei studiate. Pentru instalatiile electrice proiectate, stabilirea solutiilor se va face cu respectarea prevederilor legilor si normativelor in vigoare.

e) Alimentare cu gaze naturale si energie termica:

In zona nu exista retea de distributie a gazelor naturale. Pentru incalzirea spatiilor si prepararea apei calde menajere, se propune folosirea centralelor termice individuale pe curent electric.

f) Gospodarie comunală:

Deseurile menajere vor fi colectate selectiv in pubele din PVC si vor fi transportate de societatea de salubritate la rampele de gunoi ale localitatii. Beneficiarul va fi obligat sa incheie un contract de prestari servicii cu societatea de salubritate. Pubelele vor fi amplasate pe platforme betonate, usor de intretinut si curatat.

3.7 Protectia mediului:

a) Diminuarea surselor de poluare:

Impactul activitatii propuse asupra mediului este redus, incadrandu-se in normele tehnice emise de catre Ministerul Mediului, precum si in limitele prevazute in cadrul actelor normative incidente acestui domeniu.

b) Depozitarea controlata a deseurilor:

Deseurile menajere vor fi colectate selectiv in pubele din PVC si vor fi transportate de societatea de salubritate la rampele de gunoi ale localitatii. Beneficiarul va fi obligat sa incheie un contract de prestari servicii cu societatea de salubritate. Pubelele vor fi amplasate pe platforme betonate, usor de intretinut si curatat.

c) Refacerea peisagistica:

Tipurile, varietatea si densitatea vegetatiei noi se va coordona cu ansamblul zonei si respectiv cu indicii de zona verde specificati si detaliati in regulamentul de urbanism. Accentul se va pune pe crearea unor zone verzi amenajate care sa creeze un ambient placut, agreeat de viitorii utilizatori ai zonei.

d) Eliminarea disfunctionalitatilor:

Nu este cazul.

3.9 Obiective de utilitate publica:

Beneficiarul doreste sa dezvolte o zona avand destinatia de industrie nepoluanta, depozitare si servicii, cu toate dotarile necesare unei astfel de zone, investitia urmand a se face din fonduri private.

Accesul in incinta se va realiza din DJ 682, prin intermediul unei intersectii in "T"

Realizarea propunerilor preconizate pentru prezentul Plan Urbanistic Zonal se incadreaza in categoria lucrarilor de reabilitare si valorificare din punct de vedere ecologic a unui teren viran si subutilizat in momentul de fata.

4. CONCLUZII:

Prin realizarea obiectivului propus se mobileaza si se dezvolta partea de sud a extravilanului Municipului Arad, se creaza noi locuri de munca si se imbogatesc fondul construit al localitatii cu constructii realizate din materiale durabile, de buna calitate.

In urma elaborarii si aprobarii prezentului PUZ, se va trece la obtinerea autorizatiilor in vederea construirii obiectivelor propriu-zise, ca mai apoi sa se treaca la realizarea efectiva a cladirilor si dotarilor aferente zonei de servicii si depozitare.

Realizarea propunerilor preconizate pentru prezentul Plan Urbanistic Zonal se incadreaza in categoria lucrarilor de reabilitare si valorificare din punct de vedere ecologic a unui teren viran si subutilizat in momentul de fata.

Întocmit,
Arh. Dinulescu Nicoleta