



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:	SC MARFREDO DUO SRL prin Francescu Frederico
Denumire lucrare:	ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. ZONA SERVICII, DEPOZITARE SI COMERT
Amplasament:	Jud.Arad,mun.Arad, arabil extravilan, C.F. nr.364349
Proiectant general:	S.C. STACONS S.R.L.
Numar proiect:	34 /2024
Faza de proiectare:	PUZ

01.02. Obiectul lucrării

Amplasamentul studiat este situat în partea S-V a municipiului Arad, la Sud de DJ 682 , jud.Arad. Are suprafata de

4986 mp conform C.F. nr. 364349;

Folosinta actuala : arabil

Destinatia stabilita prin PUG si RLU : arabil in extravilan

Prin tema de proiectare au fost solicitate urmatoarele:

- identificarea proprietatilor/ terenurilor din zona studiata
functiuni propuse : subzona servicii, depozitare, comert, impreuna cu amenajari aferente ;
- functiunea propusa va ajuta la cresterea calitatii zonei prin punerea în funcțiune a unor construcții și amenajări.
- organizarea rețelei stradale, accesul propus pe latura de Nord la drumul colector prevazut si accesul din drumul lateral;
- organizarea arhitectural-urbanstica, 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. 716 din 10.05.2024 si ale avizului de oportunitate nr.21 / 02.07.2024.
- RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI ETAPA I-Nr.ad. 50253/A5/ din 02.07.2024

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 în partea de Sud-Vest a municipiului Arad- la Sud fata de DJ 382.

Zona Industrială Arad Sud, existentă la 50 m est de amplasament, este în plin proces de dezvoltare, în special la sud de drumul județean, fiind edificate numeroase hale cu funcțiune logistică, servicii, sedii administrative, deservite de drumuri colectoare care descarcă traficul în DJ 682. Această dezvoltare a fost susținută și de o infrastructură adecvată, zona fiind deservită de toate utilitățile necesare: apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică și gaze naturale, rețele amplasate de o parte și de cealaltă a drumului județean și care deservesc și comuna Zădăreni.

Folosința actuală și destinația stabilită prin PUG și RLU : arabil în extravilan;
Principalele activități din zona studiată sunt industrie, comerț, depozitare, servicii.

02.01.01. Potential de dezvoltare

Poziția parcelei studiate delimitată în partea de Sud fata de DJ 682, 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 SC MARFREDO DUO SRL are drept de proprietate asupra terenului înscris în C.F. nr. 364349 Arad. Destinație și folosința actuală conform PUG este arabil în extravilan;

Parcela studiată (având S totală=4986 mp) este delimitată :

la Nord – Drumul Județean DJ 682 (domeniu public) identificat prin C.F. nr.350519 Arad;
la Vest – teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 364384 Arad, arabil, teren viran;
la Est- Drum de beton, identificat prin C.F. nr. 364618 Arad;
la Sud- Drum de beton, identificat prin C.F. nr. 364618 Arad;

Terenul face parte din extravilanul mun.Arad, conform PUG Arad aprobat cu H.C.L.M.A. nr. 588/2023

Zona industrială Sud, având destinația de teren arabil în extravilan. În prezent terenul este liber de construcții, cu interdicție de construire până la elaborare P.U.Z.

02.03. Elemente ale cadrului natural

02.03.01. Relief

Terenul din zona este relativ plan, fără denivelări importante, fiind situat în Campia de Vest.

02.03.02. Reteaua hidrografică

Nu există rețea hidrografică în zona.

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

02.03.04.Vegetatie

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

02.03.05.Conditii geotehnice

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

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

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

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

Apa subterana nu a fost interceptata pe adancimea forajului efectuat.

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

02.03.06.Riscuri naturale

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

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

a) cutremure de pământ: fenomene de falieri a scoarței terestre;

b) inundații: ploii 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 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

În partea de Nord parcela este delimitată de DJ 682 și la Est este delimitat de un drum de beton. Sunt propuse două accesuri la parcela. Accesul propus pe latura de Nord la drumul colector prevăzut, are lățimea de 7.00 m și accesul din drumul lateral de beton este de 10.00 m.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accesuri pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Accesurile și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie pastrate libere în permanență.

Autorizarea executiei constructiilor se va face doar în cazul asigurării posibilităților de acces la drum public, sau privat, având caracteristicile necesare pentru a satisface cerințele de securitate, apărare contra incendiilor și protecției civile.

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

Terenurile propuse va intra în domeniul public se vor recepționa după 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: DJ 682 (Nord), drum betonat (Est);
- terenuri arabile, unități industrie, comerț, servicii și depozitare;

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

Terenul studiat este nereglementat din punct de vedere urbanistic conform PUG aprobat prin H.C.L.M.A. nr. 588/2023, proprietate privată, arabil în extravilan, fiind liber de construcții și amenajări constructive.

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

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

RELAȚIONĂRI INTRE FUNCȚIUNI

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

Categoria de folosință a terenului, conform extrasului de Carte Funciara, este cea de arabil în extravilan.



Incinta studiata este formata dintr-o parcela de **4 986 mp** are drept de proprietate SC MARFREDO DUO SRL persoana juridica, proprietate privata conform C.F. nr. 364349 Arad;
Extrasul CF se anexeaza documentatiei pentru consultare.

PRINCIPALELE DISFUNCTIONALITATI

Nu se constata disfuncționalități generate de corelarea funcțiilor 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 studiata 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 există alimentare cu energie termică.

02.06.06. Alimentarea cu gaze naturale

În zona studiata 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 DJ 682 ;

02.07.01. Relatia cadru natural – cadru construit

La data întocmirii documentatiei zona este libera de constructii.

Se propune amenajarea accesurilor 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 DJ682 din apropiere.



02.07.05.Poluarea sonora

Poluare sonora din zona este cea data de nivelul traficului rutier de pe DJ682 si Autostrada A1;

02.07.06. Evidentierea riscurilor naturale si antropice:

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

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

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

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

02.07.07.Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie:

Nu este cazul.

02.07.08.Evidentierea potentialului balnear si turistic:

Nu este cazul.

02.08.Optiuni ale populatiei

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

03. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

03.01. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pentru prezenta investitie a fost intocmita o documentatie in vederea emiterii Avizului de oportunitate. Avizul cu nr.21 din 02.07.2024 a fost aprobat in cadrul Primăriei mun.Arad in vederea elaborarii documentatiei de urbanism P.U.Z. SI RLU AFERENT " ZONA SERVICII, DEPOZITARE, COMERT ". Astfel, se doreste realizarea unei zone pentru constructii cu functiunea de : subzona industrie, depozitare si servicii impreuna cu amenajari aferente;

Amplasamentul prezintă o bună poziționare și 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: creșterea locurilor de muncă, controlul asupra poluării mediului.

03.02. Prevederi ale PUG

In PUG zona este incadrata in extravilan- arabil ;

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

Distantele amplasamentului fata de localitate si vecinatati:

la Nord – Drumul Judetean DJ 682 (domeniu public) identificat prin C.F. nr.350519 Arad;

la Vest – teren proprietate privata, identificat prin C.F. nr. 364384 Arad, arabil, teren viran;

la Est- Drum de beton, identificat prin C.F. nr. 364618 Arad;

la Sud- Drum de beton, identificat prin C.F. nr. 364618 Arad;

03.03. Valorificarea cadrului natural

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



03.04. Modernizarea circulatiei

Accesul spre parcela studiata se realizeaza din DJ682 prin banda de selectie propusa spre drumul de beton existent.

Se propun 2 accesuri in incinta – din drumul colector (nord) prevazut, are latimea de 7.00 m si accesul din drumul lateral de beton este de 10.00 m (est);

In interiorul incintei se vor realiza platforme betonate si parcaje destinate autoturismelor angajatilor, vizitatorilor si clientilor (aprox.25 locuri), autocamioane(aprox. 4 locuri) , 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 localității și zona în care sunt amplasate construcțiile, potrivit proiectului de modificare și completare a Hotărârii Guvernului nr.525 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, propus de Ministerul Dezvoltării. Astfel, noul Regulament de Urbanism stabilește ce număr de locuri de parcare trebuie să asigure dezvoltatorii în funcție de destinația construcțiilor.

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 syndicate, 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 subzona industrie, depozitare si servicii 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 52 000 mp iar terenul 4 986 mp are categoria de folosinta -arabil; functiunea dominanta propusa: servicii, depozitare, comert, impreuna cu amenajari aferente;

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 industrie nepoluanta.
 - Reglementarea procentului de ocupare si a coeficientului de utilizare a terenului.
 - Rezolvarea circulației in incinta si stabilirea de reglementari privind parcarile si spatiile verzi. Parcarea se va face exclusiv pe proprietate.
 - Propunerea infrastructurii tehnico - edilitare în vederea asigurarii utilitatilor necesare investitiei.
- Se propune amenajarea terenului compus din spatii cu activitati economice, depozitare, servicii împreuna cu amenajari aferente avand suprafata masurata de 4 986 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 :

Zona edificabila va avea retragerea fata de latura Nord cu 22.50 m si fata de latura Est si Vest cu minim 3.00 m.

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

Frontul stradal spre DJ 682 (Nord) cu latimea terenului de 88.40 m si spre drumul de beton (Est) de unde se realizeaza si accesul, latimea frontului spre latura de est este de 134.38 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 20 persoane.

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

03.05.02.Indici urbanistici :

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

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

Spatiu verde min. 20 %

Circulatii / platforme 30 %



Bilanț teritorial – Zonificarea funcțională

BILANT TERIORIAL ZONA STUDIATA				
	EXISTENT		PROPUS	
	Supfatata (mp)	Procent (%)	Supfatata (mp)	Procent (%)
Teren arabil - extravilan	42 080	80.9 %	39 587	76.1 %
Zona servicii, depozitare, comert	700	1.3 %	3 193	6.1 %
Canal	3 400	6.5 %	3 400	6.5 %
Zona cai de comunicatie feroviara	650	1.3 %	650	1.3 %
Cai de comunicatie rutiera	4 300	8.3 %	5 020	9.7 %
Spatii verzi aliniament	870	1.7 %	150	0.3 %
TOTAL	52 000	100%	52 000	100%

BILANT TERIORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI PARCELA C.F. nr. 364349				
	EXISTENT		PROPUS	
	Supfatata (mp)	Procent (%)	Supfatata (mp)	Procent (%)
Teren arabil extravilan	4 986	100%	-	-
Zona industrie, depozitare, servicii	-	-	2 493	50.0 %
Drum acces, parcar, platforme, parcaj	-	-	1495.8	30.0 %
Spatii verzi	-	-	997.2	20.0 %
TOTAL	4 986	100%	4 986	100 %

INDICI DE OCUPARE A TERENULUI		PARCELA C.F. nr. 364386
POT	existent	0.0 %
	propus	50.00%
CUT	existent	0.0
	propus	1.0

03.06. Dezvoltarea echiparii edilitare

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

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

03.06.01. Alimentarea cu apa

Bransare la rețea de alimentare cu apă;

03.06.02. Canalizare

Canalizare menajera



Barnsare la rețea de canalizare menajera ;

Canalizarea pluvială

Canalizare pluvială nu există în zonă , se propune bazin de retenție ape pluviale și separator hidrocarburi pentru apele pluviale de pe caile de acces și parcuri;

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 electrică

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 electrică sunt constituiți în principal din:

- iluminatul interior, iluminatul exterior, circuite de prize monofazate și trifazate pentru utilizare generală, instalațiile pentru alimentarea utilajelor din spațiile tehnice (pompare apă-canal etc.), sistemele de siguranță (antiincendiu, antifracție, control acces, supraveghere, etc.).

03.06.04. Alimentarea cu energie termică

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. Gospodărie comună

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

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

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

03.07. Protecția mediului

Amplasamentul funcțiunii studiate este într-o zonă special destinată acestui tip de activitate și anume o zonă cu funcțiunea - 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 analiză și măsurile de protecție necesare pentru fiecare tip de poluare în parte, după cum urmează :



03.07.01. Protectia apei :

Nu se estimeaza surse de poluare a apelor. Toate sursele de apă – menajeră, pluvială, PSI – vor fi deversate in retea sau colectate și deversate în bazin vidanjabil, retentie, inmagazinare.

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 – DJ 682- 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 în zona seismică MKS 7, se încadreaza între unitatile administrativ teritoriale în care se impune initierea de masuri specifice în caz de urgenta.

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

Clasa de importanță III sau IV

Categoria de importanță este „C” sau “D”

POT (procent de ocupare a terenurilor) nu va depasi 50% și CUT maxim 1.0

Regim maxim de înaltime P; P+2E;

Zona de implementare a constructiilor va fi retrasa :

Fata de latura Nord cu 22.50 m și fata de latura Est și Vest cu minim 3.00 m.

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 rețea de canalizare menajera ;

03.07.07.Depozitarea controlata a deseurilor

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

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

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

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

Nu este cazul.

03.07.09.Organizarea sistemelor de spații verzi

Suprafata destinata spatiilor verzi se va amenaja intr-o maniera 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 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 funcțiunilor 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 sapatari apar puncte cu vestigii arheologice, beneficiarul va opri lucrarile si va aunga DJC Arad si Primaria asupra descoperirilor, in conditiile art. 4, alin. 3 din Legea nr. 462 / 2003

03.08.02. Tipuri de proprietate teren

Incinta este constituita dintr-un teren, proprietate privata, persoana juridica SC MARFREDO DUO SRL . În zona studiata exista terenuri proprietate publica de interes judetean .

03.08.03. Circulatia terenurilor

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

04. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

04.01. Inscrierea amenajarii dezvoltarii urbanistice propuse a zonei în PUG

Zona studiata se inscrie in PUZ ca: Zona servicii,depozitare si comert impreuna cu amenajari aferente. In concluzie prevederile PUZ-ului se incadreaza prevederilor generale pentru functiunile studiate, cu respectarea conditiilor de relationare catre cadrul urban si vecinatati, inscriindu-se in linia definita prin PUG.

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

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

- extinderea de rețele edilitare și drumuri pentru incintă; - in sarcina beneficiarului
- modernizarea circulatiei
- dotări de interes general – Zona servicii,depozitare si comert impreuna cu amenajari aferente - in sarcina beneficiarului

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

04.03. Prioritati de interventie

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

04.04. Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, restrictii

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

04.05. Lucrarile de elaborat în perioada urmatoare :

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

intocmit,
arh. GOLBAN Nicoleta

sef proiect
arh. CRAINIC Paul-Dorin