



S.C. PROIECT LINIA B S.R.L.
Proiectare construcții civile și industriale
Arad, Bd. Decebal nr 12. tel/ fax 0257 – 280720; 0745 – 656493

MEMORIU DE PREZENTARE

1 INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării	ZONA DE SERVICII SI DEPOZITARE
Amplasament:	Oras Nadlac intravilan strada Pescariei nr. 1 judetul Arad C.F. nr.320339 Nadlac nr. cad.320339 C.F. nr 320275 Nadlac nr.cad. 320275
Beneficiar	KROMEK IARMILA ANA Oras Nadlac str Avram Iancu nr. 67 judetul Arad MOTELCA IAROSLAV IOAN Oras Nadlac str Razboieni nr. 26 judetul Arad
Proiectant general	S.C. PROIECT LINIA B SRL Municipiul Arad , Bdul Decebal nr. 12, ap. 3 judetul Arad
Pr. nr .	16/2024
Proiectant urbanism	S.C. ATELIER A S.R.L. Arh. Nagy Alexandru
Pr. nr .	35/2024
Faza de proiectare:	Plan Urbanistic Zonal

1.2. **OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL**

Solicitari ale temei program

Prin tema program se solicita elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea analizei contextului urbanistic privind amenajarea unei zone cu destinația de servicii și depozitare, în partea vestica a intravilanului orașului Nadlac .

Prezenta documentatie se intocmeste la solicitarea beneficiarilor Kromek Yarmila Ana și Motelca Iaroslav Ioan și are la baza Certificatul de Urbanism nr.28 din 28.04.2025 eliberat de Primaria Orasului Nadlac.

Terenul studiat este identificat prin C.F. 320339 Nadlac nr.cad. 320339,si prin C.F. 320275 Nadlac nr.cad.320275 ,suprafața totala a terenului studiat este de 1381,00mp

Destinatia actuala a terenului conform PUG Nadlac și RLU aferent este teritoriu de strada ,destinatia conform CF este de curti construcții in intravilan .

Prevederi ale programului de dezvoltare al localității pentru zona studiată

Terenul pe care se propune investiția se afla în intravilanul orașului Nadlac fiind situat la limita vestică a intravilanului localității, și la nord față de drumul național DN 7 Arad – Nadlac, pe strada Pescariei nr.1 județul Arad.

În conformitate cu R.L.U. aferent PUG Nadlac terenul este cuprins în U.T.R.7.-LMr7e subzona rezidențială cu clădiri P+M, subzona de locuit cu locuințe preponderent rurale, de la nord, existente. Funcțiunile complementare admise în UTR 7 sunt funcțiuni de utilitate publică –servicii și comerț.

Prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții – necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

Întocmirea P.U.Z. servește rezolvării problemelor legate de organizarea arhitectural urbanistică a incintei studiate, modul de utilizare a terenurilor, dezvoltarea infrastructurii edilitare, statutul juridic și circulația terenurilor.

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:

- asigurarea accesului la viitoarea zonă funcțională propusă
- stabilirea funcțiilor permise în cadrul acestei zone
- reglementarea gradului de construire a terenului și a regimului de înălțime în zonă
- rezolvarea circulației și a acceselor carosabile pe parcelele studiate
- asigurarea infrastructurii tehnico – edilitare în vederea asigurării utilitatilor necesare investiției
- asigurarea necesarului de zone verzi.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

-P.U.G.-ul orașului Nadlac

PUZ este întocmit în concordanță cu:

- Legea 50/1991 privind Autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare,
- HGR 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, modificată,
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriilor și urbanismului, republicată cu modificările și completările ulterioare,
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z., indicativ GM-010— 2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16 aug.2000.
- Codul civil

În zona adiacentă s-au elaborat și aprobat următoarele PUZ-uri

-ZONA SERVICII ACTIVITĂȚI TURISTICE ȘI AGREMENT aprobat prin HCL Nadlac nr.45/31.03.2020

Studii de Fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

- S-au întocmit studii de teren care privesc caracteristicile zonei: studiu topografic și studiu geotehnic preliminar.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1.EVOLUTIA ZONEI

Terenul ce urmează să fie reglementat se afla în vestul localității în imediată vecinătate a limitei intravilanului orașului, și este adiacent străzii Independentei (DN7 Arad -Nadlac).

În conformitate cu R.L.U. aferent PUG Nadlac terenul studiat este cuprins în U.T.R.nr.7.- LMr7e - subzona de locuit cu locuințe preponderent rurale, de la nord, existente în regim maxim de înălțime P+M. Funcțiunile complementare admise în UTR 7 sunt funcțiuni de utilitate publică – servicii și comerț.

Investiția se încadrează în zonă fără să afecteze negativ aria studiată, destinația propusă este în concordanță cu funcțiunile complementare admise în UTR 7.

Parcela studiată este accesibilă de pe strada Pescariei. Existența unei infrastructuri rutiere în zona, vecinătatea cu DN7, respectiv strada Pescariei de pe care se propune accesul în incinta reprezintă un avantaj în amplasarea viitoarei investiții.

Putem trage concluzia că poziționarea amplasamentului atât din punct de vedere al circulațiilor majore cât și din punct de vedere urbanistic pentru funcțiunea propusă, are potențial de dezvoltare și în continuare.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul analizat în acest studiu se află în intravilanul orașului NADLAC strada Pescariei nr.1 județul ARAD, fiind amplasat în vestul localității în imediată vecinătate a limitei intravilanului orașului. Terenul pentru care se elaborează prezenta documentație, este identificat prin: C.F. 320339 Nadlac nr.cad. 320339 respectiv C.F. 320275 Nadlac nr.cad. 320275

Proprietari:

- Kromek Iarmila Ana

C.F. 320339 Nadlac nr.cad. 320339 în suprafața de 991,00, teren intravilan viran, categoria de folosință curți construcții

- Motelca Iaroslav Ioan

C.F. 320275 Nadlac nr.cad. 320275 în suprafața de 390,00mp teren intravilan viran, categoria de folosință curți construcții

Cele două terenuri sunt adiacente și au o suprafață totală de 1381,00mp

Delimitarea și încadrarea zonei studiate este conform planșelor anexate în partea desenată :
-- în partea de **nord**: - teren intravilan zona verde aparținând teritoriului de stradă, strada Pescariei.

- în partea de **est**: - teren intravilan teritoriu de stradă, strada Pescariei

- în partea de **vest**: - canal în extravilan proprietate Statul Român

- în partea de **sud** - strada Independentei (DN7 Arad – Nadlac)

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Aspecte generale

Amplasamentul are o suprafață relativ plană, nu prezintă particularități din punct de vedere al reliefului, deci are asigurată stabilitatea generală. Nu există elemente ale cadrului natural care să influențeze în mod negativ investiția. Nivelmentul terenului natural se desfășoară între 89,22NMN și 89,83NMN

Terenul este în totalitate neamenajat, fără plantații. Zona studiată nu face parte dintr-o arie naturală protejată.

2.3.1. Date ale studiului geotehnic

Teritoriul administrativ Nadlac se află în interiorul microplacii panonice, astfel ca cele mai importante mișcări geologice care îl afectează sunt cele de suprafață, cu epicentrul la Banloc, în județul Timiș. Acestea sunt seisme de medie magnitudine, în care componenta orizontală este cea mai activă. Distanța orizontală față de epicentrul din zona Banloc este de cca. 90 km. Conform zonării seismice a României, cuprinsă în codul de proiectare seismică P100- I /2013, Nadlacul se înscrie în zona cu gradul de intensitate seismică VII pe scara MSK. Valoarea minimă a gradului de intensitate seismică pentru care un teritoriu este încadrat de legislația românească în secțiunea zona de risc seismic este VII, ca atare teritoriul administrativ Nadlac este considerat zona de risc seismic. Valoarea de vârf a accelerației terenului (PGA) pentru intervale având intervalul mediu de recurență IMR=100 de ani este $a_g = 0,20g$. Perioada de colt în această zonă este $T_c = 0,7s$.

(ii.) date preliminare asupra terenului de fundare, inclusiv presiunea convențională și nivelul maxim al apelor freatice

CATEGORIA GEOTEHNICĂ A LUCRĂRII

Conform Normativului NP 074/2014 intitulat „NORMATIV PRIVIND PRINCIPIILE, EXIGENȚELE ȘI METODELE CERCETĂRII GEOTEHNICE A TERENULUI DE FUNDARE”, se stabilește nivelul de risc geotehnic, la realizarea infrastructurii clădirii, conform Tabelului 1:

Tabelul 1

Factori de influenta	Caracteristici ale amplasamentului	Punctaj
Conditii de teren	Terenuri bune	2
Apa subterană	Fără epuizmente	1
Clasificarea construcției după categoria de importanță	Normală	3
Vecinatati	Risc moderat	3
TOTAL PUNCTAJ		9

La punctajul stabilit pe baza celor 4 (patru) factori se adaugă puncte corespunzătoare zonei seismice de calcul al amplasamentului, care pentru localitatea Nadlac este de 2 (doua) puncte.

Rezultă un total de 11 (unsprezece) puncte, ceea ce încadrează lucrarea din punct de vedere al riscului geotehnic în tipul „**MODERAT**”, iar din punctul de vedere al categoriei geotehnice în „**CATEGORIA GEOTEHNICĂ 2**”.

Din datele prezentate mai sus, precum și din cele culese cu ocazia lucrărilor de teren, pot fi sintetizate următoarele particularități ale amplasamentelor prospectate:

- suprafața terenului nu este afectată de fenomene fizico-mecanice care să pericliteze stabilitatea construcțiilor, proiectate;
- stratificația interceptată în foraj este omogenă, formată din pământuri de natură coezivă până la adâncimea de -2,30m

Caracteristicile de contractilitate ale straturilor argiloase din suprafața terenului de fundare, permit clasificarea acestor pământuri în categoria pământurilor argiloase **PUTIN ACTIVE**, conform buletinelor de analiză prezentate în anexa .

Fundarea directă a clădirii se va realiza cu respectarea prescripțiilor tehnice NP 126/2012 intitulat „**COD DE PROIECTARE ȘI EXECUȚIE PENTRU CONSTRUCȚII FUNDATE PE PĂMÂNTURI CU UMFLĂRI ȘI CONTRACȚII MARI**”.

În calculul terenului de fundare , pentru constructia proiectata , pentru gruparea fundamentala de incarcari (conform NP 112/2014) , se recomanda adoptarea unei presiuni conventionale de baza (pentru stratul de argila prafoasa) , pentru o latime a talpii de fundatie B=1 m si o adancime de fundare fata de nivelul solului de Df=2,00 m de pconv barat =290 Kpa. Pentru a obtine presiunea conventionala de calcul se vor aplica corectiile de latime si de adancime (conform NP 112/2014) .

Apa subterană a fost interceptată pe adâncimea forajului F1 la cota -3,20 m fata de cota . Nivelul hidrostatic maxim al apelor subterane nu poate fi determinat decat in baza unor studii hidrogeologice extinse. Sunt posibile acumulări de apă meteorică în zona superioară a terenul de fundare în perioadele cu ploi abundente sau de topire a zăpezi

2.4. CIRCULATIA

În zona studiată, drumul național DN 7 este în aliniament și pe o zonă cu curbă cu raza mai mare de 400 m, drumul situându-se în ușor rambleu și are vizibilitate bună. În prezent pe zona studiată, drumul național DN 7 are două benzi de circulație până în zona km 595, apoi se lărgeste la 4 benzi de circulație spre vama Nădlac, cu o îmbrăcăminte bituminoasă, având o platformă de lățime variabilă cuprinsă între 9,00 m și 16,00 m, din care partea carosabilă cuprinsă între 7,00 m și 13,00 m lățime, cu acostamente din balast de 2 x 1,00 m. Strada Pescăriei are profilul stradal de lățime variabilă cuprinsă între 13,70 m și 16,80 m,

din care partea carosabilă cuprinsă între 3,60 m și 4,15 m lățime. Pe partea dreaptă strada Pescăriei este încadrată de un șanț neprotejat, zone verzi și trotuar pe partea dreapta.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1.Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupa zona studiată

Din punct de vedere al funcțiunilor ce ocupa zona studiată putem spune ca aceasta zona este o zona preponderent rezidentială formată din terenuri în intravilan (curți construcții) ocupate de construcții aflate în proprietate privată. În partea sudică a zonei studiate sunt și funcțiuni de servicii, (stație de distribuție carburanți) și o zonă de servicii, activități turistice și agrement.

În zona există rețele de energie electrică aeriană, alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră în execuție, canalizare pluvială.

Destinația actuală a terenului conform PUG Nadlac și RLU aferent este teritoriu de stradă, destinația conform CF este de curți construcții în intravilan.

Terenul este viran și nu este grevat de sarcini.

2.6 Concluziile studiilor de fundamentare privind disfuncționalitățile rezultate din analiza situației existente

Principalele disfuncționalități observate sunt:

- existența zonei de protecție DN7 Arad- Nadlac
- existența LEA 20 kV (de-a lungul DN7):

2.6. ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Zona dispune de următoarele utilități care se găsesc pe strada Pescăriei în apropierea amplasamentului:

2.6.1 Alimentare cu apă

În zona există rețeaua publică de distribuție a apei

2.6.2 Canalizare menajeră

În zona există o rețeaua publică de canalizare menajeră care este în execuție

2.6.3 Canalizare pluvială

Canalizarea pluvială este realizată prin intermediul unor santurilor pluviale deschise

2.6.4. Alimentare cu energie electrică

Rețele de energie electrică

Zona studiată este traversată de rețele de distribuție de energie electrică, de medie și de joasă tensiune:

- o linie electrică aeriană de medie tensiune (LEA 20 kV, legături duble) cu traseu paralel cu str. Independenței (DN7, pe partea nordică a acesteia); din această linie este alimentat un post transformator aerian (PTA 20/0,4 kV) amplasat pe str. Dorobanți, la intersecția cu str. Independenței (DN7).
- o linie electrică subterană de joasă tensiune (LEA 0,4 kV) pentru alimentare iluminat stradal, cu traseu paralel cu str. Independenței (DN7, pe partea sudică a acesteia).
- linii electrice aeriene de joasă tensiune (LEA 0,4 kV) pentru distribuție publică și iluminat stradal, pe următoarele străzi: str. Independenței (DN7, pe partea nordică), str. Pescăriei (pe partea estică), str. Războieni (pe partea nordică), str. Dorobanți (pe partea estică).

Rețele de telecomunicații

Zona studiată este traversată de rețele de telecomunicații:

- o linie aeriană de telecomunicații cu traseu paralel cu str. Independenței (DN7, pe partea sudică a acesteia, pe stâlpii de iluminat stradal).
- linii aeriene de telecomunicații - pe stâlpi comuni cu cei ai rețelei de distribuție publică de joasă tensiune - pe următoarele străzi: str. Independenței (DN7, pe partea nordică), str. Pescăriei (pe partea estică), str. Războieni (pe partea nordică), str. Dorobanți (pe partea estică).

2.6.5 Alimentare cu gaze naturale

În zona studiată există rețele de gaze naturale.

2.6.7. Probleme de mediu

În zona studiată nu există probleme de mediu. Zonele verzi vor ocupa cel puțin 20 % din suprafața parcelei - conform HGR 525/1996,

În zona studiată nu există surse permanente de poluare (activități industriale cu emisii de

fum sau pulberi).

Pe ansamblul zonei nu exista risc natural. Stabilitatea terenului este asigurata conform studiului geotehnic intocmit.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie Nu e cazul.

Evidentierea potentialului balnear si turistic. Nu e cazul.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Cerințele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoare a zonei luate în studiu au fost următoarele:

- rezolvarea circulației și a acceselor carosabile pe parcela studiată;
- asigurarea necesarului de spații verzi.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA.

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Nu au fost intocmite documentatii pentru acest amplasament anterior sau concomitent cu prezentul PUZ .

Ridicarea topo

În scopul identificării amplasamentului studiat, a fost realizată ridicarea topografică. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor parcelelor, poziționarea față de parcelele vecine și indicarea drumurilor existente în zona

Elemente de tema

Prin tema de proiectare se solicită amenajarea unei zone cu destinația de servicii și depozitare care să cuprindă imobile propriu-zise, zone carosabile, platforme de parcare, zone verzi, dotări tehnico economice ,

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Conform Planul Urbanistic General al orașului Nadlac , terenul este amplasat în intravilanul orașului Nadlac județul Arad, așezat în vestul localității în imediată vecinătate a limitei intravilanului orașului.

În conformitate cu R.L.U. aferent PUG Nadlac terenurile sunt cuprinse în U.T.R.7.-LMr7e o subzona rezidențială cu clădiri P+M , subzona de locuit cu locuințe preponderent rurale, de la nord , existente Funcțiunile complementare admise în UTR 7 sunt funcțiuni de utilitate publică – servicii și comerț .

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona studiată beneficiază de un cadru natural cu potențial mediu. Terenul fiind plat nu necesită lucrări semnificative de sistematizare verticală .

3.3.1 Condițiile studiului geomorfologic

Condițiile studiului respectiv stratificarea și caracteristicile terenului au fost prezentate la capitolul 2.3.1.

Din datele prezentate, pot fi sintetizate următoarele particularități ale amplasamentelor prospectate:

- suprafața terenului nu este afectată de fenomene fizico-mecanice care să pericliteze stabilitatea construcțiilor, proiectate;
- stratificația interceptată în foraj este omogenă, formată din pământuri de natură coezivă până la adâncimea de -2,30m

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Pentru deservirea terenului studiat, nu se propune amenajarea unui acces din drumul național DN 7, pentru realizarea accesului urmând a fi folosită intersecția existentă dintre DN 7 și strada Pescăriei din zona km 594+990 dreapta.

Având în vedere carosabilul îngust la strada Pescăriei și lipsa spațiului pentru lărgire carosabil strădă, se propune ca circulația pe această stradă să fie cu sens unic pe lungimea de 91,50 m, dinspre DN 7 amplasat la sud spre str. Războieni amplasată la nord, iar prin intermediul străzii Războieni se poate ajunge pe direcția spre est la str. Dorobanți, prin intermediul căreia dacă se circulă spre sud se poate ajunge înapoi la drumul național DN 7.

Se propune amenajarea a 3 accesuri din strada Pescăriei astfel:

- la prima parcelă cu nr.cad. 320339, mai apropiată de DN 7, pe care se propune construirea unei spălătorii auto cu o hală pentru cosmetică auto, se vor amenaja 2 accesuri, fiecare cu sens unic de circulație, intrarea în incintă fiind propusă la accesul mai îndepărtat de DN 7 iar ieșirea din incintă prin accesul mai apropiat de DN 7;

- la a doua parcelă cu nr.cad. 320275, mai îndepărtat de DN 7, pe care se propune construirea unei hale cu funcțiune servicii și depozitare, se va amenaja un singur acces cu dublu sens de circulație;

- accesurile rutiere propuse la cele 2 parcele studiate, vor avea lățimea de 6,00 m și vor fi racordate la marginea părții carosabile a drumului cu ajutorul unor curbe tic arc de cerc cu raza $R=3,00$ m;

- dirijarea circulației și reglementarea priorității pentru circulație s-a prevăzut prin realizarea de marcaje orizontale conform SR 1848-7 din 2015 și prin amplasarea de indicatoare de circulație conform SR 1848-1 din 2024, asigurând prioritate pentru traficul de pe drumul public.

Necesarul de locuri de parcare, a fost calculat conform Hotărârii Guvernului nr. 525 din 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, Anexa 5, astfel:

- punctul 5.3.1. – Construcții Comerciale, pentru construcții comerciale cu o suprafață de până la 400 mp este necesar 1 loc de parcare la 200 mp;

- punctul 5.12 - Construcții industriale, pentru activități desfășurate pe o suprafață de 100 - 1.000 mp, este necesar un loc de parcare la 150 mp cladire;

Pentru parcela 1, pentru zonă servicii-depozitare cu suprafață maximă de 166 mp arie construită la cladire și spălătorie auto cu 4 piste cu suprafața de 140 mp, rezultă un necesar de 4 locuri de parcare pentru autoturisme, fiind propusă amenajarea a 5 locuri de parcare pentru deservire clădire și 4 locuri de parcare pentru deservire spălătorie auto.

Pentru parcela 2, pentru zonă servicii-depozitare cu suprafață maximă de 133 mp arie construită la cladire, rezultă un necesar de 2 locuri de parcare, fiind propusă amenajarea a 4 locuri de parcare pentru deservire clădire.

În concluzie, numărul de locuri de parcare asigurat pe fiecare parcelă este în conformitate cu necesarul de locuri de parcare minim ce trebuie asigurat prin Regulamentul general de urbanism.

Amenajarea parcărilor s-a făcut conform prevederilor normativului NP 24-2022 -

Normativ de proiectare parcajelor. Pe parcela 1 a fost asigurat un loc de parcare rezervate pentru persoane cu deficiență locomotorii conform normativului NP 051/2012.

În ceea ce privește structurile rutiere adoptate la drumuri și platforme rutiere, în conformitate cu cerințele beneficiarului și condițiile geotehnice de fundare, se propune adoptarea pentru drumuri și trotuare a unor structuri rutiere de tip rigid, cu îmbrăcăminte din beton rutier. Detalierea structurilor rutiere se va realiza la următoarea fază de proiectare.

3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Se propune amplasarea unor construcții cu **funcțiunea dominantă de unitati servicii și depozitare.**

Funcțiunile complementare sunt : birouri ,platforme carosabile/ alei pietonale si parcare,amenajari tehnico edilitare ,zone verzi .

Principalele categorii de lucrari care se propun in cadrul investitiei

- constructii noi regim de inaltime P+ M (hale, spalatorie auto- self service,birouri)
- dotari tehnico edilitare
- sistematizare verticala
- acces pe parcele
- platforme carosabile, alei pietonale ,parcaje
- zone verzi amenajate

Zona studiata are suprafata de 17.485,00 mp iar incinta cu propuneri are suprafata de 1381,00mp.

Interventiile urbanistice propuse, au drept scop eliminarea disfunctionalitatilor si au condus la urmatoarele principii de lucru:

- schimbarea destinației existente a incintei studiate , din teritoriu de strada în zona cu funcțiune de servicii și depozitare

- stabilirea indicatorilor urbanistici

Nu sunt propuse zonificari ale terenului acesta fiind destinat unor funcțiuni unitare -servicii și depozitare

Construcții propuse

A. Hale de servicii si depozitare , spalatorie auto -self service ,birouri

SC max= 483,00mp

SD max= 966,00 mp

POT max propus = 35 %,

CUT max propus = 0,5

Se vor realiza constructii tip hale destinate serviciilor / depozitarii, spalatorie auto self service birouri .

Dotarile tehnico edilitare (separator de hidrocarburi,bazin retentie apa pluviala pot fi realizate ingropat). Se vor amenajara platforme betonate,si parcaje,

Se vor realiza zone verzi de minim 20 % .In cadrul fiecărei parcele se va amenaja o zona de depozitare a deseurilor rezultate in vederea transportarii lor la o rampa de gunoi autorizata.

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA 17.485mp

Suprafete teren	Situatia existenta		Situatia propusa	
	mp	%	mp	%
Teren intravilan curti constructii	4468,78	25,55	3087,78	17,65
Zona servicii /depozitare	4380,41	25,05	5761,41	32,95
Zona servicii /activitati turistice și zone verzi	2375,56	13,60	2376,56	13,6
Carosabile și accese auto	2065,12	11,81	2091,55	11,96
Zone verzi și protecție carosabil	3142,81	17,97	3116,38	17,82
Canal în extravilan	1052,32	6,02	1052,32	6,02
Total	17485	100	17485	100

BILANT TERITORIAL INCINTA CU PROPUNERI 3.826mp

Suprafete teren	Situatia existenta		Situatia propusa	
	mp	%	mp	%
Teren intravilan viran	1381,00	100	0,00	0,00
Zona servicii /depozitare	0,00	0	483,35	35,00
Construcții tehnico edilitare	0,00	0	31,48	2,28
Zone verzi amenajate	0,00	0	281,02	20,35
Cai de circulatie pietonal /auto	0,00	0	451,27	32,68
Platforme/parcari	0,00	0	133,88	9,69
Total general	1381	100	1381	100

INDICI URBANISTICI - REGIMUL DE CONSTRUIRE IN ZONA REGLEMENTATA	EXISTENT	PROPUS
Procentul de ocupare a terenului P.O.T.	0,00	35 %
Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T.	0,00	0,50

3.5.1. Sistemizare verticala

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între 89,22NMN și 89,83NMN Cota 0,00 este prevăzută la 90,15 NMN și CTS la 90,00 NMN .

3.5.2.Regimul de aliniere

Aliniamentul la frontul stradal este considerat spre est - strada Pescăriei în prezent drum de importanță locală

- **est:** - construcțiile se vor alinia la frontul stradal -strada Pescăriei
- **nord:** - minim 7,80m
- **vest:** - minim 0,00m
- **sud** - minim 11,43m max 19,12m

3.5.3.Regimul de înălțime

Regimul de înălțime maxim propus pentru construcții este de P+M cu înălțimea maximă propusă de 9,00 m

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

3.6.1. Alimentarea cu apă potabilă

La momentul realizării prezentului proiect, pe str. Pescăriei este în curs de execuție o rețea de apă potabilă, din țeava de Polietilenă de înaltă densitate PEHD cu diametrul de 110 mm, pe care a fost propus și un hidrant exterior pentru stingere.

Pentru alimentarea cu apă potabilă a amplasamentului studiat, se propune realizarea câte unui branșament de apă pentru fiecare din cele două parcele, din rețeaua stradală ce este în curs de execuție pe strada Pescăriei.

Căminele de apometru se vor amplasa la limita de proprietate pe zona verde sau în trotuarul dintre amplasamentul propus/studiat și rețeaua stradală.

Fiecare Branșament și conductă de apă potabilă propusă se va realiza din țeavă de polietilenă de înaltă densitate (PEHD PE100, SDR17, Pn10bar) și se va monta îngropat la o adâncime cuprinsă între 1 și 1,2 m sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

La momentul realizării prezentului proiect, conform încadrărilor clădirilor, nu sunt necesare instalații de stingere, însă la faza următoare de proiectare (DTAC), dacă se va constata că sunt necesare instalații de stingere, acestea se vor realiza la acea fază, rețeaua exterioară putând asigura debitele necesare pentru refacerea rezervei de apă pentru stingere incendiu. Dacă va fi nevoie de stingere cu hidranți exteriori, aceștia se vor propune a se monta pe rețeaua publică exterioară.

3.6.2. Canalizare menajeră

La momentul realizării prezentului proiect, pe str. Pescăriei este în curs de execuție o rețea de canalizare menajeră, din țeava de PVC-SN8 cu diametrul de 160 mm.

Apele uzate menajere provenite de la clădirea/clădirile propuse vor fi colectate separat pe fiecare lot (CF) în parte printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4 și se vor deversa gravitațional în câte o stație de pompare proprie fiecărui amplasament, urmând să fie evacuate

prin pompare în rețeaua publică de canalizare menajeră în curs de execuție. Racordul de canalizare menajeră de la fiecare Stație de pompare ape uzată este din polietilenă de înaltă densitate (PEHD).

Apele uzate menajer provenite de la clădirile propuse pe amplasament vor fi colectate printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4 montate îngropat sub limita de îngheț, la adâncimi cuprinse între 70 cm și 300 cm sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

Evacuarea apei uzate rezultate în urma spălării autoturismelor, se va realiza prin trecerea acestora printr-un separator de namol, înainte de a ajunge într-un separator de hidrocarburi. După filtrarea de hidrocarburi, apa se va evacua în stația de pompare ape menajere propusă pe amplasament.

La toate eventualele intersecții cu alte rețele de utilități, gazul va fi poziționat deasupra.

Apele uzate menajere evacuate în rețeaua publică de canalizare menajeră se vor încadra din punct de vedere a încărcării cu poluanți în limitele stabilite conform NTPA 002/2005.

3.6.3. Canalizare pluvială

Apele pluviale provenite de pe acoperișul clădirilor propuse sunt considerate ape convențional curate (conform NTPA 001/2005) și se vor deversa la nivelul spațiilor verzi sau prin rigole deschise se vor dirija spre șanțul existent pe amplasament.

Apele pluviale provenite de la drumurile, platformele și parcarile propuse pe amplasament vor fi colectate separat pentru fiecare lot (CF) în parte, printre rețele de cămine și conducte din PVC tip SN4 montate îngropat sub limita de îngheț, la adâncimi cuprinse între 70 cm și 300 cm sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip, vor fi trecute prin separatoare de hidrocarburi și produse petoliere cu filtru coalescent, cu trapa de namol, apele evacuate de la acesta fiind în limitele stabilite conform NTPA 001/2005, după care se vor deversa în stațiile de pompare ape pluviale și de la acestea prin pompare în șanțul existent pe amplasament.

La gurile de vărsare în șanț, malurile acestuia se vor proteja cu plăci de beton armat împotriva spălării.

Toate apele pluviale evacuate în șanț vor fi conform NTPA 001/2005.

3.6.4. Alimentare cu energie electrică

Se va respecta culoarul de trecere pentru LEA 20 kV existentă (de-a lungul DN7): 12m din axul liniei (conf. NTE 003/04/00).

Alimentarea cu energie electrică a consumatorilor din cadrul obiectivului propus se va putea face (cel puțin în primele faze de dezvoltare) de la postul de transformare (PTA) existent la intersecția str. Independenței (DN7) cu str. Dorobanților, dacă acesta dispune de rezerva de putere necesară. Traseul de alimentare se va executa subteran și va alimenta firide de bransament ale consumatorilor, amplasate la limita de proprietate dinspre str. Pescăriei.

În cazul unui necesar mai mare de putere electrică (sau dacă PTA existent nu dispune de rezervă de putere) va putea fi necesară amplasarea unui post de transformare nou (20/0,4 kV), în anvelopă de beton, care se va putea alimenta din LEA 20 kV existentă de-a lungul str. Independenței (DN7).

În incinta noului obiectiv se propune ca întreaga rețea de distribuție a energiei electrice la consumatori să se facă prin linii electrice subterane. Astfel, distribuția energiei electrice se va face de la firidele de bransament / de la postul de transformare prin cabluri electrice de joasă tensiune pozate subteran (LES 0,4kV) care vor alimenta tablourile principale ale consumatorilor.

Iluminatul exterior în incinta noului obiectiv se va alimenta prin cabluri pozate subteran și va fi destinat iluminării căilor de acces auto / pietonal, parcarilor, platformelor etc.

Lucrările de alimentare cu energie electrică a noului obiectiv și extinderea rețelelor de distribuție în incintă se vor face etapizat, odată cu dezvoltarea zonei și apariția de noi consumatori în cadrul acesteia.

Soluțiile definitive de alimentare cu energie electrică pentru fiecare din noii consumatori se vor stabili la faza DTAC, prin studii de soluție elaborate de furnizor în cadrul avizelor tehnice de racordare, care se vor întocmi la solicitarea beneficiarilor.

Pentru realizarea lucrărilor de alimentare cu energie electrică și gestionarea instalațiilor electrice propuse, investitorul se va adresa către operatorul local de distribuție a energiei electrice (direct sau prin intermediul proiectantului de specialitate) pentru a obține aprobările și avizele necesare.

Se vor respecta normele și reglementările în vigoare în ceea ce privește coexistența rețelelor / instalațiilor electrice (PT, LEA, LES) cu clădiri, drumuri, împrejurimi, utilități (gaz, apă, canalizare etc) propuse a se construi.

Proiectarea și executarea lucrărilor de mai sus se va face în conformitate cu prevederile Codului Tehnic al Rețelelor Electrice de Distribuție, de către societăți care dețin competențe în acest sens, fiind autorizate de către Autoritatea Națională de Reglementare a Energiei Electrice București.

Terenul pe care se află rețelele electrice de distribuție va rămâne în proprietatea statului (conf. legii 123/2012).

3.6.5. Rețele de telecomunicații – Clădirile propuse se vor racorda la rețeaua urbană de telecomunicații existentă (pe str. Independenței / Dn7, respectiv str. Pescăriei) prin cabluri pozate subteran până la punctele de racord ale fiecărei clădiri.

Terenul unde vor fi pozate instalațiile de telecomunicații va rămâne în domeniul public. Înainte de începerea lucrărilor beneficiarul va solicita deținătorilor de rețele de telecomunicații existente predarea amplasamentului, pentru identificarea exactă a instalațiilor în teren.

Proiectarea și executarea lucrărilor de telecomunicații se va face în conformitate cu prevederile normelor tehnice specifice.

3.6.6. Alimentare cu gaze naturale

În zona studiată există rețele de gaze naturale .

Investitiile nu necesita racordarea la rețeaua de gaze naturale .

3.6.7. Gospodarie comunală

În incinta studiată se vor amenaja zone pentru depozitarea deșeurilor în vederea transportării lor la o rampă de gunoi autorizată. Se va asigura accesul autoturismelor de transport la aceste platforme .Deșeurile se vor colecta selectiv , în vederea reciclării acestora

3.6.8. Parcaje

Necesarul de locuri de parcare, a fost calculat conform Hotărârii Guvernului nr. 525 din 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, Anexa 5, astfel:

- punctul 5.3.1. – Construcții Comerciale, pentru construcții comerciale cu o suprafață de până la 400 mp este necesar 1 loc de parcare la 200 mp;

- punctul 5.12 - Construcții industriale, pentru activități desfășurate pe o suprafață de 100 - 1.000 mp, este necesar un loc de parcare la 150 mp clădire;

Pentru parcela 1, pentru zonă servicii-depozitare cu suprafață maximă de 166 mp arie construită la clădire și spălătorie auto cu 4 piste cu suprafața de 140 mp, rezultă un necesar de 4 locuri de parcare pentru autoturisme, fiind propusă amenajarea a 5 locuri de parcare pentru deservire clădire și 4 locuri de parcare pentru deservire spălătorie auto.

Pentru parcela 2, pentru zonă servicii-depozitare cu suprafață maximă de 133 mp arie construită la clădire, rezultă un necesar de 2 locuri de parcare, fiind propusă amenajarea a 4 locuri de parcare pentru deservire clădire.

În concluzie, numărul de locuri de parcare asigurat pe fiecare parcelă este în conformitate cu necesarul de locuri de parcare minim ce trebuie asigurat prin Regulamentul general de urbanism.

Amenajarea parcarilor s-a făcut conform prevederilor normativului NP 24-2022 -

Normativ de proiectare parcajelor. Pe parcela 1 a fost asigurat un loc de parcare rezervat pentru persoane cu deficiență locomotorie conform normativului NP 051/2012

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Impactul activitatilor propuse asupra mediului este redus .

3.7.1. Diminuarea ,eliminarea surselor de poluare

Aerul surse de poluare a atmosferei ar putea exista în zonele cu trafic intens respectiv strada Independenței dar se încadrează în limitele legal admise

Surse intermitente ar fi :

-gazele de esapament de la utilajele folosite in timpul executiei,existenta lor este strict limitata de perioada de executie

Solul

În perioada de realizare a lucrărilor de investitii pot exista surse accidentale de poluare a solului .De aceea sunt interzise lucrările de reparatii si schimbul de ulei la utilajele folosite in timpul executiei, pe amplasamentul analizat. Acestea se vor face în unități specializate. Este interzisa deversarea sau depozitarea pe sol a deeurilor sau a altor substante poluatoare.

3.7.2 Prevenirea producerii de riscuri naturale

Zona nu are surse de risc natural.

3.7.3.Apele uzate

Apele uzate menajere provenite de la clădirea/clădirile propuse vor fi colectate separat pe fiecare lot (CF) în parte printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4 și se vor deversa gravitațional în câte o stație de pompare proprie fiecarui amplasament, urmand sa fie evacuate prin pompare in rețeaua publică de canalizare menajeră în curs de execuție. Racordul de canalizare menajeră de la fiecare Stație de pompare ape uzată este din polietilenă de înaltă densitate (PEHD).

Apele uzate menajere provenite de la clădirile propuse pe amplasament vor fi colectate printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4 montate îngropat sub limita de îngheț, la adâncimi cuprinse între 70 cm și 300 cm sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

Evacuarea apei uzate rezultate în urma spălării autoturismelor, se va realiza prin trecerea acestora printr-un separator de namol, înainte de a ajunge într-un separator de hidrocarburi. După filtrarea de hidrocarburi, apa se va evacua în stația de pompare ape menajere propusă pe amplasament.

La toate eventualele intersecții cu alte rețele de utilități, gazul va fi poziționat deasupra. Apele uzate menajere evacuate în rețeaua publica de canalizare menajeră se vor încadra din punct de vedere a încărcării cu poluanți în limitele stabilite conform NTPA 002/2005.

3.7.4. Colectarea deeurilor

In cadrul fiecărei parcele se va amenaja o zona de depozitare a deeurilor rezultate din activitatile care se vor desfasura în cladirile propuse.Colectarea se va face prin preselecție pe principalele tipuri de desuri urbane -vegetale,hartie,sticla,plastic,in vederea transportarii lor la o rampa de gunoi autorizata.

3.7.5. Terenuri degradate

Nu exista terenuri degradate in zona studiata

3.7.6.Perdele de protectie

Nu e cazul . In incinta studiata sunt propuse zone verzi inierbate in proportie de 20 %

3.7.7.Bunuri de patrimoniu

In zona nu sunt bunuri de patrimoniu nu se pune problema de refacere sau reabilitare urbana sau peisagistica .

3.8.Solutii propuse pentru eliminarea sau diminuarea disfunctionalitatilor

În cea ce privește existenta zonei de protecția a Drumului Național DN 7 se va respecta în limita prevazuta în aviz din axul drumului .

3.9. Obiective de utilitate publica

Obiective de utilitate publică sunt rețelele edilitare ,iluminatul public , amenajarea zona verde precum si drumurile propuse.Nu se propun noi obiective de utilitate publica . Sunt asigurate toate utilitatile necesare pentru o corecta funcționare a constructiilor din zona , în conditii de siguranța atat pentru cetateni cat și din punct de vedere al protectiei mediului .

3.9.1. Tipuri de proprietate teren

În zona studiată si incinta există următoarele forme de proprietate asupra terenului:

- terenuri proprietate publica de interes național (DN7) și local strada Pescariei
- terenuri proprietate privată a a persoanelor fizice sau juridice

3.9.2 Circulatia terenurilor

In vederea realizarii prezentului PUZ circulatia terenurilor nu cuprinde masuri in incinta reglementata .

4. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE

4.1 Inscrierea în prevederile PUG

Propunerile prezentului P.U.Z. se înscriu în prevederile proiectului Plan Urbanistic General al orașului Nadlac și Regulamentului de Urbanism aferent.

Prezentul P.U.Z. are caracter de reglementare ce explicitează și detaliază prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor în zona studiată.

4.2 Principalele categorii de intervenție

La stabilirea categoriilor principale de intervenție au stat:

- asigurarea amplasamentelor și a amenajărilor necesare pentru obiectivele solicitate prin tema de proiectare.

- respectarea concluziilor și recomandărilor cuprinse în avizele și acordurile aferente documentației.

4.3 Aprecieri ale elaboratorului PUZ

Elaboratorul P.U.Z. apreciază că realizarea acestei investiții va fundamenta premisele pentru dezvoltarea viitoare a zonei.

Întocmit

Arh. Nagy Vizitiu Alexandru

