

**PUZ – SCHIMBARE CATEGORIE DE FOLOSINTA DIN
SUBZONA ACTIVITATI INDUSTRIALE, DEPOZITATE,
COMERT SI SERVICII IN SUBZONA SERVICII,
STRUCTURI TURISTICE SI SPATII VERZI
AMENAJATE, ODIHNA SI AGREMENT
ORAȘUL SÂNTANA, JUDEȚUL ARAD**

Cod proiect
2019_URB_89_PUZ_SANTANA_IS




MEMORIU TEHNIC

PLAN URBANISTIC ZONAL

ORAȘ SÂNTANA, NC 307405 și NC 307406,

JUDEȚ ARAD

Decembrie 2019

	Beneficiar	PRIMARIA ORASULUI SANTANA	- 0 -
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	

MEMORIU PREZENTARE

BENEFICIAR: **PRIMARIA ORASULUI SANTANA**

PROIECTANT: **SC URBIS GEOPROIECT SRL**


DIRECTOR: **ing. Mădălina Săvoiu**

PROIECTAT / ELABORAT: **urb. Iulia Mărcineanu**

REDACTAT: **stud. arh. Anca Soare**


COORDONATOR: **arh. Cristina Dinescu**

DATA ELABORĂRII: Decembrie 2019

	Beneficiar	PRIMARIA ORASULUI SANTANA	- 1 - VIR2
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	

CUPRINS

	1. INTRODUCERE.....	3
1.1.	DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI.....	3
1.2.	OBIECTUL PUZ.....	3
1.3.	SURSE DE DOCUMENTARE.....	3
	2. SITUAȚIA EXISTENTĂ.....	4
2.1.	EVOLUȚIA ZONEI.....	4
2.2.	ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ.....	4
2.3.	ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL*.....	5
2.3.1.	CARACTERISTICILE RELIEFULUI.....	5
2.3.2.	DATE CLIMATICE.....	5
2.3.3.	DATE SEISMICE.....	5
2.3.4.	CARACTERISTICI GEOTEHNICE.....	6
2.4.	CIRCULAȚII ȘI ACCESE.....	8
2.5.	OCUPAREA TERENURILOR.....	9
2.6.	ECHIPARE EDILITARĂ.....	9
2.7.	PROBLEME DE MEDIU.....	10
2.8.	OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI.....	11
	3. PROPUNERI DE ORGANIZARE URBANISTICĂ.....	11
3.1.	CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE.....	11
3.2.	PREVEDERI ALE PUG.....	12
3.3.	VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL.....	12
3.4.	MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI.....	13
3.5.	ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI.....	13
3.6.	DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE.....	14
3.7.	PROTECȚIA MEDIULUI.....	15
3.8.	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ.....	16
	4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE.....	17

	Beneficiar	PRIMARIA ORASULUI SANTANA	- 2 - <i>VIR2</i>
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

• Denumirea lucrării: **Plan Urbanistic Zonal – SCHIMBARE CATEGORIE DE FOLOSINTA DIN SUBZONA ACTIVITATI INDUSTRIALE, DEPOZITATE, COMERT SI SERVICII IN SUBZONA SERVICII, STRUCTURI TURISTICE SI SPATII VERZI AMENAJATE, ODIHNA SI AGREMENT în orașul Sântana**

Suprafață totala amplasament care face obiectul PUZ = 5,06 ha (50.612 mp).

- Amplasament: **nr. cad. 307405, CF 307406, oraș Sântana, județul Arad**
- Beneficiar: PRIMĂRIA ORAȘULUI SÂNTANA
- Proiectant general: SC URBIS GEOPROIECT SRL
- Proiectanți de specialitate: arh. Cristina Dinescu & urb. Iulia Maracineanu
- Data elaborării: decembrie 2019

1.2. OBIECTUL PUZ

Tema program și respectiv prezenta documentație are ca obiect elaborarea **PUZ – Schimbare categorie de folosință din subzona activități industriale, depozitare, comerț și servicii în subzona servicii, structuri turistice și spații verzi amenajate, odihnă și agrement, în orașul Sântana.**

Teritoriul care urmează să fie reglementat are suprafață = 5,06 ha (50,612 mp), compus din doua parcele cu numerele cadastrale 307405= 4,56 ha (45.612 mp) și 307406 = 0,50 ha (5.000 mp).


Prin prezenta documentație se va schimba destinația amplasamentului studiat prevăzută în P.U.G. – ul aflat în vigoare, de teren aflat în zona M2 – U.T.R.5 – Zonă mixtă : subzona activități industriale, depozitare, comerț și servicii în funcțiunea **M3 – servicii, structuri turistice și spații verzi amenajate, odihnă, agrement.**

Astfel, prin prezenta documentație se solicită : construire zona de agrement platforme incintă, împrejmuire.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

La baza întocmirii prezentei documentații de urbanism au fost luate în considerare și preluate următoarele surse documentare, referitoare la amplasament:

- PUG-ul orașului Sântana întocmit de SC BLOM ROMANIA SRL
- Ridicare topografică actualizată sc. 1:500 a amplasamentului, vizată OCPI
- Extrase de Carte Funciară pentru nr. cad. 307405, CF 307406
- Elemente de recunoaștere ale terenului
- Studiu geotehnic întocmit de S.C. REAL PROIECT S.R.L.
- Certificatul de urbanism nr. 160/11.07.2018 emis de Primăria orașului Sântana

	Beneficiar	PRIMARIA ORASULUI SANTANA	- 3 - VIR2
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	

- Ordinul Ministerului Sănătății 119/2014 cu modificările și completările ulterioare.

2. SITUAȚIA EXISTENTĂ

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Terenurile cu NC 307405 și NC 307406 este proprietate privată, aparținând Orașului Sântana, conform contractului de vânzare – cumpărare cu încheiere de autentificare nr.2354 / 21.10.2018.

Categoria de folosință a terenului este N – neproductiv în intravilan.

Terenul este liber de amenajare și construire, acesta având accese directe din strada Mihai Viteazu (DJ 792C) - asfaltată și din strada Cloșca - asfaltată.

În prezent, terenul care face obiectul prezentei documentații se află într-o zonă în care Regulamentul de Urbanism aferent PUG prevede zonă **M2 – subzonă mixtă : subzona activități industriale, depozitare, comerț și servicii cu interdicție de construire până la elaborare PUZ.**

2.2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

Orașul Sântana este situat în partea de nord – vest a județului Arad, la o distanță de 28 km față de Municipiul Arad și la 22 km față de orașul Chișineu Criș. Orașul se situează în Câmpia Tisei pe interfluviul Mures – Crișul Alb, având o altitudine medie de 110 m.


Orașul se învecinează cu următoarele unități administrative:

- sud: comuna Zimandu Nou, comuna Covasant;
- sud – est: comuna Șiria;
- nord: comuna Olari;
- nord – vest: comuna Șimand
- est: comuna Zarand și comuna Pâncota

Terenul care face obiectul PUZ este amplasat în partea de vest a orașului Sântana, în intravilan, pe partea dreaptă a DJ 792C la intrarea în oraș dinspre comuna Curtici și este delimitat astfel:

- Nord – strada Mihai Viteazu (DJ 792C);
- Est – proprietăți private;
- Sud - strada Cloșca;
- Vest - proprietate privată

Terenul care face obiectul PUZ se află în zona de intravilan a orașului Sântana, în imediata vecinătate a zonei de extravilan, la ieșirea către comuna Curtici.

	Beneficiar	PRIMARIA ORASULUI SANTANA	- 4 - VIR2
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL*

2.3.1. CARACTERISTICILE RELIEFULUI

Din punct de vedere al reliefului, orașul se încadrează într-o zonă reprezentată de Câmpia Aradului, componentă a Câmpiei Banatului, subunitate a Câmpiei de Vest.

Câmpia de Vest înregistrează valori altitudinale ce scad de la nord la sud și de la est la vest. Astfel, la nord are circa 120 – 130 m, în centru 90 – 100 m, iar în sud aproximativ 100 m altitudine absolută .

Hidrografic, teritoriul administrativ al orașului aparține bazinului hidrografic al râului Mureș. În dreptul municipiului Arad, râul Mureș are panta de 0.3‰ și un debit mediu multianual de cca. 170 m³ /s. Pe anotimpuri, volumul maxim scurs se înregistrează primăvara (aprilie-iunie) — 40%, iar cel minim toamna (septembrie-noiembrie) — 13% din volumul mediu anual. Cel mai mare debit a fost înregistrat în 1970 de cca 2320 m³ /s.

2.3.2. DATE CLIMATICE


Din punct de vedere climatic amplasamentul se caracterizează prin următoarele valori:

- temperatura medie anuală a aerului: + 10.9°C, cu media lunii celei mai calde (iulie) de 21.4°C, iar a celei mai reci (ianuarie) de -1.1°C;
- temperatura minimă absolută a aerului: - 35.3°C;
- temperatura maximă absolută a aerului: +40.0°C;
- suma precipitațiilor medii: 631 mm, cu maximul pluviometric în iunie (67.6 mm) și cea mai scăzută valoare în februarie (34.3 mm). Durata stratului de zăpadă este de 34 zile, iar grosimea medie decadală a acestuia de 5.2 cm;
- adâncimea maximă de îngheț: 0.70 - 0.80, conform STAS 6054/77. Durata medie a fenomenului de îngheț este de 40 zile;
- frecvența vânturilor dominante: SE 13.7%, S 13%, N 12.4%, NV 10.7% și SV 10%. Vitezele medii anuale pe cele opt direcții variază între 2.6 — 4.3 m/s.

2.3.3. DATE SEISMICE

Din punct de vedere seismic, conform SR 11100 - 1 / 93, zona studiată se situează în interiorului zonei de gradul 7₁ , la limita cu 6 pe scara MSK, unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 50 ani (minimum).

Conform reglementării tehnice „Cod de proiectare seismică - Partea I - Prevederi de proiectare pentru clădiri”, indicativ P 100/1 — 2013, amplasamentul prezintă o valoare de vârf a accelerației terenului $a_g = 0.15$ g, pentru cutremure cu intervalul mediu de recurență IMR= 100 ani, cu 20 % probabilitate de depășire în 50 ani.

	Beneficiar	PRIMARIA ORASULUI SANTANA	- 5 - VIR2
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	

Perioada de control (colț) a spectrului de răspuns $T_c = 0.7$ sec.

2.3.4. CARACTERISTICI GEOTEHNICE

- **Date geotehnice generale**

Geologia zonei este reprezentată în adâncime prin depozite de vârstă Pannonian, iar în suprafață depozite de vârstă Pleistocen superior și Holocen.

Câmpia de Vest face parte din Depresiunea Pannonică formată la mijlocul neozoicului prin fragmentarea și coborârea sectorului cristalin din vestul Carpaților Occidentali. Ulterior a fost bazin de sedimentare în care s-au acumulat formațiuni detritice cu grosimi variate.

Fundamentul este alcătuit din depozite vechi (șisturi cristaline), acoperite cu depozite mezozoice. Este extrem de faliat, determinând un complex de fracturi; faliile orientate nord — sud sunt de tip pannonic, iar cele orientate est — vest sunt de tip carpatic.

Caracterizare geotehnică

Forajul F1 săpat la adâncimea de 3.0 m pune în evidență următoarea stratificație:


- 0,00 — 0,50m Umplutură necompactată;
- 0,50 — 1,50 m Argilă prăfoasă puțin activă PUCM;
- 1,50 — 2,40 m Nisip argilos cu pietriș.
- 2,40 — 3,00 m Nisip mijlociu cu pietriș
- 3,00m Stratul contiună

Forajul F2 săpat la adâncimea de 6.0 m pune în evidență următoarea stratificație:

- 0,00 — 0,40m Umplutură necompactată;
- 0,40 — 2,10 m Argilă puțin activă PUCM;
- 2,10 — 2,80 m Nisip argilos cu pietriș.
- 2,80 — 3,60 m Nisip mijlociu cu pietriș
- 3,60 — 6,00m Pietriș

Forajul F3 săpat la adâncimea de 6.0 m pune în evidență următoarea stratificație:

- 0,00 — 0,40m Umplutură necompactată;
- 0,40 — 2,10 m Argilă prăfoasă nisipoasă puțin activă PUCM;
- 2,10 — 2,80 m Nisip argilos cu pietriș.
- 2,80 — 3,00 m Nisip mijlociu cu pietriș
- 3,00 — Stratul contiună

	Beneficiar	PRIMARIA ORASULUI SANTANA	- 6 - VIR2
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	

Forajul F4 săpat la adâncimea de 6.0 m pune în evidență următoarea stratificație:
 0,00 — 0,70m Umplutură necompactată;
 0,70 — 1,60 m Argilă prăfoasă puțin activă PUCM;
 1,60 — 2,80 m Nisip argilos cu pietriș.
 2,80 — 3,60 m Nisip mijlociu cu pietriș
 3,60 — 6,00m Pietriș

Forajul F5 săpat la adâncimea de 6.0 m pune în evidență următoarea stratificație:
 0,00 — 0,60m Umplutură necompactată;
 0,60 — 2,00 m Argilă prăfoasă puțin activă PUCM;
 2,00 — 2,90 m Nisip argilos cu pietriș.
 2,90 — 3,00 m Nisip mijlociu cu pietriș
 3,00 — 6,00m Stratul contiună

Categoria geotehnică a amplsamentului cercetat este **2**, cu risc geotehnic **moderat**.

Cota de fundare recomandată în zona forajelor F1, F2, F3, F4 și F5 este de **Dt = 1,00 m** de la suprafața actaulă a terenului natural, cota de fundare fiind situată în stratul de argilă prăfoasă (argilă nisipoasă respectiv nisip prăfos) cuprinsă între -0,40 m și -2,10 m.

Caracteristicile de contractilitate ale straturilor argiloase din suprafața terenului de fundare permit clasificarea acestor pământuri în categoria pământurilor argiloase PUTIN ACTIVE.

Nivelul freatic

Nu sunt menționate variații semnificative de nivel raportate la regimul precipitațiilor.


Adâncimea maximă de îngheț: 0.70, conform STAS 6054/77. Durata medie a fenomenului de îngheț este de 40 zile.

Apa subterană a fost interceptată la adâncimea forajelor la cota -2,00 m față de cota terenului natural.

Nivelul hidrostatic maxim al apelor subterane nu poate fi determinat decât în baza unor studii hidrogeologice extinse. Sunt posibile acumulări de apă meteoică în zona superioară a terenului de fundare în perioadele cu ploi abundente sau de topire a zăpezilor.

• RECOMANDĂRI

- în calculul terenului de fundare, pentru construcțiile proiectate, se recomandă adoptarea unei presiuni convenționale în baza forajelor efectuate, pentru o lățime a tălpii de fundație de $B = 1$ m și o adâncime de fundare față de nivelul solului de $D_f = 2,0$ m de pconv. barat = 280 Kpa.

	Beneficiar	PRIMARIA ORASULUI SANTANA	- 7 - VIR2
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	

- umpluturile de sub trotuare și platforme betonate se vor executa pe o grosime de 20 cm;
- sub placa de beton de pardoseală de la parter, umpluturile se vor realiza doar din balast compactat pe o grosime de minim 20 cm;
- pozarea conductelor și instalațiilor, precum și a căminelor din fibră de sticlă în pământ se va face doar într-un pat de nisip.
- lucrările de săpături, sprijiniri, umpluturi sau epuizmente se vor executa cu respectarea normativului C 169 – 88;
- din punct de vedere al rezistenței la săpare, pământurile se pot încadra astfel:
Săpătură manuală – teren tare
Săpătură mecanică – teren categoria II
- pe timpul executării săpăturilor și turnării betonului în fundații, se vor lua măsurile necesare pentru asigurarea stabilității pereților săpăturii prin folosirea unor sprijiniri adecvate, dacă este cazul;
- după executarea săpăturilor pentru fundații este obligatorie solicitarea elaborărilor prezentului studiu geotehnic pentru întocmirea procesului verbal de verificare a naturii terenului de fundare.

NOTĂ :

Terenul de fundare va fi verificat de către geotehnician.

**conform Studiului Geotehnic aferent documentatie PUZ – "Ridicare restrictie de construire și modificare reglementari urbanistice pentru amplasamentul compus din numerele cadastrale 307405 si 207406, din oraș Sântana, județul Arad"*

2.4. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesul la teren este posibil din **drumul județean DJ 792C** și din drumul local **Strada Cloșca**.

Caracteristici drum județean DJ 792C:


Drumul județean (categoria II) este asfaltat cu 2 benzi carosabile (cu o lățime variabilă a carosabilului – aprox. 7 m măsurată în dreptul amplasamentului studiat), câte una pe sens, cu zone de siguranță, șanțuri și spații verzi.

Prospectul total măsurat din limita terenului studiat până la limita de proprietate de pe partea opusă este între 18,00 - 22,00 m.

Limita de proprietate a beneficiarului, este amplasată la aproximativ 7,50 m față de axul DJ 792C.

Caracteristici Strada Cloșca:

Drum public local, parte carosabilă asfaltată de 7,0 m în dreptul amplasamentului studiat.

	Beneficiar	PRIMARIA ORASULUI SANTANA	- 8 - VIR2
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Terenul care face obiectul PUZ are o formă neregulată, având acces din drumurile publice.

În prezent, pe amplasament nu există construcții, în vecinătatea acestuia existând o zonă de locuințe individuale, iar vis-a-vis de amplasament zonă de unități agricole și stadionul .

Bilanțul existent al suprafețelor pentru zona studiată este :

DATE REFERITOARE LA AMPLASAMENTELE STUDIATE		
NR. CADASTRAL	CATEGORIA DE FOLOSINTA	SUPRAFATA (mp)
NC 307405	NEPRODUCTIV	45.612
NC 307406	NEPRODUCTIV	5.000
SUPRAFATA TOTALA		50.612

Amplasamentul care face obiectul PUZ cu următoarele caracteristici tehnice:

NC / CF 307405 și NC / CF 307406 Terenuri neproductive în intravilan, cu S_{total} teren = 50.612 mp.

Zona studiată cuprinde o zonă construită moderată, caracterizată mai mult de prezența zonei de locuințe .

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

Zona studiată nu este traversată de nici o rețea de utilități. Rețeaua de alimentare cu apă și energie electrică sunt amplasate la nivelul drumului județean DJ 792C. Celelalte rețele de utilități se întâlnesc la nivelul străzii Mihai Viteazul.

- **Gospodărirea apelor**

Nu există cursuri de apă cadastrate sau alte asemenea care să necesite aviz de gospodărirea apelor sau zone de protecție

- **Alimentare cu apă și canalizare**

Rețeaua publică de alimentare cu apă se regăsește la nivelul străzii Mihai Viteazu (DJ 792C). Rețeaua de canalizare există la nivelul străzii Mihai Viteazu (DJ 792C)

- **Alimentare cu energie electrică**


Alimentarea cu energie electrică se realizează din rețeaua publică de medie tensiune, LEA 20 Kv, aflată pe partea amplasamentului studiat.

- **Alimentare cu caldură**

Nu există alimentare cu căldură în sistem centralizat. Construcțiile existente în zona studiată sunt încălzite cu centrale termice proprii sau radiatoare electrice.

- **Alimentare cu gaze**

Conform datelor deținute există alimentare cu gaze la nivelul străzii Mihai Viteazu (DJ 792C) cu guri de vizitare a conductelor.

	Beneficiar	PRIMARIA ORASULUI SANTANA	- 9 - VIR2
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	

- **Telecomunicații**

Conform datelor deținute, la nivelul străzi intravilanului orașului, există o rețea magistrală de cabluri de fibră optică.

- **Depozite de deșeuri menajere**

Deșeurile menajere din localitate sunt depozitate în pubele ecologice ale fiecărui proprietar de imobil și evacuate prin contract încheiat de Primărie cu o societate comercială specializată.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

- **Relația cadru natural – cadru construit**

Zona în care se va realiza investiția propusă este caracteristică zonei de periferie a orașului. Locuirea se întâlnește adiacent amplasamentului, pe partea opusă a străzii Cloșca, însă nu este o zonă dens construită ci caracterizată în principal de prezența terenurilor agricole din extravilan.

Terenul se învecinează pe 2 laturi cu proprietăți private – neproductiv aflate tot în intravilan, pe o latură se învecinează cu drumul public local Strada Cloșca, iar pe altă latură, amplasamentul se învecinează cu strada Mihai Viteazu (DJ 792C).

- **Riscuri naturale și antropice**

Naturale – în zona studiată nu există riscuri naturale.

Antropice – eventuala poluare sonoră și cu noxe generate de traficul auto de la nivelul drumului județean DJ 792C, arteră principală de intrare în oraș precum și de la traficul și zgomotul generat de exploatarea agregatelor din zona adiacentă investiției.

- Deteriorarea calității materialelor aferente drumului județean.

- **Căi de comunicații și/sau echipare edilitară care prezintă riscuri**

pentru zonă

Nu există riscuri pentru zonă din punct de vedere al echipării tehnico – edilitare.

Din punct de vedere al căilor de comunicație, cât și a clasificării tehnice a drumului județean DJ 792C, profilul drumului poate fi îmbunătățit, această arteră fiind destul de tranzitată, reprezentând artera de intrare în oraș.


- **Valori de patrimoniu care necesită protecție**

Amplasamentul studiat nu se află în incidența unei zone de protecție a monumentelor istorice sau a unei zone protejate.

- **Disfuncționalități**

În zonă, probleme la nivel de protecție a mediului, sunt:

- Poluarea sonoră și cu noxe generate de traficul auto de la nivelul drumului județean DJ 791.

	Beneficiar	PRIMARIA ORASULUI SANTANA	- 10 – VIR2
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Administrația locală, respectiv Primăria Orașului Sântana, dorește dezvoltarea unei zone destinate serviciilor turistice și spații verzi amenajate, odihnă și agrement, situată la o importanță ieșire din oraș, către Curtici.

Totodată prin aprobarea prezentei documentații de urbanism, beneficiarul – PRIMĂRIA ORAȘULUI SÂNTANA își ia angajamentul că va realiza investiția propusă.

Vom enunța în continuare punctul nostru de vedere, ca elaborator al prezentului studiu, prin câteva RECOMANDĂRI care pot contribui la rezolvarea unor probleme sau exploatarea unor oportunități menționate anterior.

Recomandările sunt fundamentate pe studii de teren și/sau intenții ale autorității locale. Recomandările nu au caracter obligatoriu, unele dintre acestea necesitând studii de specialitate care să le susțină fezabilitatea.

Prima recomandare vizează dezvoltarea coerentă și durabilă a zonei prin amplasarea unor obiective publice care să aducă beneficii la nivelul comunității.

Astfel, recomandăm modernizarea și extinderea rețelelor tehnico-edilitare pe amplasamentul studiat.

De asemenea, recomandăm ca investiția propusă să se realizeze ținând cont de specificațiile din avizul de specialitate al Agenției pentru Protecția Mediului, astfel încât aceasta să nu influențeze negativ locuirea din zonă, precum și a cadrului natural, în scopul integrării în specificul zonei.

Punctul tare al zonei este constituit de rezerva mare de teren și a cadrului natural deosebit în care se află orașul Sântana, astfel că, recomandăm ca viitoarea investiție să nu agreseze din punct de vedere arhitectural, volumetric sau cromatic specificul zonei dar să și mențină specificul dezvoltării .


3. PROPUNERI DE ORGANIZARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Având în vedere faptul că imobilul care face obiectul prezentei documentații se află în intravilan, există restricții din punct de vedere al reglementărilor urbanistice aferente PUG, astfel că imobilul se află într-o zonă în care este prevăzută restricție de construire până la elaborare Puz, iar funcțiunea propusă este de **M3 – subzonă mixtă: servicii, structuri turistice și spații verzi amenajate, odihnă și agrement** .

Caracteristic procesului evolutiv al zonei este dezvoltarea în continuare a zonei destinată serviciilor de interes general, cu precădere în această parte a orașului, unde se află imobilul studiat.

Această dezvoltare se bazează pe nevoile locuitorilor din comună și este susținută de poziția amplasamentului în relație cu orașul, dar și de buna accesibilitate asigurată de drumul județean DJ 792C care leagă orașul de comuna Curtici și de Municipiul Arad.

	Beneficiar	PRIMARIA ORASULUI SANTANA	- 11 - VIR2
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	

Studiul geotehnic întocmit concluzionează amplasamentul ca fiind plan și stabil, fără potențial de risc cu privire la fenomenele de inundabilitate.

Riscul geotehnic al dezvoltării este moderat, deci amplasamentul poate fi încadrat în **categoria geotehnică 2.**

Ridicarea topografică

- nu evidențiază diferențe de nivel, terenul fiind plan;
- în vecinătate există construcții care ar putea fi incompatibile cu destinația amplasamentului însă acestea sunt amplasate la o distanță considerabilă, astfel încât acestea nu intră sub incidența zonei de protecție generată de investiția propusă;
- terenul nu este amplasat în zona de protecție sanitară și nici în zona de protecție a rețelelor tehnico – edilitare.

În concluzie, se pot extrage următoarele priorități pentru asigurarea unei evoluții durabile a zonei:

- Necesitatea investițiilor, nu doar în îmbunătățirea infrastructurii edilitare, ci mai ales în extinderea dotărilor și serviciilor de interes general.

Aceste investiții contribuie la bunăstarea locuitorilor prin diversificarea dotărilor și serviciilor locale.

3.2. PREVEDERI ALE PUG

În prezent, imobilul care face obiectul prezentei documentații se află în vecinătatea **UTR 5** - subzona M2 - subzonă mixtă : subzona activități industriale, depozitare, comerț și servicii cu interdicție de construire până la elaborare PUZ.

Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

Prin urmare, se propune schimbarea funcțiunii din cadrul U.T.R. 5 în **M3 – subzonă mixtă: servicii, structuri turistice și spații verzi amenajate, odihnă și agrement** și ridicarea restricției de construire prin elaborarea documentației de PUZ, aferentă acestei investiții.


Din punct de vedere al căilor de comunicație, accesul se poate realiza din strada Mihai Viteazu (DJ 792C) , arteră care leagă orașul de comuna Curtici și de Municipiul Arad.

În ceea ce privește echiparea tehnico – edilitară, aceasta este asigurată pentru următoarele utilitățile: alimentarea cu apă și extinderea rețelei de energie electrică Lea 0,4 Kv și a rețelei de canalizare. Celelalte utilități se vor asigura în regim propriu.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Amplasamentul nu se află într-un cadru construit dens, ceea ce constituie un avantaj al cadrului antropic.

Terenul prezintă declivități minore și este stabil.

	Beneficiar	PRIMARIA ORASULUI SANTANA	- 12 - <i>VIR2</i>
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesele pietonale și carosabile, funcție de avizele care vor obține, se vor prevedea din strada Mihai Viteazu (DJ 792C) și Strada Cloșca.

Pentru accesul din strada Mihai Viteazu (DJ 792C), va fi necesară modernizarea drumului, în sensul balastării sau asfaltării. Însă, este necesară asigurarea unui profil de 24,0 m între aliniamente, conform prevederilor Ordinului MT nr. 45 / 1998 privind aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor.

În cazul în care se va moderniza profilul străzii Mihai Viteazu (DJ 792C), este necesară rezolvarea sistematizării verticale a carosabilului și spațiilor verzi cu pante de scurgere astfel încât apele pluviale să fie separate de cele contaminate cu produse petroliere. Acest lucru se aplică și pentru circulația care se va realiza pe amplasament, platformele betonate fiind necesar a fi proiectate cu pante de scurgere și rigole care să permită colectarea apelor pluviale contaminate și direcționarea lor către un separator de hidrocarburi.

Accesul pe amplasament se va realiza din ambele sensuri de circulație aferente drumului județean.

Pentru dezvoltarea capacității de circulație a străzii Mihai Viteazu (DJ 792C) (drumul județean DJ 791), la 12.0 m din ax, conform Ordin 43/97 și a Ordinului MT nr. 45 / 1998, nu este necesară exproprierea, profilul existent între limitele de proprietate fiind suficient de generos pentru a permite modernizarea drumului.

În interiorul incintei, aliniamentul și retragerile de la acesta vor fi conform planșei de Reglementari urbanistice - zonificare – planșa U3A.

Propunerile pentru profilele de drum se regăsesc în planșa U6.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI

Ca urmare a temei solicitate de beneficiar, a cadrului construit existent, dar și a analizei situației de pe teren și a studiilor efectuate, zona funcțională va fi de **M3 – subzonă mixtă: servicii, structuri turistice și spații verzi amenajate, odihnă și agrement.**


Această zonă funcțională va permite realizarea obiectivului propus.

Prin PUZ se va analiza încadrarea în **UTR 5.**

Se propune reglementarea imobilului studiat în scopul realizării unei zone de servicii, structuri turistice și spații verzi amenajate, odihnă și agrement, împrejmuire.

Se propun următorii **indicatori urbanistici** pentru funcțiunea M3– servicii, structuri turistice și spații verzi amenajate, odihnă și agrement aferentă amplasamentului studiat:

- POTmaxim = 50%
- CUTmaxim = 1,5
- Regim maxim de înălțime = P+2
- Hmaxim cornișă = 8,0 m
- Hmaxim coamă: 12,0 m
- Se admit subsoluri sau demisoluri, cu condiția respectării H maxim cornișă, POT și CUT.
- Bilanț amplasament studiat – suprafețe maxime propuse:

	Beneficiar	PRIMARIA ORASULUI SANTANA	- 13 – VIR2
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	

BILANT TERITORIAL - PROPUS	SUPRAFATA MP.	PROC.%
SUPRAFATA AMPLASAMENTULUI CARE FACE OBIECTUL STUDIULUI, din care:	50.612	100%
- SUPRAFATA CONSTRUITA:	25.306	50,00%
- SUPRAFATA DESFASURATA	75.918	
- SUPRAFATA AFERENTA CIRCULATIEI CAROSABILE, PIETONALE SI AMENAJARI AFERENTE	8.123	16,05%
- SUPRAFATA SPATII VERZI	15.183	30,00%
- SUPRAFATA ECHIPAMENTE TEHNICO - EDILITARE	200	0,40%
- TEREN PROPUS PENTRU TRECERE IN DOMENIUL PUBLIC PENTRU MODERNIZARE DJ 792C si Str. Closca	1.800	3,55%
INDICATORI URBANISTICI (valori minime): POT = 30%; CUT = 0,3, Rh = Parter		
INDICATORI URBANISTICI (valori maxime): POT = 50%; CUT = 1,5, Rh = P+2E		

- Amplasarea construcțiilor în incintă se va face cu respectarea retragerilor propuse prin planșa U3, de Reglementari urbane - zonificare. Împrejmuirea se va retrage cu minimum 12.0 m din axul străzii Mihai Viteazu (DJ 792C) ;
- **Limitele minime și maxime:** față de celelalte limite retragerile vor fi de minimum 10.0 m
- Suplimentar, în zona de retragere față de limitele laterale se vor prevedea spații verzi cu rol ambiental și de protecție;
- Staționarea și parcare a autovehiculelor se va realiza în interiorul incintei, conform planșei de Reglementari urbane - zonificare – U3A.
- **Capacități de transport admise în incintă:**
 - Autoturisme cu greutate maxima admisa : 1 - 3 tone;

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

- **Energie electrică**


Construcția propusă se va putea racorda la rețeaua de energie electrică existentă în zonă, conform unei soluții tehnice avizată de deținătorul rețelei și autorizată în consecință.

- **Alimentarea cu apă și canalizarea apelor uzate**

Conform datelor deținute, în zonă există rețea publică de alimentare cu apă și canalizare a apelor menajere. Prin urmare, se va propune realizarea racordării la rețeaua de apă și canalizare existentă la nivelul drumului județean.

Canalizarea apelor uzate menajere se va realiza în sistemul public de canalizare, conform planșei U4 – Reglementări echipate tehnico – edilitară.

- **Alimentarea cu gaze și energie termică**

	Beneficiar	PRIMARIA ORASULUI SANTANA	- 14 - VIR2
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	

În zonă există rețea publică de alimentare cu gaze cu guri de vizitare a conductelor.

Din punct de vedere al încălzirii, construcțiile propuse pe amplasamentul studiat se vor încălzi prin aparate de aer condiționat și radiatoare sau alte surse.

• **Telecomunicații**

În principiu, nu sunt necesare lucrări pentru bransarea la rețeaua de telecomunicații. Necesitățile de comunicare pot fi asigurate prin rețelele de comunicații mobile, cu acoperire în zonă.

Astfel, se vor realiza bransamente la utilități, iar acestea vor fi:

- instalații sanitare aferente grupurilor sanitare;
- instalații de canalizare;
- instalații electrice aferente;
- iluminare interioară;
- instalațiile tehnologice aferente.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Din punct de vedere al protecției mediului, funcționarea stației de distribuție combustibil nu va produce poluarea aerului, solului sau a apelor freatice.

Se va asigura funcționarea la parametri optimi a utilajelor de construcție și a mijloacelor de transport, dotarea acestora cu echipamente de reducere a zgomotului în zonele de locuințe, precum și verificarea tehnică periodică; se va asigura reducerea la minim a traficului utilajelor de construcție și mijloacelor de transport în apropierea zonelor locuite și se vor impune măsuri pentru reducerea zgomotului și vibrațiilor prin reducerea vitezei, utilizarea unor autovehicule de gabarit redus etc;


Căile de limitare și/sau eliminare a poluării și degradării factorilor de mediu sunt:

- Necesitatea dezvoltării durabile a sistemului de spații verzi plantate prin:
 - *prevederea de spații verzi în interiorul incintei*
 - *menținerea plantațiilor existente și întreținerea corespunzătoare a acestora;*
 - *prevederea unui sistem de scurgere și colectare a apelor pluviale în incintă*
 - *conservarea tuturor suprafețelor prevăzute ca spații verzi*
 - *In timpul exploatarei gunoiul se depozitează pe platforma de gunoi*
 - *construcțiile propuse să se integreze în peisaj și să nu agreseze prin masivitate.*

Necesitatea implementării a unui sistem integrat de gestiune a deșeurilor, care să aibă la bază promovarea următoarelor principii:

- prevenirea apariției deșeurilor;
- minimizarea cantității de deșeuri produse;
- promovarea reciclării și reutilizării;
- optimizarea metodelor de eliminare finală pentru deșeurile ce nu pot fi altfel valorificate.

De asemenea, este necesară protecția zonei de locuire și a altor zone aflate în vecinătate. Activitatea întreprinsă prin această investiție nu va perturba activitatea de

	Beneficiar	PRIMARIA ORASULUI SANTANA	- 15 - VIR2
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	

locuire, zgomotul generat nu depășește valoarea admisibilă a nivelului de zgomot echivalent pentru străzi, conform STAS 10009 – 1988, DE 65 dB.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Cel mai important lucru pentru dezvoltarea unei localități este realizarea obiectivelor care să servească tuturor locuitorilor comunității respective.

Pentru asigurarea condițiilor de realizare a obiectivelor de utilitate publică, sunt necesare următoarele elemente de bază:

- rezervarea terenurilor pentru obiectivele publice propuse;
- identificarea tipurilor de proprietate asupra terenurilor;
- stabilirea circulației terenurilor, în funcție de necesitățile de realizare a obiectivelor.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prin urmare prezenta documentație PUZ pentru **Construire stație mixtă, skid GPL, spălătorie auto, totem, platforme incintă, totem brânzamente utilități, împrejmuire**, este urmare a solicitării beneficiarului – S.C. OCTANO DOWNSTREAM S.R.L., de a facilita dezvoltarea zonei, dar mai ales de completare a dotărilor publice.

Pentru dezvoltarea proiectului se propun următoarele direcții de intervenție:


- Dezvoltarea funcțiunii de instituții și servicii de interes general, funcțiune complementară celei propuse prin PUG în zonă;
- Amenajarea zonei și păstrarea caracterului acesteia;
- Îmbunătățirea gradului de confort prin racordarea construcției propuse la utilitățile existente în zonă.

PROIECTANT,
SC URBIS GEOPROIECT SRL,
 MANAGER GENERAL,
 Ing. Mădălina Săvoiu

Elaborat,
 Urb. Iulia Mărăcineanu

Redactat,
 Stud. Arh. Anca Soare

Coordonator,
 arh. Cristina Dinescu

	Beneficiar	PRIMARIA ORASULUI SANTANA	- 16 - VIR2
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	