

## FOAIE DE CAPĂT

denumirea lucrării : **PLAN URBANISTIC ZONAL  
EXTINDERE HALA INDUSTRIALĂ**

beneficiar : **SC VALVETEK SRL**

amplasament : Loc. Curtici, ZONA LIBERĂ, cod 315200, jud. Arad  
nr.cad. 300489 , rezultat din comasarea  
CF nr. 300436 Nr top. 1174/1/1/1/1/2/1/1/4, 1174/1/1/1/2  
CF nr. 300437 Nr top. 1174/1/1/1/1/2/1/1/1/2

proiectant : **II BAS PROIECT**  
nr. proiect : 34/2010  
data elab doc. : martie 2010

## COLECTIV DE ELABORARE

- Urbanism:                    **ii BAS Proiect**  
   **Turnu nr.77, Pecica, jud. Arad**  
  
   arhitect, urbanist    Mircea BATCU  
   arhitect                    Bogdan ŞUTEU
  
- Lucrari edilitare:         **Birou de proiectare instalatii LC srl.**  
   **Str. Chisodei nr. 79A, 300432 Timisoara, jud. Timis**  
   Inginer                    Livius COCIŞ

## BORDEROU

### 1. PIESE SCRISE

- Foai de capăt
- Colectiv de elaborare
- Borderou de piese scrise și desenate
- Memoriu de prezentare
- Anexe

### 2. PIESE DESENATE

- |   |      |
|---|------|
| ▪ Plan de încadrare în teritoriu          | 00   |
| ▪ Situația existentă                      | 01   |
| ▪ Reglementări urbanistice                | 02   |
| ▪ Echipare edilitară – situație existentă | 03-1 |
| ▪ Echipare edilitară – reglementări       | 03-2 |
| ▪ Proprietate asupra terenurilor          | 04   |
| ▪ Mobilare urbanistică                    | 05   |

Întocmit,  
arhitect Bogdan ȘUTEU

# MEMORIU DE PREZENTARE

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

denumirea proiectului : **PLAN URBANISTIC ZONAL – faza APROBARE  
EXTINDERE HALA INDUSTRIALĂ**  
beneficiar : **SC VALVETEK SRL**  
amplasament : Loc. Curtici, ZONA LIBERĂ, cod 315200, jud. Arad  
**nr. cad. 300489**, rezultat din comasarea  
CF nr. 300436 Nr top. 1174/1/1/1/1/2/1/1/4; 1174/1/1/1/2  
CF nr. 300437 Nr top. 1174/1/1/1/1/2/1/1/1/2  
proiectant : **II BAS PROIECT**  
data elab doc. : martie 2010

### 1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație s-a întocmit la cererea beneficiarului, sc. VALVETEK srl. **Prin tema-program se solicită analizarea contextului urbanistic privind amplasarea obiectivului – EXTINDERE HALĂ INDUSTRIALĂ – industrie nepoluantă.**

**În vederea realizării obiectivului propus, s-a eliberat de către Primăria Orașului Curtici Certificatul de Urbanism nr. 31 din 22.04.2010, beneficiar sc VALVETEK srl prin Bulumac Sebastian (director).** Prin acesta, administrația locală solicită următoarele: POT maxim 30%, CUT maxim 0,6; numărul maxim de niveluri admise: P+1; unificarea celor două parcele și obținerea unei noi parcele cu un număr cadastral. Creșterea procentului de ocupare a terenului este posibil numai prin elaborarea PUZ.

**Primăria Curtici a eliberat Avizul de oportunitate nr. 1 /22.03.2010.**

Astfel, obiectul prezentului studiu constă în evaluarea și reanalizarea problemelor funcționale, tehnice și etice din zonă, ținându-se cont de strategia de dezvoltare urbană a administrației locale.

Zona se distinge prin caracterul său industrial în totalitate, fiind un ansamblu de unități de producție și administrative ce aparțin industriei ușoare.

Zona cu propuneri care face obiectul prezentei documentații este amplasată în intravilanul localității Curtici – Zona Liberă, U.T.R. 14, identificată prin nr. cad. 300489 rezultat din comasarea CF nr. 300436 Nr top. 1174/1/1/1/1/2/1/1/4; 1174/1/1/1/2 și CF nr. 300437 Nr top. 1174/1/1/1/1/2/1/1/1/2, anexat prezentei documentații.

*Terenul este proprietatea publică a județului Arad, sub administrația RAAZL Curtici-Arad. Terenul a fost concesionat pe durata a 30 de ani. Nu este instituit un regim special de protecție sau interdicție de construire. Pe teren există construită o hală industrială, asupra căreia sc Valvetek srl deține drept de proprietate.*

Zona studiată are suprafața de 8623 mp și este delimitată de:

**Nord:** sc Rosko Textil srl, - curte, construcții;

**Sud:** DJ 792C, drum asfaltat;

**Vest:** teren arabil;

**Est:** DC 494, drum asfaltat. (sc Lagermax srl, sc Lackner&Scwartz srl, parcare auto)

Caracteristici ale amplasamentului:

- folosința actuală a terenului: curte, construcții
- accesibilitate pe latura estică, prin DC 494 drum asfaltat
- adiacent unui ansamblu de unități de producție și administrative ce aparțin industriei ușoare
- construcții existente pe teren: hală industrială parter, post trafo, rezervoare GPL

Destinația actuală este pentru construirea de obiective industriale, destinație care se va menține și în continuare.

▪ **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată**, în conformitate cu **prevederile PLANULUI URBANISTIC GENERAL** al localității Curtici:

Prin contextul urbanistic se definește ZONA LIBERĂ UTR 14, situată în intravilanul localității Curtici, în partea de nord-vest.

Zona studiată se află la 1.900 m de zona centrală a localității.

Conform PUG,

- Se încadrează în zonă cu funcțiuni dominante: industrie și depozitare
- Nu se admit alte funcțiuni complementare
- Utilizări permise: construcții pentru industrie ușoară, nepoluantă, depozitare, echipare tehnico-edilitară, drumuri, amenajări de spații verzi
- Numărul maxim denivele admis: P+1
- Înălțimea construcțiilor se va stabili în funcție de necesitățile tehnologice ale acestora; aspectul exterior al clădirilor se va urmări să fie conform cu destinația pe care o au, fără a produce dezechilibre în aspectul general al zonei
- POT maxim 30%, CUT maxim=0,6
- Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă se asigură în interiorul parcelei, numărul de locuri de parcare stabilit conform Anexei nr.5 din Regulamentul General de Urbanism
- Spațiile verzi ce trebuiesc asigurate vor fi conform prevederilor Anexei nr. 6 din Regulamentul General de Urbanism.

### 1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Documentația este întocmită în conformitate cu:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- HGR nr. 525/1996 republicat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Codul Civil;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă privind modul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul –cadru al Planului urbanistic de zonal - indicativ GM 010-2000, aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T.nr. 176/N/2000

#### • Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior:

Planul Urbanistic de Detaliu pentru Zona Liberă Curtici-Arad (nr. 31035 din nov. 1999)

Planul Urbanistic General Curtici;

Studiu de Oportunitate – Aviz de oportunitate nr. 1/22.03.2010

#### • Lista studiilor și proiectelor de fundamentare întocmite concomitent cu prezenta documentație:

Studiu topometric;

Studiu geotehnic.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. EVOLUȚIA ZONEI

#### ● Date privind evoluția zonei

Zona studiată cu vecinătățile sale se constituie din teren curte-construcții, caracterul fiind majoritar industrial, un ansamblu de unități de producție și administrative ce aparțin industriei ușoare. Excepție face numai lotul din stanga (vest), teren arabil.

#### ● Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Ca urmare a dezvoltării localității, și totodată pentru a asigura și un motor durabil al acestei dezvoltări prin stimularea investițiilor private, s-a creat premisa consolidării Zonei Libere, ca infrastructură de susținere a activității economice. Zona Liberă Curtici-Arad, cu o suprafață de 90 ha, din care platforma Curtici se întinde pe 75 ha, este singura zonă liberă amplasată pe un coridor rutier european, în apropierea a trei puncte de frontieră rutiere, având și legătură aeriană. A fost înființată prin H.G. nr. 449/1999 modificată și completată prin H.G. nr. 824/1999, se află situată pe culoarul feroviar 4 (Berlin - Instambul/Salonic). În ZLCA își desfășoară activitatea peste 100 de firme cu investiții mai mari de 50 de milioane euro.

Având în vedere contextul economic general, investiția de extindere a sc Valvetek srl este firească.

Ținând cont de faptul că pe terenul studiat se găsește un ansamblu format din hală de producție și corp administrativ, regim de înălțime Parter (P+1 pentru zona de birouri administrative), care ocupă numai o porțiune sudică din lotul de 8623 mp, și anume 1725mp conform ridicării topo, și că prin extindere, funcțiunea principală a halei nu se modifică (mică producție, piese și accesorii pentru autovehicule și motoare pentru autovehicule), **se consideră favorabilă extinderea halei industriale, prin dezvoltarea unui corp alipit pe latura nordică a construcției existente, regim de înălțime P, adăpostind spații de producție și funcțiuni auxiliare.**

#### ● Potențial de dezvoltare

Ca urmare a poziției amplasamentului studiat în contextul urbanistic al localității se poate afirma că atingerea obiectivului propus consolidează funcțiunea dominantă și se aliniază dezideratelor economice zonale.

### 2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

#### ● Poziția zonei față de intravilanul localității

Zona studiată se găsește în intravilanul orașului Curtici, județul Arad, în partea de Nord-Vest a localității, în Zona Liberă, UTR 14, Parcela 0 și Parcela 0/1. Poziția permite dezvoltarea investițiilor pentru industrie ușoară, nepoluantă, depozitare, echipări tehnico-edilitare, drumuri.

Nr. cad. 300489, rezultat din comasarea CF nr. 300436 Nr. top. 1174/1/1/1/1/2/1/1/4; 1174/1/1/1/2 și CF nr. 300437 Nr. top. 1174/1/1/1/1/2/1/1/1/2, anexat prezentei documentații.

#### ● Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.

Zona este accesibilă prin orice formă de trafic urban deoarece este adiacentă pe latura sudică DJ 792C (Curtici – Dorobanți) și DE 494 (drumul de acces în incintă), ambele asfaltate, o bandă/sens. De asemenea, este deservită de mijloace de transport în comun.

Aceste legături asigură fluidizarea circulațiilor atât în sensul încărcării zonei, cât și în sensul descărcării acesteia.

În sensul cooperării în domeniul edilitar, zona este asigurată cu utilitățile necesare funcționării, respectiv energie electrică, apă potabilă, canalizare.

### 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- **Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistica: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale**

Conform studiului geotehnic,

- geomorfologic, amplasamentul este situat în terasa joasă cuprinsă între raurile Crișul Alb și Mureș, circa la jumătatea distanței dintre acestea, caracterizată printr-un relief calm, defavorabil scurgerii superficiale naturale a apelor din precipitații
- terenul din amplasament este mai ridicat decât cel din jur cu circa 1,00m, fără ca stabilitatea generală să fie periclitată
- structura geologică superficială este specifică Campiei de Vest
- seismic, în conformitate cu NP100-1/2006, amplasamentul se situează în zonă seismică caracterizată printr-o perioadă de control (colț) a spectrului de răspuns  $T_c=0,7s$  și o accelerație a terenului pentru proiectare la cutremure cu interval mediu de recurență  $IMR=100$  ani,  $a_g=0,12g$ .
- adancimea de îngheț în conformitate cu STAS 6054/77 este pentru amplasamentul în cauză  $h_i=0,80m$ .

### 2.4. CIRCULAȚIA

- **Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene – după caz**

Circulația rutieră în zonă este definită de DJ 792C (Curtici-Dorobanți), cu ramificație DE 494, ambele modernizate, și corespunde cerințelor investitorului pentru tipul de activitate propus. Circulația este compusă din trafic pentru autoturisme și trafic greu. Zona este deservită de mijloace de transport în comun.

- **Capacități de transport, greutate în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități**

Ca urmare a extinderii halei industriale, se impune asigurarea unui profil corespunzător rețelei rutiere care asigură circulația auto în zona studiată.

Este necesară reamenajarea accesului în incintă și reanalizarea profilului transversal al DE 494 pentru a asigura gabaritul necesar noilor cerințe.

### 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

- **Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată**

Principala caracteristică a funcțiilor ce ocupă zona studiată este cea de unitate și omogenitate, privind tipologia funcțiunii, adică de servicii, depozitare și industrie ușoară.

- **Relaționări între funcțiuni**

În prezent, între funcțiunile bine constituite, existente pe terenul ce face obiectul prezentului studiu și pe terenurile vecine, și respectiv cele propuse prin extindere, există o cooperare funcțională, deoarece prezintă același tip de funcțiune – spații de producție, industrie ușoară, administrative și spații anexe.

- **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit.**

Se poate constata că în zona studiată există fond construit, cu excepția laturii vestice – teren arabil.

Pe terenul supus analizei există construită o hală industrială regim de înălțime parter (P+1 pentru zona de birouri), ocupand 20,00% din teren (conform ridicării topo).

În vecinătatea zonei în care se propune extinderea există o stație electrică în funcțiune și rezervoare GPL.

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

Hala existentă pe situl care face obiectul prezentului studiu - structură prefabricată din beton, închideri din panouri modulate din beton, construcție recentă, stare foarte bună.

În vecinătatea nordică, sc Rosko Textil srl, în est: sc Lagermax srl, sc Lackner&Scwartz srl, hale industriale în regim Parter, închise cu panouri metalice și aflându-se într-o stare bună.

- **Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine**

Pe terenul în studiu se propune extinderea halei industriale, păstrând neschimbată funcțiunea acesteia (mică producție, piese și accesorii pentru autovehicule și motoare pentru autovehicule, și spații auxiliare), funcțiune complementară contextului existent și definit prin PUG, UTR14.

- **Asigurarea cu spații verzi**

Prezența spațiilor verzi pe amplasamentul în studiu poate fi definită în cadrul unui fenomen general de definire a acestora, respectiv de zonă verde în sensul lipsei construcțiilor, nicidecum în sensul existenței unor spații verzi peisagere sau a unei zone agricole.

Prin prezentul PUZ s-au prevăzut spații verzi amenajate în procent de min. 20% din suprafața parcelei studiate.

- **Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**

Nu este cazul.

- **Principalele disfuncționalități**

Lipsa inițiativelor de remodelare funcțională și urbanistică a contextului, starea relativ precară a drumului județan DJ 792C.

## 2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

- **Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale – după caz)**

Toate utilitățile sunt asigurate de către administrația Zonei Libere Curtici, existând contracte de servicii privind furnizarea apei potabile, preluarea apelor uzate menajere și pluviale.

Rețelele edilitare existente în zona Halei Industriale VALVETEK sunt amplasate pe strada principală care asigură accesul în Zona Libera, conform planului de situație anexat.

Rețeaua stradală de alimentare cu apă rece este executată din PEHD cu D=200mm.

Canalizarea stradală este în sistem divisor, având rețelele de canalizare menajera și canalizarea pluvială amplasate pe aceeași parte a străzii principale.

Rețeaua de canalizare menajera stradală în zona VALVETEK este executată din PVC KG cu D=250 mm, iar rețeaua de canalizare pluvială este executată din PVC KG cu D=315 mm.

Alimentarea cu apă potabilă, precum și preluarea apelor uzate menajere și pluviale pentru toată Zona Libera Curtici se fac centralizat, și sunt administrate de către Zona Libera Curtici.

Bransamentul de apă rece este executat din teava de PEHD având D=63 mm. Caminul de apometru este amplasat lângă limita de proprietate VALVETEK. Din bransamentul de apă rece se asigură necesarul de apă rece pentru consumul menajer și consumul de apă tehnologic.

Apă necesară pentru stingerea unui eventual incendiu se asigură de la hidranții de incendiu exteriori de pe platforma Zonei Libere Curtici, cel mai apropiat hidrant de incendiu există la o distanță de 60 m de Hala Industrială VALVETEK.

Apele uzate menajere se evacuează în rețeaua de canalizare menajera stradală cu ajutorul racordului de canalizare menajer executat din teava PVC-KG având D=200 mm. Apele uzate menajere evacuate provin de la grupurile sanitare existente, și respectă prevederile NTPA 02.



Apele pluviale colectate de pe platforma VALVETEK se evacueaza in retea de canalizare pluviala stradala cu ajutorul racordului de canalizare pluvial.

Apele pluviale sunt colectate de pe acoperisul Halei Industriale si cladirea de birouri, si de pe platforma betonata din jurul cladirii.

Apele pluviale sunt considerate ape curate, si respecta prevederile NTPA 02.

Colectarea apelor pluviale de pe acoperisul cladirii se face cu ajutorul coloanelor pluviale montate in stalpii de beton prefabricate, racordate la retelele pluviale din incinta, iar evacuarea catre retea de canalizare pluviala se face prin doua retele de canalizare pluviala montate in lungul Halei pe cele doua laturi.

Colectarea apelor pluviale de pe platforma din jurul Halei se face prin caminele de vizitare ape pluviale care au montate pe camin capace cu gratar executate din beton armat.

Rețelele de canalizare menajera si pluviala din incinta VALVETEK sunt executate din teava PVC KG, imbinata cu mufa si etansata cu garnitura de cauciuc, care asigura o etansare perfecta.

Pe traseul rețelilor de canalizare menajera si pluviala sau montat camine de vizitare pentru curatire, iar la limita de proprietate VALVETEK s-au executat camine de racord.

- **Principalele disfuncționalități**

Zona studiată nu este asigurată cu trasee edilitare de gaze naturale, ce se vor asigura ca urmare a cheltuielilor realizate de beneficiar.

## 2.7. PROBLEME DE MEDIU

Conform ordinului MAPPM (nr.214/RT/1999) – MLPAT (nr. 16/NN/1999) și ghidului său 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.

Aceste analize de evaluare a problemelor existente de mediu vor fi:

- **Relația cadrul natural – cadrul construit**

Raportul dintre calitatea cadrului natural și calitatea cadrului construit este impropriu de definit, deoarece în zona construită *cadrul natural* este redus la *lipsa cadrului construit*, respectiv la amenajări de tip gazon – pavae permeabile. La vest – teren arabil.

- **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

Nu este cazul.

- **Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă**

Nu este cazul.

- **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**

Nu este cazul.

- **Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz.**

Nu este cazul.

## 2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

- Se vor prezenta opțiunile populației, precum și punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei.

Prin încadrarea corespunzătoare în PUG Curtici și prin prevederile cuprinse în acesta, se constată o creștere a interesului privind utilizarea intensivă a terenurilor situate în Zona Liberă (UTR14) pentru industrie ușoară, nepoluantă, depozitare.

- Se va expune și punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul PUZ.

Considerăm că extinderea construcției existente, cu hală de producție și spații anexe, extindere care face obiectul prezentului studiu, se încadrează în contextul zonei, fiind o situație de normalitate.

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

### 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

- Se pot prezenta sintetic concluziile studiilor elaborate anterior și concomitent cu PUZ, în special al celor ce justifică enunțarea unor reglementări urbanistice.

Din concluziile studiilor ce justifică reglementările în zona studiată rezultă oportunitatea intervențiilor de extindere, prin conservarea funcțiunii specifice (industrie nepoluantă, depozitari).

### 3.2. PREVEDERI ALE PUG

- Vor fi prezentate prevederile PUG aprobat, cu implicații asupra dezvoltării urbanistice a zonei în studiu: căi de comunicație, relațiile zonei studiate cu localitatea și în special cu zonele vecine; mutații ce pot interveni în folosința terenurilor; lucrări majore prevăzute în zonă; dezvoltarea echipării edilitare; protecția mediului etc.

Propunerile ce urmează respectă Planul Urbanistic General elaborat pentru teritoriul administrativ al localității Curtici – UTR14, cu precizarea că datorită necesităților actuale, se impune modificarea indicilor urbanistici pentru zonele cu predominantă industrială.

**Prin prezentul studiu se consideră oportună majorarea valorii POT la 40%, respectiv a CUT la 0,40**, pentru a fi permisă extinderea propusă. Aceste creșteri ale suprafeței construite nu afectează caracterul zonei. Totodată, regimul de înălțime nu este afectat și se asigură în interiorul parcelei o suprafață suficientă de spațiu verde și parcare.

Din punct de vedere al circulațiilor, propunerile documentației de față respectă intervențiile majore propuse prin PUG.

### 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

- Se vor menționa posibilitățile de valorificare ale cadrului natural; relaționarea cu formele de relief; prezența unor oglinzi de apă și a spațiilor plantate; construibilitatea și condițiile de fundare ale terenului; adaptarea la condițiile de climă; valorificarea unor potențiale balneare etc. – după caz.

Ținând cont de specificul zonei și de funcțiunea propusă (industrie, depozitări), ideea valorificării cadrului natural trebuie privită prin prisma asigurării unor suprafețe verzi de minimum 20% din suprafața lotului/loturilor considerate. Se propun: gazon decorativ sau peluză, alternate cu zone amenajate cu plante decorative și plantații înalte.

### 3.4.MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

În funcție de prevederile PUG în domeniul circulației și concluziile studiilor de fundamentare se vor preciza:

- **Organizarea circulației rutiere**

În zona studiată se vor studia profilele existente ale căilor de comunicație rutieră și se vor asigura, dacă este cazul, profile noi, corespunzătoare, care să asigure accesul în zonă.

Accesul pe parcelă se realizează din DE 494, astfel:

- **accesul pietonal** – se menține
- **accesul auto** existent – se mentine

Se va asigura un număr suficient de locuri de parcare (atat pentru traficul greu, cat și pentru autoturisme), stabilit conform Anexei nr.5 pct.5.12 din Regulamentul General de Urbanism, respectiv activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m<sup>2</sup>, un loc de parcare la o suprafață de 100 m<sup>2</sup>, totalizand 33 de locuri de parcare.

- **Organizarea circulației feroviare**

Propunerile de față nu interferează cu rețeaua feroviară.

- **Organizarea circulației pietonale**

În lungul străzilor din incintă se vor proiecta alei pietonale pentru siguranța traficului pietonal. Acestea vor fi denivelate, protejate cu bordură sau printr-o zonă verde-tampon.

### 3.5.ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Zonele funcționale propuse pe amplasamentul studiat sunt:

ZONĂ FUNCȚIONALĂ	EXISTENT		PROPUS	
	mp	procente	mp	procente
Producție și depozitare	1725	20.0%	3300	38.3%
Platforme, parcaje și circulații pietonale	1864	21.6%	2675	31.0%
Zone verzi amenajate	623	7.2%	2648	30.7%
Teren neamenajat	4411	51.2%	0	0%
<b>TOTAL</b>	<b>8623</b>	<b>100,0%</b>	<b>8623</b>	<b>100,0%</b>

Extinderea se va realiza astfel:

- la sud: alipită halei existente, cu care va face corp comun
- la vest: aliniată cu latura vestică a halei existente, retragerea față de limita vestică a parcelei rămanand constantă, de 16,50m (respectiv 12,50 măsurand de la limita compresoarelor adiacente)
- la nord: retragere minimă față de limita nordică a parcelei: 8,00m

REZULTĂ:

	EXISTENT	PROPUS
P.O.T.	20 %	40%
C.U.T.	0,22	0,40

### 3.6.DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Conform plansei ED-02.

Extinderea va fi numai hala de productie, fara birouri, grupuri sanitare si fara consumatori de apa tehnologici.

- **Alimentare cu apă: lucrări necesare pentru extinderea capacității instalațiilor de alimentare cu apă la sursă, tratare și aducțiune; dezvoltări ale rețelelor de distribuție din zonă; modificări parțiale ale traseelor rețelelor de distribuție existente**

Dimensionarea instalației se va face ținând cont de consumatorii existenți și de extinderea propusă. Calculul necesarului de apă pentru categoriile de personal care își desfășoară activitatea pe amplasament și întreținerea curățeniei în spațiile administrative se face conform STAS 1478/90 și SR 1343-1/06.

Numarul de muncitori angajati suplimentar in Etapa II nu va depasi 10 persoane.

Necesarul suplimentar de apa rece nu necesita modificarea bransamentului de apa rece.

Stingerea di exterior a unui eventual incendiu se va asigura de la Hidrantii de incendiu exteriori existenti pe retea de apa stradala.

- **Canalizare: îmbunătățiri și extinderi ale rețelei de canalizare din zonă; extinderi sau propuneri de stații noi de epurare sau stații de preepurare etc.**

Calculul debitelor de ape uzate evacuate se realizează conform STAS 1848/90.

Cantitatea suplimentara de ape uzate menajere rezultate de la grupurile sanitare nu necesita modificarea racordului de canalizare menajera.

Canalizarea apelor pluviale de la extinderea Halei industriale se va face prin extinderea rețelei de canalizare pluviale.

Colectarea apelor pluviale de pe acoperisul Halei care se va extinde se face in acelasi mod ca la hala existenta, respectiv prin coloanele pluviale montate in stalpii de beton, racordate la retelele pluviale care se vor extinde.

Rețelele de canalizare pluviale existente se vor extinde pe cele doua laturi ale halei industriale care se propune a se construi in etapa II, si vor fi executate din PVC-KG avand D=200 mm, imbinate cu mufa si etansate cu garnitura de cauciuc.

Cantitatea de ape pluviale suplimentara nu necesita modificarea racordului de canalizare pluviala, acesta fiind dimensionat de la inceput pentru etapa finala.

- **Alimentare cu energie electrică: asigurarea necesarului de consum electric; propuneri pentru noi stații sau posturi de transformare; extinderi sau devieri de linii electrice; modernizarea liniilor electrice existente; modernizarea iluminatului public etc.**

Asigurarea alimentării cu energie electrică a investiției se realizează din rețeaua de medie tensiune aflată adiacent amplasamentului prin intermediul postului TRAFU de pe amplasament. În urma extinderii, stația electrică va fi mutată, conform planșei de propuneri.

- **Telecomunicații: extinderea liniilor de telecomunicații; noi amplasamente pentru ofiții poștale, centrale telefonice, relee, posturi de radio și TV etc.**

Asigurarea cu telefonizare a investiției s-a făcut de la unul din furnizorii locali, prin grija beneficiarului. Extinderea nu va afecta rețeaua de telefonie existentă.

- **Alimentare cu căldură: sisteme de încălzire propuse; tipuri de combustibil, modernizări sisteme existente etc.**

Sistemul de încălzire propus: centrală termică proprie cu combustibil GPL. Centrala va fi reanalizată pentru a putea face față noilor cerințe.

- **Alimentare cu gaze naturale (după caz): extinderi ale capacităților existente; procedura de urmat pentru aprobarea introducerii alimentării cu gaze naturale etc.**

În zona studiată nu sunt asigurate condițiile specifice acestor lucrări. Asigurarea cu gaz se va realiza prin grija beneficiarului.

- **Gospodărie comunală: amenajări pentru sortarea, evacuarea, depozitarea și tratarea deșeurilor; extinderi pentru baze de transport în comun; construcții și amenajări specifice etc.**

Deșeurile sunt sortate și depozitate separat, în spații bine delimitate, semideschise, adiacente halei. Depozitarea lor se realizează conform normelor pentru protecție a mediului, astfel: deșeuri menajere- pubele; deșeuri metalice în containere; emulsii și uleiuri în butoaie. Colectarea lor revine firmei specializate, angajată prin grija beneficiarului.

### 3.7.PROTECȚIA MEDIULUI

În funcție de concluziile analizei de evaluare a impactului asupra mediului pentru zona studiată (studiu de fundamentare) se formulează propuneri și măsuri de intervenție urbanistică ce privesc:

- o Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emulsii, deversări etc.)
- o Prevenirea producerii riscurilor naturale
- o Epurarea și preepurarea apelor uzate
- o Depozitarea controlată a deșeurilor
- o Organizarea sistemelor de spații verzi
- o Refacerea peisagistică și reabilitare urbană
- o Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore

Conform studiului prezentat, rezultă că sunt preconizate toate măsurile impuse de legislația în vigoare pentru reducerea la minim sau eliminarea poluării mediului din zonă.

#### ■ CRITERII PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENTIALE ASUPRA MEDIULUI

##### 1.Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special, la:

- **gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor;**

Documentația de față propune extinderea halei industriale existente sc VALVETEK srl cu o suprafață suplimentară de 1575 m2, păstrând funcțiunea inițială- extinderea va cuprinde spații de producție (mică producție, piese și accesorii pentru autovehicule și motoare pentru autovehicule) și o serie de spații anexe. Această etapă este consecință a dezvoltării economice a investiției și se constituie într-o premisă a dezvoltărilor ulterioare a întregii zone, prin extinderea zonelor de producție, depozitare și industrie.

De acest fenomen va beneficia de asemenea și populația existentă, implicit întreaga comunitate, deoarece investițiile ce afectează infrastructura nu se pretează la dezvoltarea unei singure parcele sau zone. Ea va atrage după sine rezolvarea unei serii de disfuncționalități semnalate în zonă.

Realizarea investiției va atrage după sine suplimentarea forței de muncă și a numărului de locuri de parcare din incintă.

- **gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele;**

Planul de urbanism zonal propus va influența și celelalte planuri sau programe pentru zona supusă dezbaterii, existente deja sau în curs de aprobare, în sensul în care se va accelera obținerea aprobărilor necesare de la organele abilitate și dezvoltarea echipării edilitare.

În aceeași măsură, planul de urbanism supus analizei este influențat de planurile existente în lucru sau aprobate în zonă, în sensul corelării proiectelor de realizare a infrastructurii zonei (extindere rețele edilitare, drumuri acces).

Aceasta va accentua tendința de dezvoltare a zonei de N-V a localității, va atrage după sine demararea tuturor lucrărilor propuse a se realiza în zonă datorită în special aportului pe care îl vor avea noii investitori la aceasta.

- **relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile;**

Toate activitățile promovate pe amplasament se aliniază proiectelor de dezvoltare durabilă a zonei. Activitatea promovată de către titularul planului se încadrează în specificul zonei.

Dotarea tehnico-edilitară a extinderii se va realiza prin bransamentul existent.

Orice posibilă sursă de poluare se va analiza cu cea mai mare atenție, astfel încât simultan cu apariția acesteia este analizată și proiectată soluția constructivă sau măsura organizatorică necesară eliminării acesteia.

- **problemele de mediu relevante pentru plan sau program;**

Una din problemele de mediu ridicate de promovarea planului de urbanism constă în colectarea și direcționarea spre canalizare a apelor uzate colectate de pe amplasament.

O altă problemă de mediu va fi cea dată de gestionarea deșeurilor menajere. Acestea vor fi ridicate de către serviciul de salubritate al localității. Prin implementarea proiectului propus se asigură o incintă separată, bine delimitată, semideschisă, adiacentă halei. Depozitarea reziduurilor se realizează conform normelor pentru protecție a mediului, astfel: deșeuri menajere- pubele; deșeuri metalice în containere; emulsii și uleiuri în butoaie.

- **relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu (de exemplu, planurile și programele legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor).**

Așa cum s-a amintit anterior, va exista o preocupare permanentă pentru activitatea de gestionare a deșeurilor produse în perimetrul zonei studiate. Se evidențiază existența la ora actuală a funcționării serviciului de colectare a deșeurilor menajere pe raza localității Curtici și din imediata vecinătate a acesteia.

Necesarul de apă va fi asigurat centralizat pe amplasament, reglementarea consumurilor cât și a condițiilor de evacuare a apelor reziduale făcându-se prin avizele solicitate de beneficiar de la instituțiile abilitate.

## **2.Characteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:**

- **probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor;**

Având în vedere că încă de la etapa de analiză a planului urbanistic, urmată de cea de proiectare a tuturor elementelor ce vor concura la mobilarea amplasamentului, se iau toate măsurile de prevenire a poluării, se consideră ca probabilitatea apariției de evenimente nedorite va fi cu totul accidentală.

Se va urmări îndeaproape modul în care se vor respecta condițiile impuse de către instituțiile abilitate la realizarea echipării edilitare și a mobilării amplasamentului. Se consideră astfel că zona nu va suferi modificări ale calității mediului. Probabilitatea unor evenimente cu impact negativ asupra mediului este minimă și total accidentală.

- **natura cumulativă a efectelor;**

Avându-se în vedere impactul redus asupra mediului a funcțiunilor propuse, prin gestionarea conformă cu normativele de mediu a tuturor factorilor de mediu posibil a fi afectați, se consideră că nu va exista o acumulare de efecte negative ce pot influența amplasamentul și implicit zona de N-V a localității Curtici.

- **natura transfrontieră a efectelor;**

Nu este cazul.

- **riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor);**

Nu sunt riscuri pentru sănătatea populației, în primul rând datorită naturii proiectului propus (industrie nepoluantă în regim de înălțime maxim P+1), cât și a soluțiilor adoptate pentru implementarea acestuia.

Riscurile pentru mediu sunt de asemenea reduse ca urmare a elementelor amintite anterior.

- **mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate);**

Așa cum s-a amintit anterior, realizarea efectivă a proiectului în perimetrul analizat nu va afecta, în cazul gestionării corespunzătoare, nici această suprafață, nici zonele învecinate. Nu se pune astfel problema mărimii și a spațialității efectelor, nici a zonelor geografice și a mărimii populației ce ar putea fi afectate.

- **valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:**

(i)caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;

Nu există areale specifice ce pot fi afectate de promovarea investițiilor pe suprafața de teren propusă. Întregul perimetru va fi astfel amenajat, pentru a se încadra în specificul zonei.

(ii)depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului;

Nu vor exista depășiri ale limitelor impuse de normativele în vigoare. Toate sursele de poluare sunt identificate astfel încât se iau toate măsurile eliminării acestora, încă din etapa de proiectare.

În ceea ce privește sursele de poluare a aerului datorate funcționării centralelor termice proprii ce asigură apa caldă și agentul termic necesar încălzirii imobilelor în perioada de iarnă, acestea se vor încadra în limitele impuse de normativele în vigoare.

(iii)folosirea terenului în mod intensiv;

Folosirea terenului pentru construcția de imobile și echiparea edilitară se va realiza în parametri normali de utilizare, nu se pune problema utilizării în mod intensiv.

- **efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional.**

Nu este cazul.

#### 4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

- **Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG**

Considerăm că intervențiile propuse nu contravin principiilor de dezvoltare a zonei, așa cum au fost prevăzute în PUG.

- **Categoriile principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare**

Pe amplasamentul studiat se propune POT= 40% și CUT=0,40 . De asemenea, frontul stradal la DJ792C va ramane neschimbat, considerandu-se zonă de siguranță.

- **Priorități de intervenție**

Reamplasarea dotărilor .

- **Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restricții**

Apreciem propunerile avansate ca fiind în concordanță cu previziunile de dezvoltare a Zonei Libere.

Certificăm următoarele:

- **zona studiată evoluează în direcția funcțiilor dominante de industrie nepoluantă și depozitare;**
- **obiectivul propus respectă funcțiunea zonei și o dezvoltă**
- **extinderea nu generează conflicte cu vecinătățile, sau cu prevederile de ordin general ale PUG.**

Întocmit,

arhitect, urbanist,

Mircea BATCU

arhitect,

Bogdan ȘUTEU

inginer rețele edilitare,

Livius COCIS