

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumire proiect: **ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ – CIMITIR ANIMALE DE COMPANIE, ACTIVITĂȚI DE POMPE FUNEBRE ȘI SIMILARE**
- Număr proiect: 186/2025
- Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal
- Beneficiar: S.C. SILENTIUM AETERNUM S.R.L.
- Proiectant: S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

1.2. Obiectul studiului

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda persoanei juridice S.C. SILENTIUM AETERNUM S.R.L.

Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 96 din 19.11.2024, eliberat de Primăria Orașului Sântana pentru terenul situat în extravilanul orașului, adiacent DJ 792 C Buteni - Pâncota - Sântana -Curtici - Dorobanți - Frontieră Ungaria, având o suprafață de **8.900 mp**, conform Extrasului C.F. nr. 312868 Sântana.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- construcții noi și/ sau extindere construcții existente regim max. de înălțime P+1E
- amenajare zonă înhumare animale de companie
- dotări tehnico-edilitare, zonă panouri fotovoltaice pentru energie electrică uz propriu și baterii stocare energie electrică, racorduri la rețelele edilitare existente, după caz
- accese carosabil din DJ 792C
- drum de incintă, platforme carosabile și parcaje, alei și zone pietonale
- platforme gospodărești
- sistematizarea verticală a terenului
- împrejmuire teren
- amenajare zone verzi.

1.3. Surse de documentare – REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE

Amplasamentul se situează în extravilanul Orașului Sântana, pe terenuri agricole.

Nu există prevederi PUG Oraș Sântana pentru această zonă.

Documentația faza P.U.Z. se elaborează în conformitate cu Metodologia de elaborare și Conținutul cadru al planului urbanistic zonal indicativ GM - 010 - 2000.

Documentația tehnică se va elabora în conformitate cu Legea nr. 50/1991 rep. și HGR 525/1996, Codul Civil.

Nu există documentații de urbanism care se desfășoară concomitent cu prezentul P.U.Z.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Amplasamentul analizat este situat în teritoriul administrativ al Orașului Sântana, la cca. 2 km vest față de limita intravilanului orașului, respectiv cca. 3 km est față de drumul național Arad – Oradea (DN 79), pe partea stângă a drumului județean DJ 792 C Buteni - Pâncota - Sântana -Curtici - Dorobanți - Frontieră Ungaria. Zona propusă spre reglementare constă dintr-o suprafață de 8.900 mp de teren cu folosință "arabil" în extravilan.

Orașul este situat în partea de nord a Câmpiei Aradului, la 28 de km față de municipiul Arad. Este un centru urban înființat în anul 2003, având în componență și localitatea rurală Caporal Alexa.

Prima atestare documentară a localității sub numele de Sântana datează din anul 1828, dar așezarea este rezultatul dezvoltării continue a Comlăușului, așezare menționată încă din anul 1334. Satul Caporal Alexa este consemnat din anul 1334 sub denumirea de Kerection.

Statutul de important nod de circulație rutieră și feroviară poate fi folosit și în promovarea și dezvoltarea turismului. Arhitectura specifică, monumentele istorice și de arhitectură, precum clădirea "Convictului", casa urbarială și fortificațiile "Cetatea veche", sunt câteva repere turistice ale acestei localități.

Deși economia orașului este predominant agrară, în ultima perioadă sectorul economic secundar și terțiar au avut evoluții ascendente.

2.2. Încadrarea în localitate

Amplasamentul este situat în teritoriul administrativ al orașului Sântana, în extravilan, la sud de drumul județean DJ 792 C, la cca. 2 km vest față de limita intravilanului Orașului Sântana.

Zona este accesibilă direct, dinspre drumul existent DJ 792C, având accesul executat după autorizarea construcției existente pe teren. Terenul are formă trapezoidală, cu frontul stradal spre DJ 792C în lungime de cca. 33,88 m, cu laturile paralele (limitele laterale est/ vest de proprietate) în lungime de 278,01 m, respectiv 298,62 m.

Vecinătățile terenului sunt:

- **nord:** DJ 792C cu rigole ape pluviale de o parte și de alta a drumului, De 62 și terenuri agricole în extravilan
- **sud:** canalul de desecare Cn 588 și terenuri agricole în extravilan
- **est și vest:** terenuri agricole în extravilan.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul studiat este în prezent arabil, dar nu este cultivat. Înspre DJ 792 C sunt cultivați pomi fructiferi. Nu există vegetație valoroasă în zonă, toate terenurile din jur sunt agricole.

Clima este continental-temperată, cu ușoare influențe mediteraneene.

Terenul nu prezintă particularități din punct de vedere al reliefului, rețele hidrografice, condiții geotehnice sau riscuri naturale. Din punct de vedere peisagistic, terenul este relativ plat, cu o pantă foarte lină de cca. 1 m dinspre frontul stradal – nord (CTN 107,80 NMN) spre canalul de desecare de la sud (CTN 106,70 NMN).

Zona studiată nu face parte dintr-o arie naturală protejată declarată.

2.3.1. Date ale studiului geotehnic

Din punct de vedere **geomorfologic**, terenul studiat se află în nordul Câmpia Aradului – situată între M-ții Zărandului și albiile Ierului și Mureșului Mort, în continuarea Câmpiei Crișurilor până în valea Mureșului. Spre rama muntoasă are altitudini de aproape 120 m, iar în vest puțin peste 100 m. Ca urmare a extinderii conului de dejecție al Mureșului, Câmpia Aradului este formată din pietrișuri, nisipuri și argile. Amplasamentul nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să-i pericliteze stabilitatea.

Din punct de vedere **geologic**, zona aparține Bazinului Panonic. Depozitele cuaternare, cele care constituie terenurile de fundare, sunt reprezentate, în general, prin 3 tipuri genetice de formațiuni:

- aluvionare – aluviuni vechi și noi ale râurilor care străbat regiunea și intră în constituția teraselor și luncilor acestora
- gravitaționale – reprezentate prin alunecări de teren și deluvii de pantă, ce se dezvoltă în zona de "ramă" a depresiunii
- cu geneză mixtă (eoliană, deluvial-proluvială) – reprezentate prin argile cu concrețiuni fero-manganoase și depozite de piemont.

Seismicitatea: conform Codului de proiectare seismică P100-1/2013, condițiile locale de teren studiat sunt caracterizate prin valorile perioadei de colț $T_c = 0,7$ sec și valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare $a_g = 0,20$ g, pentru cutremure având interval mediu de recurență $IMR = 100$ ani.

Adâncimea maximă de îngheț este stabilită conform STAS 6054-77 la $0,70 \text{ m} \div 0,80 \text{ m}$.

Stratificația terenului este următoarea:

- umplutură și sol vegetal până la 0,60 m
- argilă maroniu-gălbuie, tare, până la 2,00 m
- argilă cărămizie până la 4,00 m, ne-epuizat până la baza forajului (6,00m)

Nivelul apelor subterane nu a fost atins în forajul executat la adâncimea de 4,50 m. Sunt posibile acumulări de apă meteorică în zona superioară a terenului de fundare în perioadele cu ploi abundente sau topire a zăpezii.

Recomandări: Luând în considerare condițiile de fundare menționate, se recomandă următoarele: o fundare directă, la adâncimi mai mari de 0,90 m, pe stratul de pământuri coezive. În calculul terenului de fundare se recomandă adoptarea unei presiuni convenționale de calcul $P_{conv} = 280 \text{ kPa}$, pentru o lățime a tălpii de fundație $B = 1,00 \text{ m}$ și o adâncime de fundare față de nivelul solului $D_f = 2,00 \text{ m}$.

2.4. Circulația

Principala cale de circulație din zonă este drumul județean DJ 709 C Buteni - Pâncota - Sântana - Curtici - Dorobanți - Frontieră Ungaria, care asigură inclusiv traficul de tranzit pe direcția Pâncota – Sântana – DN 79 Arad-Oradea. Acesta are prospectul total de cca. 21,00 m, cu un carosabil de 6,00 m și rigole de o parte și de cealaltă a drumului. DJ 792 C este amenajat corespunzător, într-o stare tehnică bună, având câte o bandă de circulație pe sens.

Carosabilul DJ 709 se află la cca. 7,5 m nord față de limita de proprietate a incintei studiate și este circulat cu o intensitate medie.

Accesul carosabil la incintă se poate realiza direct dinspre DJ 792 C, prin racord la carosabilul acestuia, conform aviz administrator drum. În prezent există un acces cu podeț la incintă, și anume la poziția kilometrică 57+175 stânga a DJ 792 C, realizat o dată cu anexa la gospodăria agricolă autorizată.

2.5. Ocuparea terenurilor

În zona studiată, terenurile au folosința "arabil în extravilan", "căi de comunicație", "canale de desecare" conform metodologiei privind executarea lucrărilor de introducere a cadastrului imobiliar în localități, aprobată de M.L.P.A.T. cu Ordinul nr. 90/N/02 iunie 1997 și O.N.C.G.C. nr. 911-CP/02 iunie 1997.

Nu există conflicte între funcțiunile existente în zonă. Funcțiunea solicitată de investitor este **gospodărie comunală**, amplasamentul cimitirului pentru animale va fi la min. 2,00 km față de orice zonă rezidențială, respectându-se prevederile HG 525/1996 actualizată, Anexa 1 la regulament – *Amplasarea construcțiilor în funcție de destinația acestora, în cadrul localității, Art. 1.4.4. – Cimitire: amplasament la marginea localității*, eliminându-se astfel potențiale conflicte între funcțiunile existente și cele propuse.

De-a lungul DJ 792 C sunt amenajate rigole din pământ și spații verzi de protecție a carosabilului.

În zonă nu există rețea de transport sau alimentare cu energie electrică, rețele edilitare de alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră sau alimentare cu gaze naturale. Canalul de desecare de la sudul incintei poate prelua apele convențional curate de pe amplasament.

Zona nu este expusă riscurilor naturale, terenul are stabilitatea asigurată. Zona nu este inundabilă.

Pe teren există fond construit: a fost autorizată o anexă gospodărească la exploatații agricole, prin **Autorizația de construire nr. 4 din 26.01.2015** ($Sc = 98 \text{ mp}$ conform AC). Lucrarea a fost executată și recepționată cu Proces Verbal la terminarea lucrărilor nr. 8836 din 17.05.2018 și s-a obținut de la Primăria Orașului Sântana **Certificatul de atestare a edificării construcției nr. 8842 din 17.05.2018**.

Terenul care constituie zona reglementată are categoria de folosință "arabil în extravilan" și este proprietatea privată a persoanei fizice Porcolean Cristian-Gheorghe conform Extrasului de Carte Funciară nr. 312868 Sântana și are categoria de folosință "arabil în extravilan". S.C. SILENTIUM AETERNUM S.R.L. are drept de suprafață asupra imobilului pe o perioadă de 49 ani începând cu 19.08.2024.

În zonă nu există și nu este necesar transportul în comun.

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

Disfuncționalitățile observate în zonă sunt:

- absența rețelelor edilitare de apă potabilă, energie electrică și canalizare menajeră
- restricții de constructibilitate impuse de zona de protecție a DJ 709 (30 m față de margine carosabil).

2.6. Echipare edilitară

2.6.1. Alimentarea cu apă

În zona studiată nu există rețele publice de alimentare de apă potabilă. Se vor lua în calcul soluții locale – alimentare cu apă curentă de la un puț forat.

2.6.2. Canalizare menajeră

În zona studiată nu există rețea publică de canalizare menajeră.

2.6.3. Canalizare pluvială

În zonă nu există rețele edilitare de canalizare pluvială. La limita de proprietate sudică a incintei se află canalul de desecare Cn 588, care poate prelua apele pluviale de pe amplasament, panta terenului din zona studiată fiind descendentă spre canalul de desecare.

2.6.4. Alimentarea cu energie termică

În zona de amplasament nu există rețele edilitare de alimentare cu gaze naturale.

2.6.5. Alimentarea cu energie electrică

În zona de amplasament nu există rețele edilitare de transport sau alimentare cu energie electrică.

2.7. Probleme de mediu

În zonă există fond construit – anexă la exploatații agricole, autorizată prin Autorizația de construire nr. 4 din 26.01.2015, dar care nu afectează cadrul natural (acesta nu prezintă o valoare semnificativă în zona studiată). După aprobare PUZ, clădirea existentă va prelua funcțiunea reglementată.

Zona nu este expusă riscurilor naturale, nu se află în perimetrul inundabil al unui curs de apă (râul Crișul Alb se află la cca. 14 km nord-est față de amplasament, iar râul Mureș se află la cca. 23 km sud de amplasamentul studiat). Stabilitatea terenului este asigurată conform studiului geotehnic preliminar întocmit pentru terenul propriu-zis.

Terenul nu dispune de posibilitatea racordării la rețelele publice de apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică și gaze naturale, iar canalul de desecare existent la sud poate prelua apele pluviale de pe amplasament, în cazul absenței unei soluții alternative, cu costuri semnificativ mai reduse.

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

Disfuncționalitățile remarcate în zonă din punct de vedere al protecției mediului se referă în primul rând la absența utilităților centralizate de alimentare cu apă potabilă și canalizare menajeră.

2.8. Opțiuni ale populației

Populația din zonă nu este afectată de realizarea zonei de gospodărie comunală – cimitir pentru animale de companie Din punct de vedere al administrației locale, investiția propusă se încadrează în planul de dezvoltare a localității.

Se va parcurge procedura de informare a populației conform Ord. 2701/2010 și se va răspunde la observații sau sesizări ce vor fi depuse.

Solicitările beneficiarului – conform Temei de proiectare – au fost introduse în prezentul P.U.Z. și adaptate la condițiile de zonă, precum și la restricțiile impuse de avizatori.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Nu au fost întocmite alte documentații pentru acest amplasament, anterior sau concomitent cu prezentul P.U.Z.

3.2. Prevederi ale PUG

Amplasamentul se situează în extravilanul Orașului Sântana, pe terenuri agricole. Nu există prevederi PUG aprobat pentru această zonă. Conform prevederilor PUG-ului Oraș Sântana, zona generală de amplasament are folosința actuală "arabil în extravilan".

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona nu are un cadru natural valoros. Terenul va fi sistematizat pentru egalizarea cotei lui naturale în zona propusă pentru edificare construcții și pentru racordul carosabil la DJ 792 C. Terenul este ocupat cu o construcție autorizată – anexă la exploatații agricole – care va fi refuncționalizată după aprobare PUZ.

3.3.1. Condițiile studiului geomorfologic

Caracteristicile și stratificația terenului a fost prezentată la cap. 2.3.1.

Se recomandă următoarele: o fundare directă, la adâncimi mai mari de 0,90 m, pe stratul de argilă maroniu-gălbui. $P_{conv} = 280$ kPa pentru lățimea tălpii fundației de 1,00 m și adâncimea de fundare față de CTS de 2,00 m.

Nivelul ascensional superior maxim al acviferului freatic nu va depăși adâncimea de -2,50 m față de CTN.

3.4. Modernizarea circulației

În prezent, deservirea rutieră a obiectivului proiectat este asigurată dinspre drumul județean DJ 709 C Buteni - Pâncota - Sântana - Curtici - Dorobanți - Frontieră Ungaria, prin intermediul unei intersecții amenajate în "T", cu podeț, executată, la km 57+175 stânga. În dreptul zonei propusă spre reglementare, linia mediană a drumului este discontinuă.

Pentru asigurarea unui acces auto corespunzător, accesul existent, de lățime cca. 2,50 m, va putea fi lătit până la max. 5,50 m, cu raze de girație de 6,00 m la carosabilul DJ 592 C. În acest caz, poziția accesului se va transla cu cca. 1 m spre vest, accesul modernizat urmând să fie poziționat la km 57+176 stânga. Datorită specificului activității propuse, se preconizează un trafic redus, fiind propus un acces simplu în "T", cu posibilitatea de viraj la stânga. În zona pentru înhumare se va asigura un acces semi-carosabil median, realizat din pavaj sau piatră spartă, de lățime cca. 3,00 m.

Lucrările proiectate respectă prevederile normativului C.D. 173/2001 și a buletinului tehnic AND 600-2010 (Normativ pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice), privind amenajarea intersecțiilor la nivel din interiorul localităților, de asemenea, prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată în M.O. nr. 237/29.04.1998.

Execuția lucrărilor:

Pentru perioada execuției lucrărilor în zona drumului public, beneficiarul și executantul vor fi obligați să respecte normele de protecția muncii și siguranța circulației, astfel încât să se evite producerea de accidente de circulație.

Costul tuturor lucrărilor aferente amenajării acceselor rutiere, precum și al semnalizării rutiere (indicatoare și marcaje) necesare pentru amenajarea accesului rutier la obiectiv, în afara zonei de siguranță a drumului, va fi suportat de către beneficiar, iar execuția lucrărilor se va face de către o unitate specializată în lucrări de drumuri.

Circulația interioară:

Lucrările de drumuri propuse pentru realizarea investiției sunt următoarele:

- sistematizare verticală;
- amenajări acces carosabil în incintă din DJ 792 C;
- asigurarea semnalizării rutiere;
- lucrări de circulație carosabile în incintă;
- lucrări de platforme de parcare pentru autoturisme pe teren privat;
- lucrări de amenajare circulației pietonale;
- lucrări de amenajare zone verzi.

Pentru deservirea circulației interioare se va amenaja un drum de incintă de lățime maximă 5,50 m și platforme pentru parcare autoturismelor. Structura rutieră prevăzută va fi din dale prefabricate din beton sau piatră spartă, așezate pe o fundație din balast și piatră spartă.

Pentru asigurarea circulației pietonale se vor amenaja trotuare pietonale perimetrale clădirii propuse, executate din pavaj.

Amenajarea spațiilor verzi se va realiza prin așterenerea și mobilizarea pământului vegetal, după care se face înșămânțarea cu gazon.

Scurgerea apelor pluviale se va realiza prin pantele de construcție ale drumului și platformelor parcajelor, asigurându-se scurgerea gravitațională a apelor pluviale considerate convențional curate spre zonele verzi adiacente. Datorită traficului redus preconizat, nu se pune problema contaminării cu hidrocarburi a drumului și parcajelor propuse.

3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Inițiatorul documentației a solicitat întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea reglementării din punct de vedere urbanistic a terenului prezentat, cu modificarea folosinței actuale a acestuia din "agricol în extravilan" în "curți construcții în intravilan – trup izolat", pentru funcțiunea principală gospodărie comunală – cimitir animale de companie.

Se va putea modifica accesul carosabil existent la incintă, prin lățirea acestuia până la 5,50 m.

Funcțiunea principală solicitată de investitor este **zonă gospodărie comunală**, cu subzonele funcționale:

- **zonă căi de comunicație incintă** (drum incintă, pietonale, parări)
- **zonă tehnico-edilitară de incintă** (puț forat, bazin vidanjabil, generator electric, etc.)
- **zonă spații verzi amenajate în incintă**

Funcțiuni complementare:

- activități de pompe funebre și similare, birouri administrative, parcaje, zone pietonale, zone tehnico-edilitare și pentru panouri fotovoltaice pentru uz propriu, alte spații anexă, zone verzi.
- zonă căi de comunicație: drum incintă median

Funcțiunile admise cu condiții sunt: cabinet veterinar, cu condiția asigurării unor spații distincte acestei funcțiuni.

Aceste funcțiuni se integrează în zonă fără să afecteze negativ aria studiată, existând o distanță de min. 2,00 km față de orice localitate.

Astfel, prin PUZ se propune schimbarea destinației terenului care fac obiectul investiției propuse, din arabil în zonă gospodărie comunală – cimitir animale de companie, cu reglementarea indicatorilor urbanistici.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) construcții noi și/ sau extindere construcții existente regim max. de înălțime P+1E
- b) amenajare zonă înhumare animale de companie
- c) dotări tehnico-edilitare, zonă panouri fotovoltaice pentru energie electrică uz propriu și baterii stocare energie electrică, racorduri la rețelele edilitare existente, după caz
- d) accese carosabil din DJ 792C
- e) drum de incintă, platforme carosabile și parcaje, alei și zone pietonale
- f) platforme gospodărești
- g) sistematizarea verticală a terenului
- h) împrejmuire teren
- i) amenajare zone verzi.

Zona studiată are suprafața de **56.870 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la:

- reconfigurare acces existent drumul public DJ 792C
- în cazul identificării în zonă, pe parcursul avizării, a existenței unor rețele edilitare, se propune racord la acestea, pe domeniul public.

Zona propusă spre reglementare are suprafața măsurată de **8.900 mp**. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la reglementarea funcțiilor, a indicatorilor urbanistici (POT, CUT, regim de înălțime, etc.), aliniamente, cu schimbarea destinației existente a terenului (arabil) și construcției existente autorizate (anexă la exploatații agricole), în gospodărie comunală, activități de pompe funebre și similare, birouri administrative, parcaje, zone pietonale, zone tehnico-edilitare, alte spații anexă, zone verzi, cabinet veterinar, cu funcțiune complementară căi comunicație – drum de incintă median și funcțiune admisă cu condiții cabinet veterinar, cu condiția asigurării unor spații distincte acestei funcțiuni.

Nu sunt propuse zonificări ale terenului, acesta fiind destinat unei singure funcțiuni – gospodărie comunală.

A. Construcții necesare

Sc max. = 1.335 mp

Sd max. = 1.780 mp

Se propune în primul rând refuncționalizarea clădirii autorizate și executate *anexă la exploatații agricole* pentru deservirea activităților propuse, amplasarea unor construcții noi dacă este cazul, încadrate într-un perimetru maxim de construibilitate, cu funcțiunea dominantă **gospodărie comunală** cu spațiile administrative necesare, conform planșei Reglementări Urbanistice anexată, cu regim de înălțime maxim P+1E și a amenajărilor aferente: parcaje, drum median de incintă, alee semi-carosabilă pentru accesul la zona de înhumare, dotări tehnico-edilitare, pietonale, platformă gospodărească pentru deșeuri menajere sau plante ofilite, zone verzi, etc.

Construcțiile propuse vor avea (estimare) următoarele caracteristici:

- categoria de importanță C și clasa de importanță III
- Capelă: cca. 10 persoane
- Volum compartiment incendiu = 800 mc
- GRF 3
- Număr compartimente de incendiu: 1

În jumătatea sudică a terenului se va amenaja zona pentru înhumare animale de companie, deservită de o alee semi-carosabilă mediană.

Terenul va fi amenajat cu drum de incintă pe direcția nord-sud și parcaje, zone verzi, alei pietonale.

Zona liberă din jurul clădirilor, având o pondere de minim 10,00 % din suprafața terenului, va fi amenajată ca zonă verde.

Prin asimilare cu cimitirele umane, se vor respecta prevederile Legii 102/2014, Art. 7, alin. (5): În cazul cimitirelor înființate după intrarea în vigoare a prezentei legi, distanța minimă admisă între zonele protejate și gardul care delimitează cimitirul este de 100 m. și (6) Cimitirele se împrejmuesc cu gard. La cimitirele înființate după intrarea în vigoare a prezentei legi gardul se dublează cu o perdea de arbori. Între morminte și gardul cimitirului se va asigura o zonă liberă de 3 m.

Împrejmuirea terenului se va realiza pe limitele de proprietate la frontul stradal și cele laterale, în afara zonei de siguranță a DJ 792 C. Pe limita posterioară de proprietate (sud), înspre canalul de desecare Cn 588, împrejmuirea va fi retrasă 5,00 m, astfel încât să fie amplasată în afara zonei de protecție a canalului.

Toate împrejmuirile se vor dubla cu un aliniament de arbori, iar între acestea și zona propriu-zisă de înhumare se va asigura o zonă liberă de min. 3,00 m.

BILANȚ TERITORIAL ZONĂ REGLEMENTATĂ 8.900 mp

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Teren agricol în extravilan	8.900	100,00	-	-
02.	Construcții aferente zonei gospodărire comunală	-	-	1.335	15,00
03.	Amenajări aferente zonei gospodărire comunală	-	-	5.100	57,30
04.	Drumuri incintă, platforme carosabile, parcaje, alei peitornale	-	-	1.500	16,85
05.	Zone verzi amenajate	-	-	965	10,85
TOTAL GENERAL		8.900	100	8.900	100

INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN ZONA STUDIATĂ		EXISTENT	PROBUS
01.	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	0,00 %	15,00 %
02.	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	0,00	0,20

REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT		EXISTENT	PROBUS
01.	Amplasare	extravilan Oraș Sântana	intravilan Oraș Sântana
02.	Proprietate	Teren proprietate privată, conf. Extras C.F. 312868 Sântana	

3.5.1. Sistematizarea verticală

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între +107,90 NMN spre DJ 792 C (nord) și +106,70 NMN spre limita posterioară/ sudică a parcelei. Cota ± 0,00 este prevăzută la +108,20 NMN, iar cota CTS la +108,00 NMN. În jumătatea sudică a terenului, respectiv în zona de înhumare, se va menține panta ușor descendentă spre canalul de desecare Cn 588.

3.5.2. Criterii compoziționale și funcționale

Construcțiile propuse vor fi amplasate în zona median - nordică a zonei reglementate, paralel cu limitele laterale de proprietate, în limita perimetrului maxim de constructibilitate propus.

Dotările tehnico-edilitare propuse pot fi dispuse și în afara perimetrului de constructibilitate propus.

3.5.3. Regimul de aliniere

Aliniamente minime obligatorii ale perimetrului construibil (conform planșă Reglementări Urbanistice Zonificare 02 A) – include construcții P+1 propuse, poate include și amenajări alei pietonale, drum incintă, parcaje – față de limitele de proprietate sunt:

- aliniament front stradal (nord): la min. 30,00 m față de margine carosabil DJ 792 C, respectiv min. 23,00 m față de limita de proprietate
- limite laterale de proprietate (est, vest): minim 3,00 m dar nu mai puțin de H/2
- limita posterioară de proprietate (sud): min. 162,00 m

3.5.4. Regimul de înălțime

Regimul de înălțime maxim pentru construcțiile din zona propusă spre reglementare este P+1E, cu H max. la coamă +**10,00 m** față de cota $\pm 0,00$ (108,20 NMN + 10,00 m = 118,20 NMN).

3.5.5. Modul de utilizare al terenului

Au fost stabilite valori maxime pentru procentul de ocupare al terenului și de utilizare a terenului:

- P.O.T. 15,00 %
- C.U.T. 0,20

3.5.6. Plantații

Se vor amenaja spații verzi înierbate sau cu plantații de arbori de înălțime mică / medie pentru umbrire, într-un procent de minim 10,00 %.

Împrejurimile cimitirului pentru animale vor fi dublate de un aliniament de arbori.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. Alimentarea cu apă potabilă

În zona studiată nu există rețele publice de alimentare de apă potabilă.

Necesarul de apă pentru uz menajer este redus, acesta va fi asigurat de la un puț forat (PF) propus în incintă, amplasat într-un camin de beton subteran, complet echipat cu pompă submersibilă de puț, vas hidrofor, contor apă, armături, etc.

De la puțul forat se vor alimenta toți consumatorii propuși în incintă.

Apa potabilă pentru angajați și vizitatori va fi asigurată prin aprovizionare cu pet-uri, amplasate în birourile administrative și holuri.

În cazul în care în viitor se va realiza în zonă o rețea de apă de către Compania de Apă Arad, se va lua în considerare racordarea amplasamentului la rețeaua publică de apă.

Datorită suprafețelor reduse avute în vedere pentru construcțiile propuse punctual, dar și de specificul activității, nu vor fi necesare instalații de stingere incendii pentru incintă și construcții.

3.6.2. Canalizare menajeră

Apele uzate fecaloid – menajere de la clădirile propuse pe amplasament se vor colecta prin tuburi de canalizare tip PVC-SN4 și cămine de canalizare și se vor deversa gravitațional în bazinul vidanjabil propus pe amplasament, având volumul util de 20 mc. Bazinul vidanjabil va fi etanș și izolat cu materiale anticorozive.

Colectarea apelor uzate menajere provenite de la fiecare clădire se va realiza printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4, montate îngropat, la adâncimi cuprinse între 70 cm și 300 cm sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

Bazinul pentru ape uzate se va vidanța periodic de un operator specializat prin grija beneficiarului. Apele uzate menajere vor respecta prevederile normativului NTPA 002/2002 din HG 188/2002 modificată și completată prin HG 352/2005.

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

3.6.3. Canalizare pluvială

Apele pluviale provenite de pe acoperișul clădirilor propuse pe amplasament, se vor evacua gravitațional spre zonele verzi.

Datorită traficului auto redus estimat, nu se pune problema infestării cu hidrocarburi a apelor pluviale provenite de pe drumul median de incintă și din parcare propusă. Acestea vor fi conduse gravitațional spre zonele verzi adiacente prin pantele de construcție a drumului și parcajelor.

Apele pluviale provenite de pe amplasament vor fi conform NTPA 001/2005.

Terenul este delimitat la sud de canalul de desecare Cn 588, care are capacitatea preluării apelor pluviale convențional curate din incintă. Terenul are o pantă descendentă de cca. 1 m dinspre nord (DJ 792 C) spre sud, ceea ce facilitează preluarea naturală a apelor pluviale în canalul de desecare existent.

3.6.4. Alimentare cu gaze naturale și alimentarea cu energie termică

În zona de amplasament nu există rețele edilitare de alimentare cu gaze naturale.

Energia termică necesară încălzirii spațiilor va fi furnizată fie cu ajutorul pompelor de căldură, fie de la aparate de condiționare a aerului. În spațiile de servicii se va asigura o temperatură cuprinsă între 18°C - 20°C, iar în birourile administrative se va asigura temperatura de 21-22°C.

3.6.5. Alimentare cu energie electrică

În zonă nu există linii electrice de alimentare cu energie electrică.

Pentru necesarul de energie electrică al obiectelor nou propuse în incintă, se vor monta panouri fotovoltaice pe panta sudică a învelitorii cădirilor propuse, dotate cu baterii de stocare a energiei electrice. Este permisă montarea unui generator electric ca rezervă, acesta va fi amplasat pe o platformă de beton etanșă.

3.6.7. Gospodărie comunală

Se va amenaja o zonă pentru depozitarea deșeurilor menajere și flori ofilite, în vederea transportării lor la rampa de gunoi ecologică cea mai apropiată. Se va asigura accesul autovehiculelor de transport la aceste platforme. Deșeurile vor fi colectate selectiv, în vederea reciclării acestora.

3.6.8. Transport în comun, parcaje

În zonă nu există și nu este necesar transportul în comun, traficul generat de această investiție estimându-se a fi redus atât pentru angajați, cât și pentru vizitatori/ clienți.

Platformele carosabile sau parcajele vor asigura locuri de parcare necesare conform estimărilor inițiatorului PUZ, deoarece HG 525/1996 nu prevede un minim de locuri parcare pentru funcțiunea gospodărie comunală. Este propus un pachet de minim 10 locuri parcare în proximitatea clădirii principale.

3.7. Protecția mediului

Conform concluziilor analizei de efectuare a impactului produs de realizarea prevederilor prezentului P.U.Z., rezultă că sunt preconizate toate măsurile impuse de legislația în vigoare pentru reducerea la minim sau eliminarea poluării mediului din zonă.

Propunerile și măsurile de intervenție – tehnice, juridice, urbanistice etc. – privesc în execuție următoarele categorii de probleme analizate distinct în studiul de specialitate:

3.7.1. Diminuarea, eliminarea surselor de poluare

Poluarea solului și apei nu este posibilă deoarece:

- în zonă nu se desfășoară activități ce să creeze noxe ce sunt periculoase pentru sol;
- sursele de apă menajeră sunt colectate în sisteme inelare și deversate într-un bazin vidanjabil cu volumul 20 mc;
- sursele de apă pluvială de pe drumul median și parcaje sunt considerate convențional curate, aceste drumuri/ platforme urmând a fi utilizate ocazional;
- nu se creează emisii de gaze sau alte substanțe toxice ce pot periclita – în combinație cu precipitațiile – calitatea apei sau solului;

Poluarea aerului, fonică sau prin emisii de gaze este posibilă numai în zonele cu trafic auto intens – drumul județean DJ 792 C – dar se încadrează în limitele legal admise.

3.7.2. Prevenirea producerii de riscuri naturale

Zona – prin poziția ei – nu are surse de risc naturale.

3.7.3. Apele uzate

Evacuarea apelor menajere rezultate de la obiectele sanitare montate în clădire se va face gravitațional în bazinul vidanjabil etanș propus.

3.7.4. Colectarea deșeurilor

În județul Arad, colectarea deșeurilor se face centralizat, de firmă specializată, cu utilaje adecvate. Pentru incintă se vor asigura containere EU de 1,1 mc sau pubele de 120 l; se prevede preselecția pe principalele tipuri de deșeuri urbane – vegetale, hârtie, sticlă, plastic, etc.

După colectare, toate deșeurile sunt transportate și depuse la cea mai apropiată rampă ecologică a jud. Arad, gestionarea lor făcându-se în concordanță cu normele EU în domeniu.

3.7.5. Terenuri degradate

Nu există terenuri degradate în zona studiată.

3.7.6. Perdele de protecție

Nu este cazul. În incintă sunt propuse plantații decorative și zone verzi înierbate în proporție de minim 10,00 %, iar împrejuririle terenului vor fi în întregime dublate de un aliniament de arbori.

3.7.7. Bunuri de patrimoniu

În zona imediat învecinată nu sunt bunuri de patrimoniu; nu se pune problema de refacere sau reabilitare urbană sau peisagistică în zona propusă investițiilor. Zona studiată nu face parte dintr-o arie protejată.

În zona studiată nu sunt surse ce ar putea constitui potențial balnear, turistic sau alte obiective istorice ce ar putea atrage un flux mare de oameni.

3.7.8. Încadrarea în prevederile PUG

Incinta studiată se află în extravilanul orașului Sântana, astfel că zona nu este reglementată prin PUG aprobat. Propunerile prezentului PUZ completează prevederile PUG, deoarece instituirea în cadrul UAT Sântana, dar la distanțe considerabile de localități, a unei zone pentru cimitir animale de companie va fi benefică pentru localitate deoarece va avea capacitatea de atragere a celor interesați spre Orașul Sântana, în contextul în care funcțiuni similare mai există în doar câteva locuri din țară: București, Brașov, Hunedoara, Cluj Napoca.

Soluțiile locale propuse de asigurare a apei de consum, canalizării menajere și pluviale creează condițiile reducerii sau diminuării la minim a poluării zonei.

3.8. Soluții propuse pentru eliminarea sau diminuarea disfuncționalităților

În ceea ce privește absența utilităților publice apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, au fost propuse prin proiect soluții locale care să asigure eliminarea posibilității poluării în zonă: puț forat, bazin vidanjabil etanș, evacuare pe pluviale convențional curate spre zonele verzi. Imediat după execuția în zonă a rețelelor publice de apă potabilă și canalizare menajeră, este recomandat ca obiectivele propuse să fie branșate/ racordate la acestea.

În ceea ce privește restricțiile de construibilitate impuse de zona de protecție a DJ 792 C (30 m față de margine carosabil), a fost propus un perimetru maxim de construibilitate amplasat la minim 23,00 m față de limita de proprietate la frontul stradal (spre nord, respectiv spre DJ 792 C), respectiv minim 30,00 m față de marginea carosabilului.

3.9. Obiective de utilitate publică

Zona studiată adăpostește dotări de interes public:

- DJ 792 C Buteni - Pâncota - Sântana - Curtici - Dorobanți - Frontieră Ungaria, de interes județean
- canal de desecare Cn 588 – de interes local

Se propun intervenții la dotările de interes public existente, și anume execuția racordului carosabil al drumului de incintă la drumul public.

Nu se propun noi obiective de utilitate publică. După execuția în zonă a rețelelor publice de apă potabilă și canalizare menajeră, este recomandat ca obiectivele propuse să fie branșate/ racordate la acestea.

Sunt asigurate toate utilitățile necesare pentru o corectă funcționare a construcțiilor din zonă, în condiții de siguranță atât pentru cetățeni, cât și din punct de vedere al protecției mediului.

3.9.1. Tipuri de proprietate teren

În zona studiată există terenuri proprietate publică de interes județean (DJ 792 C) și de interes local (canal de desecare) și terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice.

Celelalte tipuri de teren – proprietatea publică și privată de interes județean sau local, terenurile proprietate privată a persoanelor fizice și juridice – sunt specificate pe planșă.

Accesul la incinta cu propuneri este asigurat în prezent dinspre DJ 792 C la km 57-175 stânga. După aprobare PUZ, se va reconfigura accesul din drumul public, cu posibilitatea lățirii acestuia până la 5,50 m, racordat la carosabilul DJ 592 C cu raze de girație de min. 6,00 m, ținând cont de avizul administratorului drumului județean și de faptul că traficul estimat pentru zonă este redus.

3.9.2. Circulația terenurilor

În vecinătatea amplasamentului, pe domeniul public, se vor putea executa bransament/ racord la rețele edilitare ce vor fi executate în viitor.

Nu este propusă circulația terenurilor în vederea realizării obiectivelor prezentului P.U.Z..

Fondurile pentru realizarea/ modificarea accesului la zona reglementată și investiția propriu-zisă vor fi asigurate de către proprietarul terenului.

În vecinătate, pe domeniul public, se va modifica, după caz, racordul la DJ 792 C. Statutul juridic al acestuia se va reglementa la faza D.T.A.C., în conformitate cu legislația în vigoare.

Maniera, etapele concrete și termenele de realizare se mulează evident după posibilitățile financiare ale investitorului, cu respectarea prevederilor legale în domeniu.

În toate cazurile, demararea și finalizarea actelor se va face prin HCL Oraș Sântana.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. Înscrierea în prevederile PUG

Din cele prezentate în capitolele 3.2; 3.4; 3.5; 3.6; 3.7; 3.8 rezultă că propunerile pentru acest P.U.Z. se încadrează în prevederile generale ale P.U.G. Oraș Sântana referitoare la intravilanul localității. Prevederile actualului PUZ sunt adaptate caracteristicilor PUG aprobat, propunând funcțiunea dominantă **gospodărie comunală** – cimitir pentru animale de companie.

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

- menținerea sau modificarea, după caz, a racordului carosabil la DJ 792 C
- zone tehnico-edilitare care să susțină funcțiunile propuse
- clădiri specifice funcțiunii zonă gospodărie comunală.

Aceste funcțiuni sunt amplasate distinct în teren, permit o corectă grupare funcțională și o etapizare corespunzătoare a lucrărilor, cu minima afectare a vecinătăților.

Enumerarea prezentată nu este obligatorie și ca priorități de intervenție – ele fiind dictate evident de sursele de finanțare pentru diversele lucrări, dar obligatorie este în toate situațiile asigurarea cu utilități necesare obiectivului propus înainte de punerea lui în funcțiune.

4.3. Aprecieri ale elaboratorului PUZ

Ca elaborator al documentației, considerăm că ea reflectă potențialul și cerințele zonei sau chiar a județelor învecinate, asigurând o funcțiune care lipsește din zona de vest a țării, cel mai apropiat cimitir pentru animale de companie fiind la Hunedoara.

Restricțiile posibile – funcționale, de destinație, calitate, indici ocupare teren etc. sunt cele din capitolele de propuneri și detaliate în regulamentul aferent PUZ-ului.

Pentru **etapele următoare**, în vederea creării condițiilor de finalizare a prevederilor PUZ considerăm necesare următoarele operații și acțiuni pentru etapele următoare:

- aprobarea PUZ prin HCL Oraș Sântana;
- asigurarea de fonduri private pentru realizarea prioritară a racordului adecvat la DJ 709 și a asigurării utilităților prin soluții locale sau bransamente la rețele tehnico-edilitare.

Întocmit:

Urbanism: arh. Dorian BALOGH R.U.R. – DE