

S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

Arad, Str. Oituz nr. 119a  
C.U.I. RO23713160  
I.R.C. J02/682/2008  
Tel. 0726 375 327

Denumire proiect:

ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ – CIMITIR ANIMALE DE  
COMPANIE, ACTIVITĂȚI DE POMPE FUNEBRE ȘI SIMILARE  
Jud. Arad, extravilan Oraș Sântana, DJ 792C stânga  
Beneficiar: S.C. SILENTIUM AETERNUM S.R.L.  
Proiect nr.: 182/2025  
Faza: STUDIU OPORTUNITATE

Amplasament:

Beneficiar:

Proiect nr.:

Faza:

# MEMORIU DE PREZENTARE

## 1. PREZENTAREA INVESTIȚIEI, OPERAȚIUNI PROPUSE

### 1.1. Date de recunoaștere a investiției

**DENUMIREA PROIECTULUI**

**ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ – CIMITIR  
ANIMALE DE COMPANIE, ACTIVITĂȚI DE  
POMPE FUNEBRE ȘI SIMILARE**

**AMPLASAMENT**

Extravilan Oraș Sântana, DJ 792C stânga

**BENEFICIAR**

S.C. SILENTIUM AETERNUM S.R.L.

**FAZA**

STUDIU DE OPORTUNITATE

**DATA ELABORĂRII**

aprilie 2025

### 1.2. Amplasament

Amplasamentul este situat în teritoriul administrativ al Orașului Sântana, în extravilan, între Orașul Sântana (la 2 km est) și sensul giratoriu al intersecției DN 79/ DJ 792C (la 3 km vest).

Zona este accesibilă direct, dinspre drumul județean existent DJ 792C Buteni - Pâncota - Sântana - Curtici - Dorobanți - Frontieră Ungaria.

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.

### 1.3. Folosința actuală a amplasamentului analizat

Zona propusă spre reglementare și introducere în intravilan ca Trup Izolat are suprafața de **8.900 mp** 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.

Pe acest teren a fost autorizată o anexă gospodărească la exploatarea agricolă, prin **Autorizația de construire nr. 4 din 26.01.2015** (Sc = 98 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**.

#### 1.4. Operațiuni propuse

S.C. SILENTIUM AETERNUM S.R.L., în calitate de inițiator, solicită întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea reglementării din punct de vedere urbanistic a zonei prezentate, cu modificarea folosinței actuale a terenului din "agricol în extravilan" în "curți construcții în intravilan – trup izolat", pentru funcțiunea principală **gospodărie comunală**. Pentru construcția autorizată existentă pe teren se vor prelua funcțiunile propuse prin PUZ, modificându-i-se funcțiunea actuală (anexă exploatații Agricole).

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*.

Se va reconfigura accesul existent din DJ 792C conform aviz administrator drum ce va fi obținut pe parcursul elaborării documentației urbanistice.

#### 1.5. Funcțiunea solicitată de investitor și propusă prin studiul de oportunitate

**Funcțiunea principală** solicitată de investitor este **gospodărie comunală**: cimitir animale de companie.

**Funcțiunile complementare** acestea sunt: 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.

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

Funcțiunile propuse se integrează în zonă fără să afecteze negativ aria studiată, iar cele mai apropiate zone rezidențiale ale Orașului Sântana se află la min. 2,00 km față de amplasament.

Astfel, prin PUZ se propune schimbarea destinației terenului care fac obiectul investiției propuse, din arabil în extravilan în zonă gospodărie comunală – Trup Izolat intravilan, cu reglementarea indicatorilor urbanistici.

#### 1.6. Prevederile PUG-ului aprobat privind funcțiunea solicitată

Zona propusă spre reglementare este situată în extravilanul Orașului Sântana conform PUG aprobat. Nu există reglementări pentru această zonă.

#### 1.7. Situația existentă privind echiparea tehnico-edilitară

În zona studiată nu există rețele edilitare de apă potabilă și canalizare menajeră, alimentare cu energie electrică sau gaze naturale. Incinta este delimitată la sud-vest de canalul de desecare Cn 588, ce poate prelua ape pluviale convențional curate rezultate de pe amplasament.

#### 1.8. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ

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

- reconfigurare access 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 funcțiunilor, a indicatorilor urbanistici (POT, CUT, regim de înălțime, etc.), aliniamente, cu schimbarea destinației existente a terenului și construcției existente autorizate, în gospodărie comunală, activități de pompe funebre și similare, birouri administrative, parcaje, zone pietonale, zone tehnico-edilitare, alte spații anexă, zone verzi, cabinet veterinar.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) construcții noi și/ sau extindere construcții existente regim max. de înălțime P+1E

- b) dotări tehnico-edilitare, zonă panouri fotovoltaice pentru energie electrică uz propriu și baterii stocare energie electrică, racorduri la rețelele edilitare existente, după caz
- c) accese carosabil din DJ 792C
- d) drum de incintă, platforme carosabile și parcaje, alei și zone pietonale
- e) platforme gospodărești
- f) sistematizarea verticală a terenului
- g) împrejmuire teren
- h) amenajare zone verzi.

Sunt propuse construcții specifice activităților avute în vedere, în regim de înălțime maxim P+1E, încadrate într-un perimetru maxim de construibilitate situat în jumătatea nordică a terenului, cu acces carosabil amplasat pe axul vertical al terenului, racordat la DJ 792C. În jumătatea sudică a incintei va fi amenajat cimitirul propriu-zis pentru animale de companie, cu accesibilitate dinspre o alee pietonală/semi-carosabilă propusă de asemenea pe axul vertical al terenului. Această subzonă va fi amenajată cu numeroase spații verzi.

În cadrul perimetrului de construibilitate propus, dar și în subzona cimitirului propriu-zis pentru animale de companie, vor putea fi autorizate construcții ușoare de tip pergolă, gazebo, umbrare, mobilier urban, etc.

Incinta rezultată va fi amenajată cu locuri de parcare estimate conform specificului activităților propuse, ținând cont că acest aspect nu este reglementat prin legislație. Este propus un pachet de minim 10 locuri parcare la sud de clădirea principală.

#### **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      |
| <b>TOTAL GENERAL</b> |                                                                 | <b>8.900</b> | <b>100</b> | <b>8.900</b> | <b>100</b> |

Terenul va fi accesibil dinspre DJ 792C, prin reconfigurarea accesului carosabil existent în conformitate cu avizul administratorului drumului, ce va fi obținut pe parcursul avizării documentației.

## **2. INDICATORI PROPUȘI**

### **2.1. Indicatorii urbanistici obligatorii – limite minime și maxime**

#### **Construcții propuse:**

P.O.T. minim propus = 1,00 %

C.U.T. minim propus = 0,01

Sc min. = 89 mp

Sd min. = 89 mp

P.O.T. maxim propus = 15,00 %

C.U.T. maxim propus = 0,20

Sc max. = 1.335 mp

Sd max. = 1.780 mp

Procent minim spații verzi pentru zona reglementată – zonă gospodărie comunală:

- **minim 10 %**
- ținând cont de specificul acestei funcțiuni, se estimează că zonele verzi amenajate, intercalate cu zonele minerale amenajate, vor predomina ca suprafață pe amplasamentul dat.

Regimul de înălțime propus:

- **maxim P+1E**, respectiv Hmax. = 10 m

## 2.2. Reglementări obligatorii sau dotări de interes public necesare

Datorită specificului activității propuse pe amplasament, în contextul apariției relative recente a unei cereri reale din partea populației, dar nereglementată încă printr-o legislație specifică – cimitir animale de companie, considerăm că această investiție poate fi asimilată unei dotări de interes public pe care o propune inițiatorul PUZ: zonă gospodărie comunală.

### Reglementări obligatorii:

- Aliniament clădiri propuse (perimetru maxim de construibilitate):
  - Aliniamentul la frontul stradal (nord) va fi la min. 23,00 m față de limita de proprietate dinspre DJ 792C, respectiv min. 30,00 m față de marginea carosabilului DJ 792C
  - Aliniamentul față de limitele laterale de proprietate (est/ vest): min. 3,00 m
  - Aliniamentul față de limita posterioară de proprietate (sud): min. 160 m
- Regimul de înălțime maxim propus: **P+1E**, cu sau fără subsol/ demisol
- P.O.T. minim propus = 1,00 %
- C.U.T. minim propus = 0,01
- P.O.T. maxim propus = 15,00 %
- C.U.T. maxim propus = 0,20
- Asigurarea zonelor verzi: **minim 10%**
- Se va reconfigura accesul existent din drumul public DJ 792C.

## 3. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI ÎN ZONĂ

Investiția propusă se integrează în zonă, folosind pentru funcțiunea gospodărie comunală suprafețe de teren aflate la distanță de localități și zonele rezidențiale ale acestora, dar adiacente unui drum public amenajat corespunzător.

## 4. CONSECINȚE SOCIAL-ECONOMICE LA NIVEL DE UTR ȘI LA NIVELUL LOCALITĂȚII

Terenul propus spre reglementare este agricol în extravilan. Prin situarea sa la min. 2 km față de localități, aproximativ 20 km față de Mun. Arad, în proximitatea unui drum public care oferă accesibilitate din numeroase direcții, incinta reglementată are un real potențial pentru funcțiunea propusă.

Realizarea investiției va avea următoarele consecințe social-economice și urbanistice:

- Se va dezvolta o funcțiune solicitată de iubitorii de animale, dar care este în prezent încă slab reprezentată în țară: cimitir pentru animale de companie; în prezent există astfel de zone în București (deschis din 2003), Hunedoara, Oradea, Turnu-Severin, Codlea, Bacău, la distanțe considerabile de jud. Arad, Timiș.
- Investiția propusă va răspunde unor nevoi reale în județele Arad, Timiș privind gospodăria comunală, pentru un segment relativ ignorat până în prezent, dar pentru care există o cerere

reală, se creează noi locuri de muncă și venituri suplimentare la bugetul local.

## **5. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE CĂTRE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚILOR PUBLICE LOCALE**

### **5.1. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de către investitorii privați**

Investiția va fi finanțată în întregime din fonduri private, acestea vor fi alocate pentru: cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico-economice, reconfigurarea accesului carosabil existent din DJ 792C, realizarea investițiilor propriu-zise, asigurarea utilităților prin soluții locale și cheltuieli de exploatare.

### **5.2. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de către autoritățile publice locale**

Nu este cazul, deoarece costurile pentru realizarea investițiilor vor cădea în sarcina proprietarului.

### **5.3. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți**

**Funcțiunea principală** solicitată de investitor este **gospodărie comunală**: cimitir animale de companie.

**Funcțiunile complementare** acestea sunt: 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.

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

Extrasul CF 312868 Sântana are înscrisuri privitoare la sarcini, și anume drept de suprafață pe o perioadă de 49 ani începând cu 19.08.2024 în favoarea inițiatorului PUZ – S.C. SILENTIUM AETERNUM S.R.L.

În zonă există dotări de interes public, și anume de interes județean: DJ 792C Buteni - Pâncota - Sântana - Curtici - Dorobanți - Frontieră Ungaria și canalul de desecare Cn 588, de interes local.

Se vor asigura utilitățile necesare prin soluții locale, ținând cont că în zonă nu există în prezent nici un tip de rețele edilitare, iar activitatea propusă presupune activități relativ reduse ca frecvență.

### **5.4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților**

Accesul carosabil la investiția propusă va fi asigurat în continuare dinspre DJ 792C, prin reconfigurarea accesului existent conform condiții administrator drum.

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 la sud de clădirea principală.

#### **Utilități:**

##### Alimentarea cu apă rece:

Necesarul de apă pentru uz menajer va fi asigurat de la un puț forat propus pe amplasament. În cazul extinderii de-a lungul DJ 792C a rețelei publice de alimentare cu apă potabilă, incinta va fi obligatoriu racordată la aceasta.

##### Canalizare menajeră:

Apa uzată menajer provenind de la activitățile propuse și obiectele sanitare montate în clădirile propuse va fi preluată gravitațional și dirijată spre un bazin vidanjabil propus în incintă, după tratarea acestora conform legislației în domeniu. În cazul extinderii de-a lungul DJ 792C a rețelei publice de canalizare menajeră, incinta va fi obligatoriu racordată la aceasta.

##### Canalizare pluvială:

Apele pluviale de pe acoperișul clădirilor vor fi colectate prin jgheaburi și burlane și dirijate gravitațional spre zonele verzi, ca ape convențional curate. Apele pluviale provenind de pe drumul de incintă și platforma de parcaje, ale cărei suprafețe sunt reduse și utilizate cu o frecvență redusă, vor fi de asemenea dirijate spre zonele verzi adiacente, prin pantele de execuție ale acestora.

Alimentarea cu energie termică:

Energia termică necesară încălzirii spațiilor propuse va fi produsă cu ajutorul aparatelor de condiționare a aerului.

Alimentarea cu energie electrică:

În zonă nu există linii alimentare cu energie electrică (cea mai apropiată linie se află la min. 2,00 km față de amplasament). Ținând cont de frecvența relativă redusă preconizată pentru activitatea reglementată, s-a considerat că soluția optimă este ca energia electrică necesară să fie furnizată de la panouri fotovoltaice ce vor fi amplasate fie pe clădirea existentă, fie pe zone tehnico-edilitare restrânse amenajate în incintă, dotate cu baterii stocare energie electrică.

### **5.5. Capacități de transport admise**

În faza de execuție a investiției vor fi transportate volume de material de 200 mc. În timpul exploatării investiției, se estimează circulația unui volum de produse de 5 mc/lună.

Emisiile de noxe sunt specifice autovehiculelor cu funcționare pe combustibil lichid (benzină/motorină).

### **5.6. Propuneri privind metode de informare și consultarea publicului**

Pentru informarea și consultarea publicului cu privire la elaborarea P.U.Z. se va monta un panou de afișaj conținând intențiile beneficiarului, pe limita de proprietate nordică a incintei reglementate, înspre domeniul public (DJ 792C), va fi publicat un anunț privind intențiile beneficiarului în presa locală, iar documentația "Studiu de oportunitate P.U.Z. "ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ – CIMITIR ANIMALE DE COMPANIE, ACTIVITĂȚI DE POMPE FUNEBRE ȘI SIMILARE" conținând piese scrise și desenate, va fi afișată la avizierul Primăriei Orașului Sântana și postată pe site-ul propriu.

## **6. JUSTIFICAREA OPORTUNITĂȚII REALIZĂRII INVESTIȚIILOR SOLICITATE**

Investiția propusă este oportună deoarece va veni în întâmpinarea unor nevoi reale ale comunității iubitorilor de animale, completând zonele pentru cimitire animale de companie existente într-un număr insuficient în țară și, mai ales, în proximitatea Mun. Arad și Timișoara. Locația propusă este optimă datorită distanțelor de protecție față de localități, completate de accesibilitate facilă. În plus, investiția va aduce fonduri suplimentare la bugeul localității și va crea noi locuri de muncă.

**Întocmit,**  
arh. Doriană BALOGH