



STACONS
proiectare & consultanta

bulevardul Decebal nr. 6
Arad CP 310133
telefon: 0731 836 131

MEMORIU DE PREZENTARE
CONSTRUIRE ZONA SERVICII, DEPOZITARE SI AGREMENT
PUZ Proiect nr. : 76/2024

CAPITOLUL I

MEMORIU DE PREZENTARE

Cadru continut GM 010 / 2000



ISO 9.001

stacons_arad@yahoo.com
www.stacons.ro

J02/144/1997 CUI: RO 9330282



BORDEROU

memoriu prezentare

01. INTRODUCERE

- 01.01. Date de recunoastere a documentatiei
- 01.02. Obiectul PUZ
- 01.03. Surse documentare

02. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 02.01. Evolutia zonei
- 02.02. Încadrarea în localitate
- 02.03. Elemente de cadru natural
- 02.04. Circulatia
- 02.05. Ocuparea terenurilor
- 02.06. Echiparea edilitara
- 02.07. Probleme de mediu
- 02.08. Optiuni ale populatiei

03. PROPUNERI DE REZOLVARE URBANISTICA

- 03.01. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 03.02. Prevederi ale PUG
- 03.03. Valorificarea terenului natural
- 03.04. Modernizarea circulatiei
- 03.05. Zonificarea functionala
- 03.06. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 03.07. Protectia mediului
- 03.08. Obiective de utilitate publica

04. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE



MEMORIU DE PREZENTARE

01. INTRODUCERE

01.01. Date de recunoastere

Beneficiari:	MOLDOVAN MARIUS GHEORGHE, MOLDOVAN NICOLETA CRISTINA
Denumire lucrare:	ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. CONSTRUIRE ZONA SERVICII, DEPOZITARE SI AGREMENT
Amplasament:	Jud.Arad,mun.Arad, extravilan; C.F. nr. 325137; C.F. nr. 325111; C.F. nr. 367327;
Proiectant general:	S.C. STACONS S.R.L.
Numar proiect:	76 /2024
Faza de proiectare:	PUZ

01.02. Obiectul lucrării

Amplasamentul studiat este situat în partea nord-est a municipiului Arad, la Nord de (str. Pescarilor) drumul de ocolire din Gradiste ,drum in extravilan, in proprietatea Mun.Arad, identificat prin CF nr. 349405-Arad.

Beneficiarii MOLDOVAN MARIUS GHEORGHE, MOLDOVAN NICOLETA CRISTINA , au drept de proprietate asupra terenurilor înscrise in C.F. nr. 325137; C.F. nr. 325111; C.F. nr. 367327 – Arad;

Terenul este accesibil din (str. Pescarilor) drumul de ocolire din Gradiste ,drum in extravilan, in proprietatea Mun.Arad, identificat prin CF nr. in C.F. nr. 325137; C.F. nr. 325111; C.F. nr. 367327 -Arad.

Folosinta actuala – teren arabil;

Destinatie conform PUG – arabil in extravilan;

Obiectivul principal al documentatiei de urbanism - *Elaborare PUZ si RLU "CONSTRUIRE ZONA SERVICII, DEPOZITARE SI AGREMENT* – prin tema de proiectare beneficiarii , persoane fizice, Moldovan Marius Gheorghe , Moldovan Nicoleta Cristina au solicitat urmatoarele:

- stabilirea functiunii si reglementarea conditiilor de constructibilitate ale amplasamentului



- reglementarea accesului in incinta din strada adiacenta ;
- reglementarea extinderii/ bransarii infrastructurii tehnico- edilitare in vederea asigurarii utilitatilor necesare pentru buna functionare a ansamblului propus.
- stabilirea regimului de construire , a functiunilor admise si interzise , a inaltimii maxime admise, a indicatorilor urbanistici POT si CUT, a retragerii cladirii fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei;
- drum, platforme carosabile, parcaje de incinta, alei pietonale ;
- stabilirea de reglementari privind parcarile si spatiile verzi ;
- sistematizarea verticala a terenului;
- imprejmuire terenuri
- se vor rezolva disfunctionalitatile zonei studiate ;

In incinta reglementata se propune dezvoltarea zonei servicii, depozitare si agrement prin realizarea unor constructii in regim de inaltime P/P+1E si amenajari aferente.

01.03. Surse de documentare

Regulamentul local de urbanism s-a elaborat pe baza urmatoarelor legi:

- HGR 525/1996 modificat pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
 - Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, cu modificarile si completarile ulterioare;
 - Legea 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor(republicata)
 - Ordinul MLPAT 176/N/2000 – Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal;
 - Legea fondului funciar(18/1991, republicata)
 - Legea cadastrului imobiliar (7/1996, republicata)
 - Codul Civil
 - -Legea 10/1995
 - Legea 171/1997 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului national – Sectiunea II – Apa;
 - Legea 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului national – Sectiunea III – Zone Protejate;
 - Legea 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului national – Sectiunea IV – Reteaua de Localitati, cu modificarile si completarile ulterioare;
 - Legea 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului national – Sectiunea V – Zone de risc natural;
 - Legea nr. 481/2004 Legea protectiei civile republicata cu completarile si modificarile ulterioare.
 - HCLM nr.572/26.10.2022 asigurarea suprafetei minime de spatii verzi;
 - HCLM nr. 187 / 28.03.2024 privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare;
- Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate și cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.
- Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții – necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.



02. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

02.01. Evolutia zonei

Aradul face parte din seria marilor orașe din vestul țării. Este situat la 24°19' longitudine estică de Greenwich și 46°11' latitudine nordică, pe malurile Mureșului. Municipiul Arad este situat în Câmpia Mureșului, subdiviziunea Câmpul Aradului, situat în partea sudică a Câmpiei Mureșului.

Considerat de-a lungul timpului un oraș/ târg situat la întretăierea drumurilor comerciale dintre est și vest, nord și sud, legăturile orașului cu teritoriul sunt și astăzi elemente definitorii în potențialul său de dezvoltare- nod de căi rutiere și de cale ferată, cu perspective de dezvoltare a căilor aeriene și chiar navigabile.

Principalele activități economice ale municipiului Arad sunt industrie, transportul și comerțul, orașul fiind un nod important pentru transportul rutier și feroviar.

Zona studiată este situată în partea de Nord-Est a municipiului Arad, în zona de ocolire a cartierului Gradiste; Destinația stabilită prin planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate- Zone servicii și depozitare existente.

Principalele activități din zona studiată sunt industrie, comerț, depozitare, servicii.

Folosința actuală : arabil în extravilan;

02.01.01. Potențial de dezvoltare

Poziția parcelei studiate delimitată în partea de Sud față de DN7-E68 str Ovidiu a generat o dezvoltare dinamică a terenurilor , construindu-se mai multe unități servicii și depozitare, interesul acordat zonei crește.

02.02. Incadrarea în localitate

Beneficiarii MOLDOVAN MARIUS GHEORGHE, MOLDOVAN NICOLETA CRISTINA , au drept de proprietate asupra terenurilor înscrise în C.F. nr. 325137; C.F. nr. 325111; C.F. nr. 367327 – Arad;

Terenul este accesibil din (str. Pescarilor) drumul de ocolire din Gradiste , drum în extravilan, în proprietatea Mun.Arad, identificat prin CF nr. 349405-Arad.

Folosința actuală – teren arabil;

Destinație conform PUG – arabil în extravilan;

Parcela studiată (având suprafața de **32 950 mp**, conform C.F. nr. 325137; C.F. nr. 325111; C.F. nr. 367327; Arad este delimitată:

la Nord și Est – canal HCN 1894/3

la Est – Teren proprietate privată , identificat prin CF nr.367328- Arad

la Sud- drum în extravilan, în proprietatea Municipiului Arad, identificat prin C.F. nr. 349405 – Arad;

02.03. Elemente ale cadrului natural

02.03.01. Relief

Terenul din zona este relativ plan, fără denivelări importante, fiind situat în Campia de Vest.

02.03.02. Reteaua hidrografică

Amplasamentul este marginit de canal HCN 1894/3;



02.03.03. Clima

Amplasamentul studiat se afla in zona climaterica II (conform hartii climarterice din STAS 6472/2-83) si III (conform hartii climaterice din STAS 10907/1 -97), cu o temperatura de calcul pentru vara de 28 grade Celsius/ temperatura de calcul pentru iarna de -15 grade Celsius.

Viteza de calcul a vanturilor este de 22 m/s, conform STAS 10101/20 – 90, estimandu-se o expunere anuala de 3000 de ore la vanturi mai mari de 4m/s, iar incarcare data de zapada de 0,9 / 0,12 / 0,15 conform STAS 10101/21-92 ; pentru zona studiata se prevede o cantitate medie de precipitatii anuala de 400-600 mm/mp.

02.03.04. Vegetatie

Elemente ale cadrului natural în mare varietate nu sunt prezente, caracteristic pentru teren arabil. Terenul este neamenajat, existand vegetatie libera la nivelul solului.

02.03.05. Conditii geotehnice

Se vor respecta conditiile din studiul geotehnic care urmeaza sa fie realizat.

02.03.06. Riscuri naturale

In acest capitol sunt analizate principalele probleme rezultate referitoare la riscurile naturale.

I. Cadrul natural- identificarea zonelor expuse la riscuri naturale, definirea riscurilor naturale existente și cauzele producerii dezastrelor:

a) cutremure de pământ: fenomene de falieri a scoarței terestre;

b) inundații: ploi torențiale, topiri bruște de zăpadă, obturarea sau colmatarea canalelor de desecare din zona, deteriorarea regularizării cursurilor de apă și/sau erori umane legate de exploatarea construcțiilor hidrotehnice și de obturarea albiei prin depozitarea de diverse materiale;

c) alunecări de teren: eroziunea apelor curgătoare, acțiunea apelor subterane, acțiunea înghețului și a dezghețului, acțiunea cutremurelor care reactivează alunecările vechi sau declanșează alunecări primare.

II. Tipologia fenomenelor de risc natural:

a) cutremure de pământ: superficiale, intermediare, de profunzime; magnitudinea pe scara Richter; intensitatea seismică pe scara MSK conform STAS 11.100/1993; parametri de zonare a seismicității teritoriului studiat conform normativului P 100/92; perioada medie de revenire a cutremurelor cu intensitatea de 6 grade;

b) inundații: revărsarea cursurilor de apă datorită capacității insuficiente a albiilor; distrugerea lucrărilor hidrotehnice din cauza exploatării incorecte;

c) alunecări de teren: active, care se desfășoară în urma declanșării unei alunecări primare; reactive, care sunt declanșate, dar au perioade de stabilitate și acalmie; inactive, care pot fi latente și se pot activa oricând, abandonate, la care cauzele producerii au fost înlăturate, stabilizate prin metode de remediere.

III. Efectele fenomenelor de risc natural asupra construcțiilor și echipărilor edilitare:

a) cutremure de pământ: avarii la structurile de rezistență ale clădirilor și/sau distrugeri parțiale sau totale ale unor clădiri, pierderi de vieți omenești;

b) inundații: obiective afectate - clădiri, drumuri, poduri/podețe, rețele tehnico-edilitare, suprafețe din intravilan și extravilan;

c) alunecări de teren: obiective afectate - clădiri, rețele tehnico-edilitare, poduri, podețe, drumuri, suprafețe din intravilan și extravilan.

4. Delimitarea și ierarhizarea zonelor de riscuri naturale - conform hărților de risc natural:

a) cutremure de pământ: conform zonelor de intensitate seismică pe scara MSK și perioada medie de revenire;

b) inundații: calea viiturii, zonă frecvent inundabilă, zonă potențial inundabilă;



c) alunecări de teren: conform potențialului de producere, respectiv zone cu potențial scăzut de alunecare, zone cu potențial mediu de alunecare, zone cu potențial ridicat de alunecare.

Zona, prin poziție, relief, structură geologică, considerăm că nu este expusă la riscuri naturale.

02.04.Circulatia

Accesul la amplasament este din partea de sud-est, din drumul cu CF.nr. 349405-Arad, drum ocolitor al cartierului Gradiste.

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accesuri pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Accesurile si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.

Autorizarea executiei constructiilor se va face doar în cazul asigurării posibilităților de acces la drum public, sau privat, avand caracteristicile necesare pentru a satisfacerea exigentelor de securitate, aparare contra incendiilor si protectiei civile.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Terenurile propuse vor intra in domeniul public se vor receptiona dupa realizarea infrastructurii propuse.

02.05.Ocuparea terenurilor

PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

În zona studiată prin PUZ se constată următoarele elemente de ocupare a terenurilor:

- căi de comunicație rutieră: drum ocolitor, extravilan in proprietatea Mun. Arad, avand CF nr.349405-Arad ;
- terenuri arabile, unitati servicii si depozitare;
- zona de locuinte se afla la cca 400 m in sud , dupa calea ferata si la 1 km spre vest cartierul Gradina Postei;

În vecinătatea zonei studiate există fond construit predominant de servicii si depozitare;

În situația actuală, procentul de ocupare al terenului este de 0,00%, coeficientul de utilizare fiind de 0,00.

Pentru a fi construit, un teren trebuie să fie accesibil dintr-un drum public, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecția civilă.

RELAȚIONĂRI INTRE FUNCȚIUNI

Nu există conflicte între funcțiunile dominante ale zonei și cele propuse.

Categoria de folosinta a terenului, conform extrasului de Carte Funciara, este cea de arabil in extravilan.

Incinta studiată este formata dintr-o parcela cu suprafata de **32 950 mp** au drept de proprietate beneficiarii Moldovan Marius Gheorghe , Moldovan Nicoleta Cristina, conform C.F. nr. 325137; C.F. nr. 325111; C.F. nr. 367327 Arad;

Extrasul CF se anexeaza documentatiei pentru consultare.

PRINCIPALELE DISFUNCTIONALITATI

DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIOREITATI
Circulatii	Necesitatea realizarii accesului	Se va realiza accesul spre incinta printr-un drum cu CF.nr. 349405, situat in partea de Sud a amplasamentului;
Utilitati	Infrastructura edilitara	Se vor realiza racorduri la utilitati daca e posibil pentru retelele de apa, canalizare, energie electrica si gaze



		naturale, se vor realiza din fondurile beneficiarului;
	Necesitatea asigurarii cu utilitati a obiectivului propus;	Bransarea / racordarea incintei la utilitatile necesare functionarii obiectivului propus pe amplasament;

02.06.Echipare edilitara

Stadiul echiparii edilitare a zonei, in prezent, este prezentat in sumarul de mai jos :

Zona cuprinde urmatoarele dotari :

02.06.01 Alimentarea cu apa

In zona studiată nu exista retea de alimentare cu apa, doar la 1 km in cartierul Gradina Postei ;

02.06.02. Canalizare menajera

În zona studiată nu există rețea de canalizare menajera ;

02.06.03. Canalizare pluviala

În zona studiată nu există rețea pluviala ;

02.06.04. Alimentarea cu energie electrica

În zona studiată exista rețeaua electrica ;

02.06.05. Alimentarea cu energie termica

În zona studiată nu există alimentare cu energie termică.

02.06.06. Alimentarea cu gaze naturale

În zona studiată nu exista retea de alimentare cu gaze naturale;

02.06.06. Telefonizare

Zona învecinată beneficiază de servicii de telecomunicații;

02.07. Probleme de mediu

Terenul are categorie de folosinta- arabil, fara surse de poluare semnificativa;

In zona studiată există fond construit, zona servicii, depozitare , însă acesta nu afectează cadrul natural.

Zona nu este expusă riscurilor naturale și nu se află în perimetrul inundabil al vreunui curs de apă. În vecinătatea terenului este amplasat canalul HCN 1894/3, canal de desecare nepermanent, fără apă la momentul analizării amplasamentului. Stabilitatea terenului este asigurată conform studiului geotehnic întocmit pentru terenul propriu-zis

Modalitatea și locul de racord al rețelelor interioare - rețele proprii propuse pentru apa, canal, pluvial iar pentru energie electrica se va bransa la rețeaua publica.

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

02.07.01. Relatia cadru natural – cadru construit

La data întocmirii documentatiei terenul este liber de constructii.

Se propune amenajarea accesului spre incinta.

Situația existentă / propusă în zonă nu afectează cadrul natural.

Prin Regulamentul local propus se va asigura un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

02.07.02. Poluarea solului

In zona studiată nu exista surse majore sau medii de poluare.



02.07.03.Poluarea apei

In zona studiata nu exista surse majore sau medii de poluare ce pot influenta negativ apa subterana.

02.07.04.Poluarea aerului

In zona studiata, momentan nu exista surse permanente de poluare a aerului.

02.07.05.Poluarea sonora

Poluare sonora din zona este cea data de nivelul traficului rutier ;

02.07.06. Evidentierea riscurilor naturale si antropice:

Zona nu este expusă riscurilor naturale și nu se află în perimetrul inundabil al vreunui curs de apă. În vecinătatea terenului este amplasat canalul HCN 1894/3, canal de desecare nepermanent, fără apă la momentul analizării amplasamentului. Stabilitatea terenului este asigurată conform studiului geotehnic întocmit pentru terenul propriu-zis.

Un risc de natuă antropică îl reprezintă depozitarea neautorizată de deșeuri de diverse tipuri, care atrag insecte și rozătoare și prezintă un pericol de contaminare pentru sol.

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

Nu există disfuncționalitățile remarcate în zonă din punct de vedere al protecției mediului.

02.07.07.Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie:

Nu este cazul.

02.07.08.Evidentierea potentialului balnear si turistic:

In zona nu exista valori de patrimoniu natural ce necesita protectie.

In privinta potentialului balneo-turistic, nu exista surse cunoscute de ape minerale sau termale.

02.08.Optiuni ale populatiei

S-a parcurs procedura de informare a populației conform Ord. 2701/2010.

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.

Prin realizarea investitiei propuse se va contribui la conturarea fondului construit din zona.

Elaboratorul PUZ apreciaza ca fiind oportuna perspectiva beneficiarului de a dezvolta zona in concordanta cu prevederile prezentei documentatii, in contextul in care aceasta actiune valorifica pe termen lung terenul vizat, inclusiv din perspectiva dezvoltarii localitatii.

Totodata se precizeaza ca toate costurile pentru implementarea si realizarea investitiilor necesare in vederea dezvoltarii coerente a zonei, propusa spre reglementare, **vor fi suportate din fondurile proprii ale dezvoltatorului privat.**

Ordin nr.119/2004 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei, cu modificarile si completarile ulterioare.

03. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

03.01. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pentru prezenta investitie a fost intocmita o documentatie in vederea emiterii Avizului de oportunitate. Avizul cu nr.06 din 02.02.2026 a fost aprobat in cadrul Primăriei mun.Arad in vederea elaborarii documentatiei de urbanism P.U.Z. SI RLU AFERENT " CONSTRUIRE ZONA SERVICII, DEPOZITARE SI AGREMENT ". Astfel, se propune realizarea unei zone pentru construire cu functiunea de : SERVICII, DEPOZITARE SI AGREMENT impreuna cu amenajari aferente;



Amplasamentul prezintă o bună poziționare și accesibilitate în zonă, acest lucru facilitează atragerea unor alți investitori privați, oferind astfel localității și zonei posibilitatea de dezvoltare și creștere. Alte aspecte importante din punct de vedere socio-economic constau în: creșterea locurilor de muncă, controlul asupra poluării mediului.

03.02. Prevederi ale PUG

Amplasamentul se situează în extravilanul Mun. Arad, arabil.

Funcțiuni existente conform PUG și RLU aprobat, cu valabilitate prelungită prin HCLM Arad nr.588/2023, terenurile sunt nereglementate din punct de vedere urbanistic.

Distantele amplasamentului fata de localitate si vecinatati:

la Nord și Est – canal HCN 1894/3

la Est – Teren proprietate privata , identificat prin CF nr.367328- Arad

la Sud- drum în extravilan, în proprietatea Municipiului Arad, identificat prin C.F. nr. 349405 – Arad;

Distanta până la zona de locuințe cca 400 m la sud, după calea ferată și cca 1 km spre vest.

03.03. Valorificarea cadrului natural

Zona nu beneficiază de un cadru natural valoros și nu dispune de forme de relief care să poată fi valorificate.

Principala componentă a cadrului natural care poate fi fructificată este planeitatea terenului, ce permite urbanizarea optimă a terenului.

Amplasamentul studiat nu se află într-o zonă cu potențial de inundații sau alunecări de teren, nu se află în perimetrul inundabil al vreunui curs de apă, nu face parte dintr-o arie naturală protejată, nu dispune de potențial balnear sau turistic.

Stabilitatea terenului în vederea edificării construcțiilor este asigurată, conform studiului geotehnic întocmit pentru amplasamentul studiat.

03.04. Modernizarea circulației

Accesul auto / pietonal la incintă este propus să se amenajeze dinspre strada aflată în sudul parcelelor și să aibă o lățime de 12.00 m și partea carosabilă de 7.00 m în incintă. Prospectul stradal al străzii din incintă reglementată va avea o lățime totală de 12.50 m, din care 7.00 m partea carosabilă, trotuar cu lățimea de 1.50 m și zona verde de aliniament de 4.00 m unde parțial sunt și parcuri cu dale înierbate. Din acesta se realizează accesul spre cele 5 parcele din zona Z1, accesul este de 12.00 m. Sunt propuse cca 8 parcuri pentru angajați și vizitatori. Sunt prevăzute 1-2 locuri pentru autocamioane cu intrarea spre hală.

În zona Z2 sunt prevăzute 36 locuri de parcare pentru angajați și vizitatori.

În interiorul incintei se vor realiza platforme și parcaje destinate autoturismelor angajaților, vizitatorilor și clienților, precum și zone verzi amenajate.

Parcarea autovehiculelor se va face doar în interiorul incintei.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat în funcție de categoria localității și zona în care sunt amplasate construcțiile conform HCLM 187 din 28.03.2024;

Sunt calculate și reprezentate estimativ 8 locuri de parcare pentru autoturisme și 1-2 locuri de parcare pentru autocamioane.

Art. 8

(1) Construcțiile comerciale cărora li se aplică prezentul regulament sunt:

c) Servicii:

- 1 loc de parcare la 60 mp suprafață desfășurată a construcției, la care se vor adăuga locurile de parcare pentru



personal (1 loc de parcare pentru 15 salariați, dar minim 1 loc de parcare), cu un spor de 20,00 %.

(2) Pentru construcțiile menționate la alin. (1) se vor respecta următoarele cerințe minime:

a) Comerț en-detail:

- 1 loc de parcare la 40 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale (magazine integrate parterului clădirilor multifuncționale, complexe, centre și galerii comerciale), dar minimum 2 locuri de parcare;
- 1 loc de parcare la 60 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți (comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori etc.), dar minimum 2 locuri de parcare.

Art. 17. (1) Construcții și amenajări sportive:

- a) Complexuri sportive, stadioane, săli de antrenament pentru diferite sporturi. Amplasament: în zone verzi, nepoluate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă
- b) Săli de competiții sportive (specializate sau polivalente), patinoare artificiale. Amplasament: de preferință în zonele rezidențiale sau în vecinătatea complexurilor sportive și de agrement
- c) Poligoane pentru tir, popicării. Amplasament: în zone nepoluate, bogat plantate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă. (30%)

Art. 18 Pentru construcțiile industriale (spații pentru producție, spații de depozitare) se vor respecta următoarele cerințe minime:

- 0,5 locuri de parcare pentru fiecare angajat, la care se adaugă un spor de 20%, dar nu mai puțin de două locuri;
- 1 loc de parcare pentru fiecare autovehicul aferent activității economice, dimensionat conform specificului acestuia.

Art. 19 Pentru construcțiile ce înglobează spații cu diferite destinații, locurile de parcare necesare se vor asigura pentru fiecare funcțiune în parte, calculate în funcție de suprafața ocupată de fiecare funcțiune în parte, conform normelor precizate în prezentul regulament.

SPATII VERZI SI PLANTATE

Se vor amenaja spații verzi / inierbate sau cu plantatii de arbori de înaltime mica/medie pentru umbrire, într-un procent de 20% pentru funcțiunea servicii-depozitare conform HCLM 572 / 2022 și 40% pentru zona agrement și sport.

03.05. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

03.05.01.Principalele functiuni propuse ale zonei :

Zona studiată are suprafața de **157.600 mp**, iar terenul analizat are suprafața de **32.950 mp**, având categoria de folosință **arabil**.

Pentru terenul studiat se propune funcțiunea dominantă de **servicii, depozitare și agrement**, împreună cu amenajările aferente.

Funcțiune dominantă:

Zona servicii, depozitare și agrement, împreună cu amenajările aferente

Subzona 1 - IS/D - SERVICII SI DEPOZITARE

Subzona 2 - A- AGREMENT SI SPORT

Funcțiuni permise:

Pentru subzona IS/D – servicii și depozitare:

- activități de servicii (birouri, servicii profesionale, servicii pentru populație și firme)



- activitati economice nepoluante
- spații de depozitare și logistică usoara
- hale pentru depozitare și distribuție
- spații administrative aferente activităților
- spații pentru întreținere și gestionare activități

Zona servicii si depozitare poate integra:

Servicii

- Birouri de administrare și gestiune
- Centre servicii clienți
- Ateliere și servicii tehnice

Depozitare & Logistică

- Depozite de marfă
- Depozitare distribuite
- Logistică, cross-dock
- Depozite frigorifice (dacă nu afectează vecinătatea)
- Logistică e-commerce

Activități conexe

- Distribuție / livrări
- Parcări și terminale
- Spații de manipulare/transfer
- Activități de ambalare / etichetare

Pentru subzona A – agrement și sport:

- amenajări pentru agrement și recreere
- terenuri și baze sportive
- locuri de joacă pentru copii
- spații verzi și zone de relaxare
- alei pietonale, piste pentru biciclete
- construcții ușoare pentru agrement (foișoare, pergole etc.)
- spații de alimentație publică de mici dimensiuni aferente zonei de agrement
- centre de recuperare si kinetoterapie

Zona agrement si sport poate integra:

Sport și fitness

- Săli de sport, fitness, aerobic
- Terenuri multisport (fotbal, baschet, tenis)
- Piste alergare/patină

Agrement acvatic

- Piscine interioare/exteroare

Activități de divertisment

- Trambuline, parc aventură
- Zone pentru copii
- Terenuri de paintball/airsoft

Recreere & relaxare

- Spa & wellness
- Sauna, saună, jacuzzi
- Lounge și cafenea



- *Restaurante și terase*
- Mobilitate și sport outdoor*
- *Zone pentru skate / BMX*

Funcțiuni interzise:

-activități care generează **noxe, poluare, deșeuri sau disconfort major pentru zonele învecinate, activități industriale poluante, producție grea.**

Zone și subzone functionale:

Subzona 1 - IS/D - SERVICII SI DEPOZITARE

Subzona 2 - A- AGREMENT SI SPORT

CC - CAI DE COMUNICATIE CAROSABILAC - CAROSABIL

P - PLATFORMA PARCAJE IN INCINTA

SP - SPAȚII VERZI AMENAJATE

TE - CULOAR TEHNICO- EDILITAR

Prezenta documentatie are ca obiect realizarea investitiei „ ZONA SERVICII, DEPOZITARE si AGREMENT ”.

Obiectivele principale propuse pentru această investitie sunt:

- Asigurarea accesurilor la parcela;
- Stabilirea funcțiilor permise în cadrul acestei zone, stabilirea de reglementari specifice zonei de servicii, depozitare și agrement.
- Reglementarea procentului de ocupare și a coeficientului de utilizare a terenului.
- Rezolvarea circulației în incinta și stabilirea de reglementari privind parcarile și spațiile verzi. Parcarea se va face exclusiv pe proprietate.
- Propunerea infrastructurii tehnico - edilitare în vederea asigurării utilitatilor necesare investitiei.

Se propune amenajarea terenului compus din doua subzone Z1- spatii servicii și depozitare, și Z2 zona de agrement și sport împreună cu amenajari aferente având suprafața măsurată de 32 950 mp.

Incinta amenajată va fi alcătuită din:

- Zona construibilă pentru construcții;
 - drumul din incinta;
 - Platforme;
- Parcarea se va face exclusiv pe proprietate.
- Zone verzi amenajate;
 - Imprejmuire ;
 - Amenajari aferente cum ar fi semnalistica, obiecte edilitare;
 - Se vor respecta normele de igiena și PSI

Terenul se va împarti în zone functionale :

Z1 (16 927 mp) – Zona servicii și depozitare, este împartită în 5 parcele cu suprafața între 3 129 mp -3 654 mp ;

Z2 –(11 510 mp) Zona de agrement și sport – care cuprinde terenuri de sport, parcară și construcții care deservește acestuia ;

SV- (837 mp) Spațiu verde de protecție între Z1 și Z2

Cc – (3 676mp)Cai de comunicație – care cuprinde prospectul stradal propus

Construcțiile vor avea regim maxim de înălțime P+ 1E DE MAXIM 12.00 m ;



Se vor respecta orice restrictii referitor la retragerea cladirilor propuse fata de retele edilitare sau drumuri, impuse de catre avizatori.

Organizare, personal angajat

In functie de necesitatile tehnologice a halelor/ constructiilor, vor putea fi compartimentate si vor putea avea local zone de supanta.

In zona Z1 vor lucra un numar de angajati estimat la 50 persoane.

In zona Z2 vor lucra un numar de angajati estimat la 10 persoane si vizitatori cca 50 persoane.

Zona construibila este marcata pe planul de reglementari urbanistice. Restul parcelei va fi rezervat pentru spatii verzi, platforme si parcaje, amenajari complementare zonei ;

Zone de protecție impuse

- zona de protectie fata de canal HCN 1894/3 (2.50 m)

- Pe amplasament există o linie electrică aeriană **LEA 110 kV**, care impune instituirea unui culoar de protecție de aproximativ **35 m**, în interiorul căruia nu se vor amplasa construcții.

Se propune devierea liniei care traverseaza prin teren, se propune linie electrica subterana (LES) ;

Indici urbanistici :

INDICI URBANISTICI PROPUȘI :

Z1 =16 927 mp

P.O.T. maxim: 40.00%

C.U.T. maxim: 0.8

H max.: 12,00 m

Spatiu verde: min. 20%

Regim de inaltime: P+1

INDICI URBANISTICI PROPUȘI

Z2=11 510 mp :

P.O.T. maxim pentru cladiri:20.00%

P.O.T. maxim pentru terenuri de sport:40.00%

C.U.T. maxim: 0.8

H max.: 12,00 m

Spatiu verde: min. 40%

Regim de inaltime: P+1

Bilanț teritorial – Zonificarea funcțională

BILANT TERIORIAL ZONA STUDIATA				
	EXISTENT		PROPUS	
	Supfatata (mp)	Procent (%)	Supfatata (mp)	Procent (%)
Teren arabil	142 910	90.7 %	109 960	69 .8%
Zona servicii / depozitare	-	-	16 927	10 .7%
Zona agrement si sport	-	-	11 510	7.3%
Cai de comunicatie	1600	1.0%	4 176	2.7%
Spatii verzi aliniament/ de protectie	640	0.4%	2 577	1.6%
Canal HCN 1894 / 3	12 450	7.9%	12 450	7.9%
TOTAL	157 600	100%	157 600	100%



BILANT TERIORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI				
	EXISTENT		PROBUS	
	Supfatata (mp)	Procent (%)	Supfatata (mp)	Procent (%)
Teren arabil	32 950	100%	-	-
Zona servicii / depozitare	-	-	16 927	51.4%
Zona de agrement si sport			11 510	35.0%
Cai de comunicatie – carosabil , trotuare	-	-	2 576	7.8 %
Spatii verzi de aliniament/ protectie	-	-	1 937	5.8 %
TOTAL	32 950	100%	32 950	100%

03.06. Dezvoltarea echiparii edilitare

Precizăm că toate lucrările de drumuri, platforme, utilități se vor realiza din fondurile dezvoltatorului, prin racord la utilitățile existente în afara zonei ce face obiectul P.U.Z.

Modalitatea și locul de racord al rețelelor interioare cu cele exterioare face obiectul studiului de soluție.

03.06.01. Alimentarea cu apa

Pentru alimentarea cu apă a zonei studiate se propune realizare puț-uri forate (PF) propuse în incintă / parcele, echipate cu pompă submersibilă, cu cămin de apometru din beton armat echipat cu contor de apă rece, robinete de închidere, robinet de reținere, filtru de impurități, vas de expansiune etc.

De la puțurile forate se alimentează toți consumatorii de apă rece propuși în incintă, și se asigură refacerea rezervei de apă pentru stins incendii.

Rețeaua de apă potabilă propusă în prezentul PUZ este din țevă de polietilenă PEID montată îngropat. Fiecare clădire se va racorda la rețeaua de apă propusă printr-un branșament de apă din țevă de polietilenă PEID.

03.06.02. Canalizare

Canalizare menajera

Colectarea apelor uzate menajere de la clădirile propuse în prezentul PUZ se face cu colectoare menajere, cu curgere gravitațională din țevă de PVC SN4 montate îngropat. Pe colectoarele menajere se vor amplasa cămine de vizitare din tuburi de beton prefabricate.

Fiecare clădire se va racorda la rețeaua de canalizare menajeră propusă, prin câte un racord menajer din țevă de PVC SN4. Racordurile menajere propuse se vor evacua în căminele de vizitare de pe colectoarele menajere.

Evacuarea apelor uzate menajere se face într-un **bazin vidanjabil (BV)**.

Bazinul vidanjabil este etanș și protejat cu materiale anticorozive. Bazinul vidanjabil se vidanjează periodic de un operator specializat prin grija beneficiarului. Apele uzate menajere vor respecta prevederile normativului NTPA 002/2002.

Canalizarea pluvială

Colectarea apelor pluviale se face separat, și anume: o canalizare pluvială cu hidrocarburi de pe Alei auto, trotuare, platforme betonate, parcare betonată și o canalizare pluvială fără hidrocarburi de pe acoperișuri. Colectare apelor pluviale se face cu ajutorul gunilor de scurgere cu grătare cu ramă și rigolelor.



Se propune realizarea colectoarelor pluviale din țevă de PVC SN4 cu mufă și garnitură de cauciuc pentru etanșare montate îngropat în pământ.

Pentru tratarea apelor pluviale de pe parcare se propune un separator de hidrocarburi cu filtru coalescent, prevăzut și cu un separator de nămol.

Evacuarea apelor pluviale epurate se face în canalul de desecare HCN 1894/3 printr-o gură de vărsare.

Apele pluviale deversate în canalul de desecare vor respecta NTPA 001/2005.

Masuri PSI

Organizarea amplasamentului și realizarea construcțiilor propuse se vor face cu respectarea legislației în vigoare privind securitatea la incendiu, în special a prevederilor Normativului P118/1 – 2013.

Accesul autospecialelor de intervenție va fi asigurat prin drumurile de incintă propuse, dimensionate corespunzător astfel încât să permită intervenția în caz de incendiu.

Asigurarea necesarului de apă pentru stingerea incendiilor se va stabili în fazele ulterioare de proiectare (DTAC și PTh), în funcție de caracteristicile construcțiilor propuse și de cerințele stabilite prin scenariul de securitate la incendiu.

La elaborarea documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor se vor respecta toate cerințele impuse de normele PSI și de Inspectoratul pentru Situații de Urgență.

03.06.03. Alimentarea cu energie electrica

În zona studiată există rețeaua electrica stradala.

Alimentarea cu energie electrică a obiectivului se va face din rețeaua de distribuție existentă în zonă

Pentru noile obiective, consumatorii de energie electrica sunt constituiti in principal din:

- iluminatul interior, iluminatul exterior, circuite de prize monofazate si trifazate pentru utilizare generala, instalatiile pentru alimentarea utilajelor din spatiile tehnice (pompare apa-canal etc.), sistemele de siguranta (antiincendiu, antifractie, control acces, supraveghere, etc.). Clădirile vor fi dotate cu instalații de protecție: instalații de împământare generală, echipotențializare și de protecție contra loviturilor de trăsnet.

03.06.04. Alimentarea cu energie termica

Nu exista rețea de gaz in zona studiata.

Se pot prevedea instalații de aer condiționat și climatizare; pentru funcțiunile sezoniere se admite încălzirea cu combustibil solid sau lichid, pe lângă utilizarea surselor alternative ca panourile solare sau energia eoliană

03.06.05. Gospodarie comunală

Se prevede colectarea în recipiente speciale a deșeurilor menajere respectiv ale celor din domeniul public și ulterior transportul și depozitarea în rampa municipală de gunoi.

Recipientii de 1,1 mc pentru funcțiunea propusa, dotări și pentru spațiul public se amplasează în locuri special amenajate prevăzute cu acces carosabil facil și sursă de apă și canalizare menajeră.

De pe aceste platforme amplasate la distanțele date de HGR 101/97 și Ordinul M.S. 536/97 se colectează deșeurile cu autovehicule adecvate de trei ori pe săptămână.

03.07. Protectia mediului

Amplasamentul funcțiunii studiate este într-o zona special destinata acestui tip de activitate si anume o zona cu funcțiunea - servicii, depozitare, comert;

Conform HG nr. 1076/2004 Anrxa 1

Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului :



1. Caracteristicile planului sau programului

a) Gradul în care planul/programul stabilește un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare

Planul Urbanistic Zonal stabilește un cadru clar pentru dezvoltarea ulterioară a terenului prin:

- definirea funcțiunii dominante: **servicii, depozitare si agrement - sport;**
- stabilirea regimului de construire (P, P+1E, H max. 12,00 m);
- stabilirea indicatorilor urbanistici (pentru Z1 - POT max. 40%, CUT max. 0,8, spatiu verde min. 20% si pentru Z2 - POT max. 20% pentru cladiri, POT 40% pentru terenuri si activitati de sport, CUT max. 0.8 spatiu verde 40%);
- reglementarea accesurilor, circulațiilor, parcajelor și a echipării edilitare;
- stabilirea zonelor de protecție față de canal de desecare și rețele tehnico-edilitare.

PUZ-ul creează cadrul urbanistic necesar autorizării ulterioare a construcțiilor.

b) Gradul în care planul/programul influențează alte planuri și programe

PUZ-ul este corelat cu:

- PUG Municipiul Arad;
- legislația națională și locală în vigoare privind urbanismul, protecția mediului, parcurile și spațiile verzi.

Planul **nu contravine** altor planuri aprobate, ci le detaliază la nivel local.

c) Relevanța planului/programului pentru integrarea considerentelor de mediu

Planul integrează considerentele de mediu prin:

- menținerea unui procent minim de **20% spații verzi pentru Z1 si 40% pentru Z2;**
- colectarea controlată a apelor uzate menajere în bazin vidanjabil;
- epurarea apelor pluviale prin separator de hidrocarburi;
- colectarea selectivă a deșeurilor;
- interzicerea activităților poluante sau generatoare de noxe;
- respectarea zonelor de protecție și a normelor PSI.

d) Probleme de mediu relevante pentru plan/program

Nu au fost identificate probleme majore de mediu:

- terenul este neconstruit, cu folosință de pășune;
- nu există surse semnificative de poluare;
- zona nu este afectată de riscuri naturale (inundații, alunecări de teren);
- nu există patrimoniu natural sau cultural protejat.

Singura sursă potențială de disconfort este traficul rutier de pe strada , care se încadrează în limitele admise.

e) Relevanța planului pentru implementarea legislației de mediu

PUZ-ul respectă și facilitează aplicarea legislației de mediu, inclusiv:

- HG 1076/2004;
- Legea 350/2001;
- Legea 575/2001;
- NTPA 001/2005 și NTPA 002/2005;
- normele privind protecția apelor, solului, aerului și gestionarea deșeurilor.

2. Caracteristicile efectelor și ale zonei probabil afectate

a) Probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor

Efectele asupra mediului sunt:

- **reduse**, locale și controlabile;
- de **scurtă durată** în faza de execuție;
- **reversibile**, prin refacerea suprafețelor și amenajarea spațiilor verzi.

b) Natura cumulativă a efectelor

Nu se estimează efecte cumulative semnificative, întrucât:



- zona este deja destinată funcțiilor industriale și de servicii;
- activitățile propuse sunt compatibile cu cele existente;
- nu sunt prevăzute activități poluante.

c) Natura transfrontalieră a efectelor

Planul nu generează efecte transfrontaliere asupra mediului.

d) Riscuri pentru sănătatea umană sau pentru mediu

Nu sunt identificate riscuri semnificative:

- activitățile nu generează noxe;
- apele uzate și pluviale sunt gestionate controlat;
- se respectă normele de igienă, PSI și protecția muncii.

e) Mărimea și importanța spațială a efectelor

Efectele sunt limitate strict la:

- parcela studiată ;

Nu afectează zone de locuire (cea mai apropiată zonă de locuințe este la cca. 400 m după calea ferată).

f) Valoarea și vulnerabilitatea zonei

Zona nu prezintă:

- arii naturale protejate;
- monumente istorice sau situri arheologice;
- zone cu risc natural ridicat;
- potențial balnear sau turistic.

g) Impact asupra ariilor sau peisajelor protejate

Planul nu afectează arii protejate, peisaje naturale sau bunuri de patrimoniu.

CONCLUZIE FINALĂ (pentru Anexa 1)

Pe baza informațiilor din memoriul de prezentare, **Planul Urbanistic Zonal „Construire zonă servicii, depozitare și agrement” NU este susceptibil de a avea efecte semnificative asupra mediului**, în sensul HG nr. 1076/2004.

Se va avea în vedere diminuarea până la eliminare a surselor de poluare, prin analiză și măsurile de protecție necesare pentru fiecare tip de poluare în parte, după cum urmează :

03.07.01. Protecția apei :

Nu se estimează surse de poluare a apelor. Toate sursele de apă – menajeră, pluvială, PSI – vor fi deversate în rețea sau colectate și deversate în bazin vidanjabil, sau separator hidrocarburi.

03.07.02. Protecția solului și a subsolului :

Nu se estimează surse de poluare a solului, în zonă nu se desfășoară activități astfel încât să se producă gaze sau alte substanțe toxice ce pot periclita – în combinație cu precipitațiile – calitatea apei sau solului.

03.07.03. Protecția aerului :

Nu se estimează surse de poluare a aerului aferente funcțiilor propuse.

03.07.04. Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor :

Nu se estimează surse peste limita admisă a zgomotului sau vibrațiilor generate de funcțiunea propusă.

Poluarea aerului, fonică sau prin emisii de gaze, este posibilă de pe strada din zonă dar se încadrează în limitele legal admise;



03.07.05.Prevenirea producerii riscurilor naturale :

Dupa identificarea principalelor probleme rezultate din analiza situatiei existente referitoare la riscurile naturale se vor urmări măsurile de prevenire ce pot fi luate.

03.07.06.Reglementări urbanistice specifice zonelor de riscuri naturale:

I. Cutremure de pământ:

a) precizarea condițiilor de amplasare și conformare a construcțiilor în raport cu gradul de seismicitate (POT - procent de ocupare a terenurilor), distanțe între clădiri, regim de înălțime, sistem tehnic constructiv privind structura de rezistență a clădirii, sisteme de fundare, precizându-se retragerea, alinierea, distanțele minime obligatorii dintre construcții ;

Conform Normativului P100-1/2013, zona studiată se află pe harta de macrozonare seismică a țării, în zona seismică având $a_g=0,20g$, perioada de colț $T_c=0,7$ sec. Județul Arad se află în zona a D, E și F a cutremurelor bătășene de tip intraplacă, cu epicentrul în zona Banloc, Județul Timiș (conform Planului de analiză și acoperire a riscurilor – Județul Arad, 2011 și a normelor metodologice expuse în cadrul continut al legii 575/2001). Cutremurele de pământ, localizate în zona Banat, sunt considerate a doua ca importanță după cea vrânceană, datorită faliilor existente în interiorul plăcilor tectonice.

Conform valorilor de mai sus, ținând seama de valoarea cea mai ridicată a intensității seismice la nivelul teritoriului național este 9 și valoarea cea mai ridicată a coeficientului seismic este 0,32 în PATJ Arad se concluzionează că teritoriul nu aparține unei zone cu probleme deosebite din punct de vedere al expunerii construcțiilor la riscul seismic. Aradul fiind în zona seismică MKS 7, se încadrează între unitățile administrative teritoriale în care se impune inițierea de măsuri specifice în caz de urgență.

Amplasarea construcțiilor propuse în acest proiect va respecta Normativul P100 și OUG 20/1994, astfel construcțiile se vor conforma în raport cu gradul de seismicitate.

Clasa de importanță III sau IV

Categoria de importanță este „C” sau „D”

POT (procent de ocupare a terenurilor) nu va depăși 40% și CUT maxim 0.8 pentru zona Z1, respectiv pentru zona Z2 – 20% pentru construcții și 40% pentru terenuri de sport

Regim maxim de înălțime P; P+1E;

- Sistem tehnic constructiv privind structura de rezistență a clădirii va fi format din:
- infrastructura formată din fundații izolate realizate din beton armat și beton simplu
- suprastructura formată din cadre transversale realizate din stâlpi metalici / sau zidărie și stalpi de beton ;
- planșee din beton armat monolit/ sau grinzi metalice, tablă cutată, având rol de cofraj pierdut
- închiderile se realizează din panouri ONDATHERM / sau zidărie cu termosistem ;

REGIM DE ALINIERE

Retragerile zonei edificabile față de aliniamentul stradal se propune astfel:

Parcela 1 - E – între 29.37 m-12.86 și 5.00 m față de profilul stradal propus în incinta la sud;

Parcela 2 - S – față de profilul stradal din incinta – 20.00 m

Parcela 3 - S – față de profilul stradal din incinta – 20.00 m

Parcela 4 - S – față de profilul stradal din incinta – 20.00 m

Parcela 5 - S – față de profilul stradal din incinta – 20.00 m



Z2 – la NV pe limita de proprietate fata de drum si in Nord la 6.50 m fata de profilul stradal propus in incinta;

ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUSA – REGLEMENTARI

Retragerile zonei edificabile se propune astfel:

Z1 Zona de servicii si depozitare contine 5 parcele si fiecare in parte are o zona construibila si retrageri fata de limitele de proprietate stabilite:

Parcela 1:

- V - 3.50m fata de limita de proprietate dar nu mai putin de H/2
- S- 5.00 m fata de drumul din incinta
- E – între 12.86-29.37 m
- N – între 17.79-4.31 m

Parcela 2:

- V - 3.50m fata de limita de proprietate dar nu mai putin de H/2
- S- 20.00 m fata de drumul din incinta
- E – 3.50m-11.50 m fata de limita de proprietate dar nu mai putin de H/2
- N – între 4.00-8.97 m

Parcela 3:

- V - 3.50m fata de limita de proprietate dar nu mai putin de H/2
- S- 20.00 m fata de drumul din incinta
- E – 3.50 m fata de limita de proprietate dar nu mai putin de H/2
- N – între 10.07-15.51 m

Parcela 4:

- V - 7.00m
- S- 20.00 m fata de drumul din incinta
- E – 3.50 m fata de limita de proprietate dar nu mai putin de H/2
- N – între 18.14-15.51 m

Parcela 5:

- V - 7.00m
- S- 20.00 m fata de drumul din incinta
- E – 3.50 m fata de limita de proprietate dar nu mai putin de H/2
- N – între 26.00-27.17 m

Spatiul verde de protectie **SV** are suprafata de **837 mp** cu latimea de 10.00m, care separa cele doua zone Z1 si Z2;

Z2 - Zona de agrement si sport – contine terenuri de sport si constructii care deservesc acestuia, avand zona construibila cu urmatoarele retrageri fata de limita de proprietate a zonei functionale:

- NE si NV la 2.50 m
- E- 3.00 m
- S – 3.00 si 6.50 m

b)precizări cu privire la proiectarea și construirea antiseismică se regăsesc în cadrul prevederilor actelor normative în vigoare P 100/92 și Ordonanța Guvernului nr. 20/1994, republicată.

In proiectarea și construirea antiseismică se vor respecta prevederile actelor normative în vigoare P 100/2013 și Ordonanța Guvernului nr.20/1994, republicată.

II. Inundații:



Delimitarea zonelor inundabile cu interdicție totală sau temporară de construire până la elaborarea unor documentații, studii de specialitate;

In concordanta cu legea 575/200, anexa 5, capitolul Unitati administrative teritoriale afectate de inundatii, Municipiul Arad se situeaza la risc de inundatii pe cursuri de apa. In zona studiata nu sunt interdictii de construire.

03.07.06.Epurarea preepurarea apelor uzate

Apele menajere uzate se vor deversa in rețea de canalizare menajera ;

03.07.07.Depozitarea controlata a deseurilor

Depozitare deseurilor menajere generate va fi asigurata in pubele standardizate; se prevede colectarea selectiva pe principalele categorii de deseuri – vegetale, hârtie, sticla, plastic.

Se va asigura contractul cu o firma specializata pentru colectarea corespunzatoare.

Dupa colectare, toate deseurile vor fi transportate la depozitul de deseuri corespunzator de catre o firma specializata.

03.07.08.Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari, etc.

Nu este cazul.

03.07.09.Organizarea sistemelor de spații verzi

Suprafata destinata spatiilor verzi se va amenaja intr-o maniera peisajera decorativa cu valoare ambientala si ornamentala.

03.07.10.Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate :

Nu este cazul.

03.07.11.Refacerea peisagistica si reabilitarea urbana

Amenajarea peisajera a zonelor publice se va face în tandem cu realizarea investitiei preconizate, urmarind ca la darea in folosinta sa existe in sit vegetatie activa cu rol estetic si de protectie a mediului.

03.07.12.Valorificarea potentialului turistic si balnear

Nu este cazul.

03.07.13.Eliminarea disfunctionalitatilor

Nu se constată disfuncționalități generate de corelarea funcțiilor existente - propuse;

03.08. Obiective de utilitate publica

Gospodarie comunala - bransamente, subunitati tehnico-edilitare

Cai de comunicatie - comunicarie rutiera si acces in incinta

03.08.01. Lista obiectivelor de utilitate publica

Zona are toate utilitatile necesare unei bune functionari;

Amplasamentul nu se afla in baza de date a patrimoniului arheologic reperat si nu sunt necesare lucrari de descarcare arheologica. Sarcina titularului de investitie este ca, in cazul in care in timpul lucrarilor de decapare sol sau sapaturi apar puncte cu vestigii arheologice, beneficiarul va opri lucrarile si va anunta DJC Arad si Primaria asupra descoperirilor, in conditiile art. 4, alin. 3 din Legea nr. 462 / 2003

03.08.02.Tipuri de proprietate teren

Incinta este constituita dintr-un teren, proprietate privata . În zona studiata exista terenuri proprietate publica de interes judetean .

03.08.03.Circulatia terenurilor

Drumul din incinta este proprietate privata cu posibilitatea de cedare spre domeniul public, daca va fi cazul.



04. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

04.01. Inscrierea amenajarii dezvoltarii urbanistice propuse a zonei în PUG

Zona studiata se inscrie in PUZ ca: Zona servicii,depozitare si agrement impreuna cu amenajari aferente. In concluzie prevederile PUZ-ului se incadreaza prevederilor generale pentru functiunile studiate, cu respectarea conditiilor de relationare catre cadrul urban si vecinatati, inscriindu-se in linia definita prin PUG.

04.02. Categoriile principale de interventie, care sustin programul de dezvoltare

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

- realizarea racordului la drum, rețele edilitare;
- dotări de interes general – Zona servicii,depozitare si agrement impreuna cu amenajari aferente - in sarcina dezvoltatorului.

Aceste funcțiuni sunt amplasate distinct în zonă și 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 toate utilitățile a tuturor obiectivelor înainte de punerea lor în funcțiune.

04.03. Prioritati de interventie

Realizarea cailor de comunicatie precum si a infrastructurii edilitare vor fi elementele prioritare in demararea investitiei, acestea fiind urmate de amenajarea si dotarea functionala a constructiilor.

04.04. Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, restrictii

Considerand tendințele de dezvoltare în mun.Arad, trebuie asigurată atât infrastructura necesară, cât și posibilitățile de corelare a terenurilor din zonă, în vederea generării unor soluții armonioase, cu o dotare corespunzătoare din punct de vedere al echipărilor și serviciilor necesare funcționării.

04.05. Lucrarile de elaborat în perioada urmatoare :

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

- aprobarea PUZ prin HCLM Arad;
- asigurarea de fonduri private pentru realizarea prioritara a racordarii accesului și a asigurării utilităților.

intocmit,

sef proiect

arh. GOLBAN Nicoleta

arh. CRAINIC Paul-Dorin