



CAPITOLUL I

MEMORIU DE PREZENTARE

Cadru continut GM 010 / 2000



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 cadrului 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

beneficiar	FABIAN SUSANA-GABRIELA
denumire lucrare	ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. in vederea realizarii de: "ZONA SERVICII, DEPOZITARE SI COMERT"
amplasament	Jud.Arad, extravilan C.F. nr. 337452 si C.F. nr.337453
proiectant general	S.C. STACONS S.R.L.
numar proiect	52/2025
faza de proiectare	PUZ

01.02. Obiectul lucrării

Amplasamentul studiat este situat în partea N-V a municipiului Arad, la Nord de DJ 709C , jud.Arad.
Are suprafata de 9667mp+11500mp = **21 167 mp** conform C.F.-urilor cu nr. 337452 si C.F. nr.337453;
Folosinta actuala : arabil , proprietate privata, extravilan;

In cadrul proiectului de fata – *Intocmire PUZ si RLU aferent in vederea construirii unei zone pentru servicii, depozitare, comert*, prin tema de proiectare au fost solicitate urmatoarele:

- constructii : **servicii, depozitare, comert P+1E**
- drumuri, platforme carosabile, parcaje , alei pietonale;
- dotari tehnico- edilitare (retea de apa, retea de canalizare, retea alimentare energie electrica,etc
- sistematizarea verticala a terenului;
- imprejmuire terenuri
- amenajare zone verzi;

Se vor analiza si respecta cerintele din Certificatul de urbanism nr. 1576 din 01.oct.2025 si ale avizului de Oportunitate NR. 20/ 14.04.2026

01.03. Surse de documentare

Studii și proiecte elaborate anterior P.U.Z

- Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G.
- Avizul de oportunitate nr. 20 din 14.04. 2026

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.

Studii de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z

- Referat geotehnic
- date statistice
- suport topo avizat de OCPI

RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI ETAPA I – nr. 7089/A5/14.04.2026

02. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

02.01. Evolutia zonei

Zona analizată se află într-un proces de dezvoltare și transformare funcțională, determinat de extinderea activităților economice și de interesul crescut pentru realizarea de investiții cu funcțiuni de servicii, depozitare și comerț în proximitatea principalelor căi de circulație. Poziționarea terenului în vecinătatea DJ 709C oferă accesibilitate bună și premise favorabile pentru dezvoltarea unor funcțiuni complementare activităților economice existente și propuse în zonă.

În prezent, terenul nu beneficiază de reglementări urbanistice specifice, fiind situat în extravilan și aflat sub interdicție temporară de construire până la aprobarea prezentei documentații de urbanism. Prin elaborarea P.U.Z. și a Regulamentului Local de Urbanism aferent se urmărește stabilirea condițiilor de construire, organizarea circulațiilor, echiparea tehnico-edilitară și integrarea funcțională a investiției în contextul dezvoltării viitoare a zonei.

Tendința de dezvoltare a arealului este orientată către funcțiuni economice și logistice, favorizate de accesul facil la infrastructura rutieră și de existența unor terenuri disponibile pentru dezvoltare. Documentația propusă contribuie la organizarea coerentă a teritoriului și la valorificarea potențialului urbanistic al amplasamentului.

02.02. Incadrarea in localitate

Amplasamentul studiat este situat în partea Nord-Vest a municipiului Arad, la Nord de DJ 709C spre Iratosu, la 1.7 km fata de cartierul Westfield;

Are suprafata de 9667mp+11500mp = **21 167 mp** conform C.F.-urilor cu nr. 337452 si C.F. nr.337453

Folosinta actuala : arabil , proprietate privata, extravilan;

Accesul se realizeaza din DC 108;

Vecinătățile terenului sunt:

la Nord – HC 1149/1, identificat prin C.F. nr. 337430- Arad si DE 1149/2 identificat prin C.F. nr. 337431- Arad;

la Est- terenuri agricole identificate prin C.F. nr.337454- Arad si C.F. nr.337429- Arad

la Vest - teren agricol, identificat prin C.F. nr.337451- Arad;

la Sud - DJ 709 C Arad-Iratosu

Incinta propusă spre reglementare are latimea de 28.41 m și adâncimea de 752.82 m.



PROCES VERBAL DE RECEPTIE RIDICARE TOPOGRAFICA 2549/ 2023
PLAN DE SITUATIE PE SUPTOP TOPOGRAFIC VIZAT OCPI nr.120075/ 22.08/2023

02.03. Elemente ale cadrului natural

Terenul studiat are în prezent categoria de folosință arabil, fiind situat în extravilanul municipiului Arad. Amplasamentul este liber de construcții și nu prezintă elemente naturale valoroase sau restricții majore generate de cadrul natural.

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între cotele 107,63 NMN în partea de sud-vest și 104,72 NMN în partea de nord-est, rezultând o pantă ușoară, favorabilă dezvoltării investiției propuse și realizării sistematizării verticale.

Din punct de vedere geomorfologic și geotehnic, terenul nu prezintă particularități sau disfuncționalități majore. Relieful este relativ plan, specific zonei de câmpie, fără accidente de teren sau procese active de degradare.

Amplasamentul nu este afectat de riscuri naturale semnificative, precum alunecări de teren, eroziuni sau fenomene de instabilitate. Din punct de vedere hidrografic, terenul nu este traversat de cursuri de apă și nu este influențat de fenomene fizico-mecanice care să îi pericliteze stabilitatea sau utilizarea pentru funcțiunile propuse.

Conform studiului geotehnic întocmit pentru amplasament, terenul prezintă condiții favorabile pentru edificarea construcțiilor propuse, cu respectarea măsurilor tehnice specifice recomandate.

2.3.1. Date ale studiului geotehnic

Din punct de vedere **geomorfologic**, terenul studiat se află în Câmpia Aradului. Terenul aproximativ plan se situează pe terasa superioară a râului Mureș și nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să-i pericliteze stabilitatea.

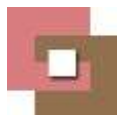
La est de Arad apar loessuri și depozite loessoide, iar în împrejurimile localității Curtici, nisipuri eoliene cu relief de dune fixate.

Depozitele cuaternare, cele care constituie terenurile de fundare, sunt reprezentate, în general, prin trei 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.

Pământurile coezive din amplasament, sunt formate din argile și argile prăfoase nisipoase, aflate în stare de consistență vârtoasă, cu plasticitate mare.

Cota de fundare minimă recomandată este $D_f = -0,90$ m de la suprafața actuală a terenului sistematizat.



Capacitatea portantă a terenului de fundare determinată conform NP 112-2014, pentru o fundație cu lățimea $B=1,00$ m și o cotă de fundare $D_f=-2,00$ m este
 $p_{conv} = 275,00$ kPa;

Pentru alte dimensiuni ale tălpii fundațiilor, precum și în cazul unor încărcări aplicate excentric, se va reface calculul valorilor capacităților portante ale terenului de fundare conform ANEXA D din normativul NP 112-2014.

Rețeaua hidrografică este reprezentată în zonă de râul Mureș.

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 $0,70$ m ÷ $0,80$ m.

Nivelul apelor subterane

Sunt posibile și acumulări de apă meteorică în zona superioară a terenului de fundare în perioadele cu ploi abundente sau de topire a zăpezilor. Acest nivel de apă din suprafața terenului prezintă caracter temporar. Nivelul maxim absolut al apelor subterane poate fi stabilit numai în urma executării unor studii hidrogeologice complexe.

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

STUDIU GEOTEHNIC nr. 191/2025

REFERAT VERIFICARE STUDIU GEOTEHNIC nr. 37356/02.04.2025

02.04.Circulatia

În partea de Sud a terenului este DJ 709C Arad-Iratosu și învecinat în partea de Est cu drumul (DC 108) spre Sanpaul ;

Principala cale de circulație din zona studiată este DJ 709C, în partea de Sud a terenului;

Principala cale de acces auto/pietonal la terenul studiat se realizează din DC 108.

02.05.Ocuparea terenurilor

În zona studiată, terenurile au folosință de "terenuri arabile", "căi de comunicație rutieră";

Nu există conflicte semnificative între funcțiunile existente în zonă, fiind zona de locuințe la aprox. 500 m Nord (Sanpaul) și la 1.7 km Sud-Est (zona rezidențială Westfield). Există rețele de transport energie electrică aeriană în zona (linie LEA 0,4 kV) și toate utilitățile gaze naturale, rețea de alimentare cu apă potabilă și canalizare menajeră la distanța de 1.7 km. Zona nu este expusă riscurilor naturale, terenul are stabilitatea asigurată. Zona nu este inundabilă. Terenul se învecinează pe latura Nord (partea posterioară) cu canalul/ sant HC1149/1.

Pe teren nu există construcții.

În zona de amplasament nu există transport în comun.

Principalele disfuncționalități

DOMENII	DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
Circulații	Necesitatea realizării accesului	Accesul la parcelă se va realiza din partea de N-E din terenul cu CF nr. 337429 și prin terenul cu CF nr.



		366789 care apartine de Mun. Arad.
	Profil stradal	Posibilitatea de largire a profilului stradal propus, acesta ar fi posibil cu acordul vecinului.
Spatii verzi	Necesitatea realizarii spatiilor verzi	Se vor realiza si se vor aloca spatii verzi
Utilitati	Infrastructura edilitara	Se vor asigura retele edilitare de de apa, canalizare, energie electrica
	Necesitatea asigurarii cu utilitati a tuturor obiectivelor propuse;	Bransarea / racordarea incintei la utilitatile necesare functionarii noilor obiective propuse pe amplasament

02.06.Echipare edilitara

Se vor extinde retelele edilitare a zonei astfel se va putea realiza bransarea la utilitatile descrise in sumarul de mai jos :

02.06.01Alimentarea cu apa:

In zona studiata nu exista retea de alimentare cu apa.

02.06.02.Canalizare menajera:

În zona studiată nu există rețea de canalizare menajera si pluviala.

02.06.03.Canalizare pluviala:

În zona studiată nu există rețea de canalizare menajera si pluviala.

02.06.04. Alimentarea cu energie electrica:

Alimentarea cu energie electrica se realizeaza printr-un racord subteran propus de la stalp LEA de joasa tensiune, linie care traverseaza terenul.

Pe teren exista o linie electrica aeriana, fata de care se asigura o zona de protectie.

02.06.05. Alimentarea cu energie termica

În zona studiată nu există rețea de gaze naturale.

02.06.06. Telefonizare

În zona studiată nu există rețea de telefonizare.

02.07. Probleme de mediu

În zonă nu există fond construit.

Zona nu este expusă riscurilor naturale, nu se află în perimetrul inundabil al unui curs de apă, doar invecinat pe latura posterioara cu Canalul/ sant HC 1149/1 fata de care se asigura o zona de protectie. Stabilitatea terenului este asigurată conform studiului geotehnic preliminar întocmit pentru terenul propriu-zis.

Terenul dispune de posibilitatea racordării la rețelele publice de apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică . Apele pluviale pot fi dirijate către zonele verzi , bazin de retentie si Canalul.



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 studiate terenul este liber, cu interdicție de construire până la elaborare P.U.Z. și R.L.U. aferent.

Se va asigura un echilibru optim între suprafețele ocupate de construcții, platforme, anexe și spații.

02.08. Opțiuni ale populației

Se va parcurge procedura de informare a populației conform Ord. 2701/2010. Se va răspunde la observații și sesizări.

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.

Ordin nr.119/2004 pentru aprobarea Normelor de igiena și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare.

03. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

03.01. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Documentații de urbanism aprobate anterior: nu sunt

03.02. Prevederi ale PUG

În PUG zona este încadrată în extravilan terenuri arabile;

Proiectul va respecta Ordinul nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

03.03. Valorificarea cadrului natural

Zona nu are un cadru natural valoros. Terenul va fi sistematizat pentru egalizarea cotei lui naturale și pentru racordul carosabil la strada asfaltată. Terenul este liber de construcții.

3.3.1. Condițiile studiului geomorfologic

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

Se recomandă cota de fundare minimă $D_f = -0.90$ m de la suprafața actuală a terenului sistematizat.

Apa subterană nu a fost interceptată pe adâncimea forajului efectuat.

03.04. Modernizarea circulației

Principala cale de circulație din zona studiată este DJ 709C, în partea de Sud a terenului;

Principala cale de acces auto/pietonal la terenul studiat se realizează din DC 108, cu intrarea în partea de N-E a terenului.

Accesul la incintă este de 7.00 m, prospectul stradal propus 10.15 m, iar carosabilul din incintă are lățimea de 7.00m și trotuar pe o latură de 1.15 m.

Carosabilul din incintă este în regim privat, cu posibilitatea de cedare spre domeniul public.

Sunt reprezentate ca posibilitate de legătură două profile stradale spre Vest și legătura cu DC în Est.

Lucrările rutiere amenajate constau în principal din următoarele:

- amenajarea accesului rutier prin racordarea drumului de incintă propus la marginea părții carosabile, acesta va avea lățimea de 7.00m.



În planșa de reglementări 03 URB a fost prevăzută situația largirii părții carosabile din incintă, profilul stradal la 10.15 m propus pentru largire la 12.00 m, situație posibilă cu acordul vecinului (cca 4.00 m lățime și 740.27 m lungime, cedare din terenul vecin cu nr. Cf. 337454);

Parcarea autovehiculelor se va face doar în interiorul incintei fără afectarea domeniului public.

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;

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.

03.05. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

03.05.01. Principalele funcțiuni propuse ale zonei :

Zona este destinată desfășurării de activități economice nepoluante, servicii, birouri administrative, servicii conexe, depozitare nepoluantă și comerț en-gross / showroom, fără activități industriale generatoare de noxe, zgomot sau vibrații peste limitele admise.

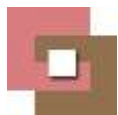
Funcțiunea propusă este compatibilă cu vecinătățile existente și asigură o **tranziție funcțională adecvată** între:

- zonele rezidențiale din proximitate (cartierul Westfield și localitatea Sânpaul),
- infrastructura majoră de circulație (DJ 709C, centura ocolitoare și drumul expres).

Prin caracterul său terțiar, funcțiunea de activități economice – servicii contribuie la dezvoltarea coerentă a zonei, la crearea de locuri de muncă și la valorificarea terenurilor aflate în extravilan, fără a genera disfuncționalități urbanistice sau impact negativ asupra mediului și a zonelor de locuit din vecinătate.

Funcțiuni admise

- servicii economice și administrative
- birouri
- depozitare nepoluantă / logistică ușoară
- comerț en-gross, showroom-uri



- servicii conexe activităților economice

Funcțiuni interzise

- industrie poluantă
- activități cu zgomot, vibrații sau emisii peste limitele admise
- depozitare deșeuri periculoase

03.05.02.Destinatia terenurilor din zona:

Funcțiunea principală va fi de **Activități economice – servicii (AE-S)**, cu caracter predominant terțiar. Pe terenurile adiacente sunt terenuri agricole.

Se vor rezerva zone speciale pentru spații verzi și eventualele dotări edilitare necesare.

Se vor respecta normele de igienă și normele PSI.

03.05.03.Indici urbanistici :

- POT maxim admis prin PUZ: **25%**
- CUT maxim propus: **0.5**
- Regim de înălțime propus: **P+1E, H maxim 12,00 m**
- Spații verzi min. **20%** din suprafața totală

Bilanț teritorial – Zonificarea funcțională

BILANȚ TERITORIAL ZONA STUDIATA 354 000 mp

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Teren arabil - extravilan	330 050	93.3	308 883	87.3
02.	Zonă activități economice - servicii	-	-	21 167	6.0
03.	Cai de comunicație	16 750	4.7	16 750	4.7
04.	Spații verzi / sant / canal	7 200	2.0	7 200	2.0
TOTAL GENERAL		354 000	100	354 000	100

BILANȚ - INCINTA CU PROPUNERI 21 167 mp

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Teren arabil - extravilan	21 167	100,00	-	-
02.	Zonă activități economice - servicii	-	-	5 292	25.0
03.	Carosabil în incinta / alei / platforme / parcuri	-	-	11 642	55.0
04.	Spații verzi	-	-	4 233	20.0
TOTAL :		21 167	100	21 167	100

03.05.04.Sistematizarea verticală

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între 107.63 NMN (SV) și 104.72 NMN (NE).



La amenajarea zonei se va urmări panta naturală a terenului, cu egalizarea cotei terenului sistematizat, la cote variabile de-a lungul drumului de incintă.

03.05.05. Criterii compoziționale și funcționale

Pe amplasament se propun trei zone edificabile Z1, Z2, Z3 separate de zona verde, zona de protecție LEA și parcare.

Zona edificabilă este propusă pe latura de Vest iar partea carosabilă din incintă este propusă pe latura de Est a amplasamentului. Accesul la incintă se realizează din partea de Nord-Est din drumul comunal DC 108 dinspre Sanpaul. Construcțiile propuse vor avea regimul de înălțime P+1 cu înălțimea maximă de 12.00m.

Se studiază largirea profilului stradal la 12.00 m, situație posibilă cu acordul vecinului (cu teren CF nr.337454).

Strada propusă în incinta ansamblului va fi în regim privat cu posibilitatea de cedare spre domeniul public dacă se va largi prospectul stradal și se va dezvolta zona.

03.05.06. Regimul de aliniere

Amplasarea față de frontul stradal

Accesul la incintă se realizează din DC 108 din partea de Nord-Est față de drumul propus în incintă, zona edificabilă este la 10.15 m.

Zona construibilă față de frontul stradal din Sud, față de DJ are retragerea de 45.87 m.

Amplasarea în interiorul parcelei

Zona edificabilă va avea următoarele retrageri față de limita de proprietate :

Z1 – retragerea față de latura Vest - min.3.50m dar nu mai puțin de H/2

- retragerea față de latura Est – 10.15 m
- retragerea față de latura Sud - spre DJ 709C – 572.39m, respectiv față de zona Z2 la 80.00 m ;
- retragerea față de latura Nord – 100.4 m ;

Z2 – retragerea față de latura Vest - min.3.50m dar nu mai puțin de H/2

- retragerea față de latura Est – 10.15 m
- retragerea față de latura Sud - spre DJ 709C – 442.37 m , respectiv față de zona Z3 la 68.50 m
- retragerea față de latura Nord – 260.45 m respectiv față de zona Z1 la 80.00 m

Z3 – retragerea față de latura Vest - min.3.50m dar nu mai puțin de H/2

- retragerea față de latura Est – 10.15 m
- retragerea față de latura Sud - spre DJ 709C – 45.87 m
- retragerea față de latura Nord – 378.95 m respectiv față de zona Z2 la 68.50 m

03.05.07. Regimul de înălțime

Regimul de înălțime propus este P+1E cu o înălțime maximă de 12.00 m măsurată de la cota +/- 0.00 m.

03.05.08. Modul de utilizare al terenului

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

- P.O.T. 25,00 %
- C.U.T. 0.5



03.05.09. Plantații

Pentru incinta propusă spre reglementare au fost prevăzute zone verzi cu suprafata totala cumulata de 4233 mp cu procentul de 20% ,conform conform HGR 525/1996 actualizată (572H din 26.10.2022) și Legea nr. 24 / 2007 republicată prin reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților.

03.06. Dezvoltarea echiparii edilitare

Precizăm că toate lucrările de drumuri, trotuare, utilități se vor realiza din fondurile dezvoltatorului.

Dezvoltarea viitoare a echipării edilitare va fi corelată cu infrastructura localității și cu posibilitățile de racordare din zonă, dupa cum urmeaza:

03.06.01. Alimentarea cu apa

Pentru alimentarea cu apă a zonei studiate se propune realizarea unui **puț forat (PF)** propus în incintă, echipat cu o pompă submersibilă, cu un 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 puțul forat 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 țeavă de polietilenă PEID montată îngropat. Fiecare clădire se va racorda la rețeaua de apă propusă printr-un branșament de apă din țeavă de polietilenă PEID.

03.06.02. Canalizare

Canalizare menajeră

Colectarea apelor uzate menajere de la clădirile propuse în prezentul PUZ se face cu colectoare menajere, cu curgere gravitațională din țeavă 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 țeavă 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.

Canalizare 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 gurilor de scurgere cu grătare cu ramă și rigolelor.

Se propune realizarea colectoarelor pluviale din țeavă 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 HCN1638-338530 printr-o gură de vărsare.

Apele pluviale deversate în canalul de desecare HCN1638-338530 vor respecta NTPA 001/2005.

03.06.03. Alimentarea cu energie electrica

Parcela care face obiectul PUZ va fi racordata la rețeaua electrica a orasului.



Pentru noile obiective, consumatorii de energie electrică sunt constituiți în principal din: iluminatul normal, iluminatul exterior, circuite de prize monofazate și trifazate pentru utilizare generală. 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

Alimentarea cu energie termică se va realiza în sistem individual, prin surse alternative de încălzire (energie electrică, pompe de căldură aer-apă/aer-aer, centrale pe combustibil solid/pellet, după caz), neexistând în prezent rețea de distribuție gaze naturale în zonă. Soluțiile tehnice se vor stabili la faza DTAC/DDE, cu respectarea legislației și normelor tehnice în vigoare

03.06.05. Gospodarie comunală

Depozitare deșeurilor menajere generate va fi asigurată în pubele standardizate; se prevede colectarea selectivă pe principalele categorii de deșuri – vegetale, hârtie, sticlă, plastic.

Se va asigura contractul cu o firmă specializată pentru colectarea corespunzătoare.

După colectare, toate deșeurile vor fi transportate la depozitul de deșuri corespunzător de către o firmă specializată.

03.07. Protecția mediului

Îmbunătățirea mediului de viață urban

Conform studiilor și memoriului de specialitate, amplasarea clădirilor destinate locuințelor se va face în zone sigure, locuințelor terenuri salubre. Terenurile nu prezintă risc de alunecări de teren, inundații sau avalanșe. În conformitate cu memoriul tehnic, alimentarea cu apă potabilă se va face în conformitate cu normele legale în vigoare.

Colectarea, îndepărtarea și neutralizarea apelor reziduale menajere și a apelor meteorice se va realiza printr-un sistem de canalizare, conform proiectului de specialitate.

03.08. Obiective de utilitate publică

Se propun intervenții la dotările de interes public existente, și anume:

- execuția racordului carosabil al drumului de incintă propus la drumul public

03.08.01. Lista obiectivelor de utilitate publică

Zona are în prezent posibilitatea de bransare la energie electrică.

Pentru utilitățile necesare unei bune funcționări se vor realiza în sistem individual.

Amplasamentul nu se află în baza de date a patrimoniului arheologic reperat și nu sunt necesare lucrări de descoperire arheologică. Sarcina titularului de investiție este ca, în cazul în care în timpul lucrărilor de decapare sol sau săpături apar puncte cu vestigii arheologice, beneficiarul va opri lucrările și va anunța DJC Arad și Primăria asupra descoperirilor, în condițiile art. 4, alin. 3 din Legea nr. 462 / 2003.

RAPORT DE EVALUARE ARHEOLOGICA INTRUZIVA DE TEREN NR.CONTRACT
17249/12.12.2023

STUDIU PEDOLOGIC SI AGROCHIMIC nr.900/24.08.2023

În urma evaluării de teren nu au fost identificate vestigii sau artefacte cu valoare istorico-arheologică, aria evaluată fiind sterilă din punct de vedere arheologic.

03.08.02. Tipuri de proprietate teren

Încinta este constituită din terenuri proprietate privată.





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

Amenajarea accesului carosabil dinspre strada existentă se va realiza din fonduri private. Racordul la rețelele edilitare se va realiza din fonduri private proprii.

03.08.03.Circulatia terenurilor

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona : **Activitati economice-servicii (AE-S)**

Destinatia si folosinta actuala a terenului : situat in extravilan, categoria de folosinta arabil;

04. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

04.01. Inscrierea amenajarii dezvoltarii urbanistice propuse a zonei în PUG

In momentul de fata zona studiata nu este reglementata urbanistic prin PUG, motiv pentru care este binevenit acest PUZ care stabileste tipologia functionala (zona rezidentiala) a incintei cu propuneri cu respectarea conditiilor de relationare catre cadrul urban si vecinatati.

04.02. Categorii principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare:

- realizarea racordurilor carosabile la DC 108
- drum de incintă
- rețele edilitare
- funcțiunea **Activitati economice-servicii (AE-S)**;

Intervenția propusă nu perturbă funcțiunea existentă a zonei, ci permite extinderea zonei cu o corectă grupare funcțională și o etapizare corespunzătoare a lucrărilor cu minima afectare a vecinătăților.

04.03. Aprecieri ale elaboratorului PUZ

Ca elaborator al documentației, considerăm că ea reflectă potențialul și cerințele zonei, asigurând o continuitate a dezvoltării zonei rezidentiale într-o zonă ce oferă bune premize în acest sens.

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

- aprobarea PUZ prin HCL Arad
- realizarea prioritară a carosabilelor propuse și a racordurilor acestora la DC 108, precum și a asigurării utilităților prin extinderea rețelilor tehnico-edilitare.

Prezentul PUZ are un caracter de reglementare ce explicitează și detaliază prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiata.

intocmit,
arh. GOLBAN Nicoleta

sef proiect,
arh. Dorin CRAINIC