



STACONS
proiectare & consultanta

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

MEMORIU DE PREZENTARE

Topa Viorel-Vasile;
Topa Alina-Ioana
P.U.Z. proiect nr. :39/2023

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 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 | Topa Viorel-Vasile; Topa Alina-Ioana |
| denumire lucrare | Elaborare P.U.Z. SI R.L.U. construire hale |
| amplasament | Jud.Arad, extravilan; C.F. nr.338355 Arad; |
| proiectant general | S.C. STACONS S.R.L. |
| numar proiect | 39/2023 |
| Faza de proiectare: | PUZ |

01.02. Obiectul lucrării

Amplasamentul studiat este situat în partea Nord a municipiului Arad, la Vest de DJ709B, jud.Arad. Are suprafata de 10000 mp conform C.F. nr. 338355 ARAD;
Folosinta actuala : arabil in intravilan;
Destinatia stabilita prin PUG – situat in extravilanul Mun.Arad.

In cadrul proiectului de fata – *Elaborare PUZ si RLU* pentru construire hale prin tema de proiectare au fost solicitate urmatoarele:

- constructii noi : **spatii destinate serviciilor, depozitarii, comerului si productiei nepoluante in regim P+1**
- drumuri, platforme carosabile, parcaje de incinta, alei pietonale
- spatii parcare auovehicule aferente zonei comerciale;
- dotari tehnico- edilitare (retea de apa, retea de canalizare, retea alimentare energie electrica, etc.)
- sistematizarea verticala a terenului;
- imprejmuire terenuri
- amenajare zone verzi;

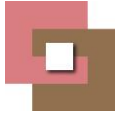
Se vor analiza si respecta cerintele din Certificatul de urbanism nr. 837 din 30.05.2023.

01.03. Surse de documentare

Studii și proiecte elaborate anterior P.U.Z

Amplasamentul este situat in extravilan, folosinta actuala teren arabil neimprejmuit conform PUG Arad.

- Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G.
- Avizul de oportunitate nr. 54 din 03.11.2023



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

02. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

02.01. Evolutia zonei

Amplasamentul studiat este situat în partea Nord a municipiului Arad, la Nord de DN7, fiind o zona predominant comerciala, cu zone comerciale, zone de productie. DN7 dispune de toate utilitatile necesare unei zone comerciale si de dezositare care poate functiona in conditii optime.

02.02. Incadrarea in localitate

Amplasamentul studiat este situat în partea Nord a municipiului Arad, la Vest de DJ709B, situat in intravilan, folosinta actuala teren arabil neimprejmuit conform PUG Arad, in suprafata totala de 10000 mp de teren, cu folosinta arabil in intravilan cu acces din DJ709B, care asigura accesul la parcela (in est).

Vecinătățile terenului sunt:

- la Nord - teren viran Nr.cad. 338348;
- la Est - DJ109B Nr.cad. 333512;
- la Vest - HCN1617 Nr.cad. 338376;
- la Sud - teren viran Nr.cad. 338362;

Incinta propusa spre reglementare are frontul stradal de 67.33 m și adâncimea de 187.48 m.

02.03. Elemente ale cadrului natural

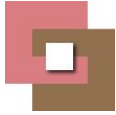
Terenul studiat este cu vegetatie spontana, neamenajat, destinația lui actuală fiind arabil in intravilan.

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între 106.525 NMN (vest) și 107.214 NMN (est).

Terenul nu prezintă particularități din punct de vedere al reliefului, condiții geotehnice, riscuri naturale. Din punct de vedere peisagistic, terenul este relativ plat.

Din punct de vedere al rețelei hidrografice, terenul este localizat în Câmpia Mureșului.

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



2.3.1. Date ale studiului geotehnic

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

Din punct de vedere **geologic**, amplasamentul este așezat pe extinderea conului de dejecție al râului Mureș, astfel Câmpia Aradului este formată din pietrișuri, nisipuri și argile. Depozitele cuaternare, cele care constituie terenurile de fundare, sunt reprezentate, în general, prin 3 tipuri genetice de formațiuni:

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

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 $0,70 \text{ m} \div 0,80 \text{ m}$.

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

02.04.Circulația

Principala cale de circulație din zona studiată este de DJ709B, existentă la est fata de terenul studiat.

Această stradă asigură accesul direct la incinta reglementată. Este un drum amenajat, are un prospect stradal de minim 8.15 m.

Accesul carosabil la incintă se poate realiza direct dinspre această stradă , prin racord la carosabilul acesteia.

02.05.Ocuparea terenurilor

În zona studiată, terenurile au folosință "arabil în intravilan", "căi de comunicație rutieră".

Nu există conflicte semnificative între funcțiunile existente în zonă. Din DJ109B Nr.cad. 333512 se asigură accesul la teren, există rețele de transport energie electrică aeriană (linie LEA 0,4 kV).

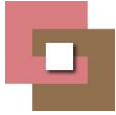
Zona nu este expusă riscurilor naturale, terenul are stabilitatea asigurată. Zona nu este inundabilă.

Pe teren nu există fond construit. Terenul e proprietatea privată a Topa Viorel-Vasile; Topa Alina-Ioana conform C.F. nr.338355 Arad.

În zona de amplasament nu există transport în comun.

Principalele disfuncționalități în zona studiată sunt:

- lipsa dotărilor de interes local din zonă.



02.06.Echipare edilitara

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

02.06.01 Alimentarea cu apa:

In prezent nu exista retea de apa in zona. Alimentarea cu apa se va face cu ajutorul unui put forat.

02.06.02. Canalizare menajera:

In prezent nu exista retea de canalizare in zona. Canalizarea menajera va fi realizata cu ajutorul unui bazin vidanjabil.

02.06.03. Canalizare pluviala:

In prezent nu exista retea de canalizare pluviala in zona.

Descărcarea gravitațională a apei din precipitații se va face prin jgheaburi, burlane si rigole pana la deversarea in bazinul de retentie.

02.06.04. Alimentarea cu energie electrica:

In prezent exista retea de energie electrica in imediata vecinatate a amplasamentului.

Alimentarea cu energie electrica se realizeaza printr-un racord subteran propus de la stalp LEA de joasa tensiune, aflat la reseaua stradala pana la terenul care face obiectul PUZ.

Pe teren exista linii electrice aeriene care nu afecteaza amplasamentul;

02.06.05. Alimentarea cu energie termica

In prezent nu exista retea de gaze naturale in zona.

Se va face cu ajutorul unor pompe de caldura, centrale pe peleti etc.

Rețelele de utilități se vor realiza prin grija investitorului, din fonduri proprii.

02.06.06. Telefonizare

Nu este cazul.

02.07. Probleme de mediu

În zonă există fond construit, însă acesta nu afectează cadrul natural .

Zona nu este expusă riscurilor naturale, nu se află în perimetrul inundabil al unui curs de apă. Stabilitatea terenului este asigurată conform studiului geotehnic preliminar întocmit pentru terenul propriu-zis.

Terenul nu dispune de posibilitatea racordării la rețelele publice de apă potabilă, canalizare menajeră.

Apele pluviale pot fi dirijate către zonele verzi sau reseaua pluviala.

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 pana la elaborare P.U.Z. si R.L.U. aferent.

Se va asigura un echilibru optim între suprafețele ocupate de constructii, platforme, anexe si spatii.

02.08. Optiuni ale populatiei

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 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

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

03.02. Prevederi ale PUG

În PUG - zona este încadrată în extravilan.

Proiectul va respecta Ordinul nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

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.

03.03.1 Condițiile studiului geomorfologic

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

03.04. Modernizarea circulației

Artera principală este formată din DJ709B, din care se realizează accesul spre zona studiată de 8.15 m și parcuri în incintă.

Pe parcela studiată se propun 34 locuri de parcare.(Conform hotărârii 525/27.06.1996 pentru funcțiunea propusă sunt necesare 1 loc de parcare/200mp ; pentru 2400 sunt necesare minim 12 locuri de parcare).

Deservirea rutieră a obiectivului proiectat urmează a se asigura dinspre DJ709B, existentă la est, prin racord carosabil al drumului de incintă propus la carosabilul acesteia.

Lucrările rutiere amenajate constau în principal din următoarele:

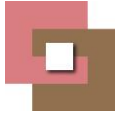
- amenajarea accesului rutier prin racordarea directă a drumului de incintă propus la marginea părții carosabile a străzii publice cu raze de racordare $R = 6,00$ m; carosabilul din incintă va fi de 8,15 m.

Pentru asigurarea circulației pietonale conform OUG 195/2002 (Regulamentul codului rutier articolul 158,159):

1. pietonii pot folosi toată lățimea părții carosabile

2.conducătorii de vehicule sunt obligați să circule cu o viteză de cel mult 20 km/h, să nu stăioneze sau să parcheze vehiculul în afara spațiilor anume destinate și semnalizate ca atare, să nu stănjenească sau să împiedice circulația pietonilor chiar dacă, în acest scop, trebuie să oprească.

Lucrările proiectate respectă prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată în M.O. nr. 237/29.04.1998.



Pentru perioada execuției lucrărilor în zona drumului public, beneficiarul și executantul vor fi obligați să respecte normele de protecția muncii și siguranța circulației, astfel încât să se evite producerea de accidente de circulație. Costul tuturor lucrărilor aferente amenajării acceselor rutiere, precum și al semnalizării rutiere (indicatoare și marcaje) necesare pentru amenajarea accesului rutier la obiectiv, care vor fi executate pe domeniul privat, va fi suportat de către beneficiar, iar execuția lucrărilor se va face de către o unitate specializată în lucrări de drumuri.

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

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

03.05.01.Principalele functiuni propuse ale zonei :

Se propune amplasarea a doua constructii cu functiunea de zona destinata serviciilor, depozitarii, comertului, birourilor si industriei nepoluante.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) construcții noi: - zona destinata serviciilor, depozitarii, comertului, birourilor si industriei nepoluante;
- b) dotări tehnico-edilitare
- c) sistematizarea verticală a terenului.
- d) drumuri, parcaje, alei pietonale.
- e) amenajare zone verzi.

Zona studiată are suprafața de 27 082 mp. Intervențiile din afara incintei se referă la:

- racord carosabil la DJ709B;
- branșamente / racord la rețelele edilitare de energie electrică și gaze naturale existente de-a lungul drumului public

Zona propusă spre reglementare este compusă dintr-o parcela cu folosința "arabil in intravilan", în suprafață totală de 10000 mp. Zona propusă spre reglementare are frontul la DJ709B de 67.33 m și adâncimea de 187.48 m.

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la reglementarea indicilor urbanistici în vederea Construirii spatiilor cu destinatiile de servicii, depozitare, comert , birouri si industrie nepoluanta cu POT 25% si CUT 0.5 si regumul de inaltime maximP+1E, carosabil, acces,parcari, spariu verde;

Constructiile vor avea o structură de rezistență din cadre sau dala (cu zidarie de caramida sau BCA) planseu tip terasa sau sarpanta.

Constructia propusa nu vor avea demisol.

Strada propusa in incinta ansamblului va fi in regim privat.

Astfel colectarea deseurilor se va face de pe platforma pozitionata la intrarea spre zona rezidentiala.



Retragerile zonei edificabile se propune astfel:

- Fata de latura nordica cladirile se vor amplasa la minim 3.50m fata de limita de proprietate
- Fata de latura sudica cladirile se vor amplasa la minim 3.50m fata de limita de proprietate
- Fata de latura estica cladirile se vor amplasa la 15.90-25.57 m fata de limita de proprietate
- Fata de latura vestic cladirile se vor amplasa la 30.42-114.77m fata de limita de proprietate

03.05.02. Destinatia terenurilor din zona:

Funcțiunea principala va fi de **zona destinata serviciilor, depozitarii, comerțului, birourilor și industriei nepoluante**. Pe terenurile adiacente sunt constructii cu destinatia de spatiu comercial și zone destinate serviciilor.

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 :

- 2 corpuri P+1E pentru spatii comerciale, zona servicii, depozitare și birouri; H max. coama 10.00 m;

Inaltimea maxima se va corela cu retragerile perimetrare ale cladirii propuse.

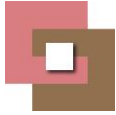
Bilanț teritorial – Zonificarea funcțională

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

| | Existent | | Propus | |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | Suprafata(mp) | Procent(%) | Suprafata(mp) | Procent(%) |
| Teren agricol | 24217 | 89.42 | 14217 | 52.50 |
| Zona carosabil acces din DJ709 | 1640 | 6.06 | 1640 | 6.06 |
| Drum de exploatare | 1225 | 4.52 | 1225 | 4.52 |
| Zona servicii, depozitare, comert, productie | - | - | 10000 | 36.92 |
| TOTAL: | 27082 | 100,00 | 27082 | 100,00 |

BILANT TERITORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI

| | Existent | | Propus | |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | Suprafata(mp) | Procent(%) | Suprafata(mp) | Procent(%) |
| Teren Arabil | 10000 | 100,00 | - | - |
| Zona servicii, depozitare, comert, productie | - | - | 2500 | 25.00 |
| Platforme, parcaje, trotuare, acces | - | - | 2134 | 21.34 |
| Spatii verzi | - | - | 5366 | 53.66 |
| TOTAL: | 10000 | 100,00 | 10000 | 100,00 |



03.05.04. Sistematizarea verticala

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între 106.525 NMN (vest) și 107.214 NMN (est).

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

Funcțiunile propuse sunt zona destinată serviciilor, depozitarii, comerțului, birourilor și industriei nepoluante.

Pe terenul studiat se vor asigura 34 locuri de parcare și un acces din DJ709B. (Conform hotărârii 525/27.06.1996 pentru funcțiunea propusă sunt necesare 1 loc de parcare/200mp; pentru 2400 sunt necesare minim 12 locuri de parcare).

Retragerile zonei edificabile se propune astfel:

- Fata de latura nordica cladirile se vor amplasa la minim 3.50m fata de limita de proprietate
- Fata de latura sudica cladirile se vor amplasa la minim 3.50m fata de limita de proprietate
- Fata de latura estica cladirile se vor amplasa la 15.90-25.57 m fata de limita de proprietate
- Fata de latura vistica cladirile se vor amplasa la 30.42-114.77m fata de limita de proprietate

Accesul va avea o latime de 8.15m iar curbele de virare care asigura fluxul auto pe lotul studiat au fost propuse conform puzurilor aprobate din imediata vecinatate.

Suprafata minima de spatiu verde propus este de 5366mp(53.66%) cu obligativitatea plantarii a 108 arbori, ceea ce satisface reglementarea minima de 15% conform HCLM 572 din 2022.

Constructia propusa nu va avea demisol.

03.05.06. Regimul de aliniere

- Fata de latura nordica cladirile se vor amplasa la minim 3.50m fata de limita de proprietate
- Fata de latura sudica cladirile se vor amplasa la minim 3.50m fata de limita de proprietate
- Fata de latura estica cladirile se vor amplasa la 15.90-25.57 m fata de limita de proprietate
- Fata de latura vistica cladirile se vor amplasa la 30.42-114.77m fata de limita de proprietate

03.05.07. Regimul de înălțime

Regimul de înălțime propus este P+1E cu o înălțime maximă de 10.00 m măsurată de la cota +/- 0.00 m. Înălțimea maximă se va corela cu retragerile perimetrice ale clădirii propuse.

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 publice cu spații verzi înierbate, sau cu plantații de arbori de înălțime mică / medie într-un procent de minim 53,66 % pentru funcțiunea zona



comerciala conform conform HGR 525/1996 actualizată 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 beneficiarului, prin racord la utilitățile existente în zona sau în afara incintei cu propuneri.

03.06.01. Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apă potabilă se va realiza cu ajutorul unui put forat.

Rețeaua de alimentare cu apă se va realiza din țevă de polietilenă de înaltă densitate (PEHD PE100, SDR17, Pn10bar), montată îngropat la o adâncime de 1÷1,2 m sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

Hidranților exteriori

Instalații de stingere incendiu cu hidranți exteriori Conform P118/2-2013, art. 6.1 (1), rețelele de distribuție a apei din centre populate trebuie să fie echipate cu hidranți exteriori, care să asigure condițiile de debit și presiune necesare stingerii incendiilor.

Hidrantul va fi alimentat din rețeaua de distribuție apă potabilă. În caz de incendiu, stingerea se va realiza prin intermediul autospecialelor de pompieri.

03.06.02. Canalizare

Canalizare menajeră

Apele uzate menajere provenite de la construcția propusă vor fi colectate într-un bazin vidanjabil printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4, montate îngropat sub limita de îngheț, la adâncimi cuprinse între 70 cm și 300 cm sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

Apele uzate menajere evacuate în rețeaua stradală de canalizare menajeră se vor încadra din punct de vedere al încărcării cu poluanți în limitele stabilite conform NTPA 002/2005.

Canalizare pluvială

Apele pluviale provenite de pe amplasament (atât cele de pe acoperișuri, cât și cele de pe trotuare, drumuri) se vor deversa în rețeaua de canalizare pluvială sau la nivelul solului conform soluției din proiectul de arhitectură.

Apele pluviale deversate la nivelul solului vor fi conform NTPA 001/2005.

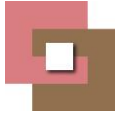
03.06.03. Alimentarea cu energie electrică

Parcela care face obiectul PUZ va fi racordată la rețeaua electrică a orașului.

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, echipotenzializare și de protecție contra loviturilor de trăsnet.

03.06.04. Alimentarea cu energie termică

Se va face cu ajutorul unor pompe de caldura, centrale pe peleți etc.



Rețelele de utilități se vor realiza prin grija investitorului, din fonduri proprii.

03.06.05. Gospodarie comunală

Zona studiată va avea amenajată o zonă unitară pentru depozitarea deșeurilor în vederea transportării lor la rampa de gunoi ecologică a Mun. Arad, și anume în zona frontului stradal dinspre strada existentă, pentru a fi asigurat accesul facil al autovehiculelor de transport la această platformă. Deșeurile vor fi colectate selectiv, în vederea reciclării acestora.

03.07. Protecția mediului

Îmbunătățirea mediului de viață urban

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 utilitățile necesare unei bune funcționări (energie electrică, gaze naturale), în acest sens nefiind necesară extinderea unor rețele de utilități.

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.

03.08.02. Tipuri de proprietate teren

Incinta este constituită din terenuri proprietate privată.

Celelalte tipuri de teren – proprietatea publică și privată de interes local, terenurile proprietate 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.

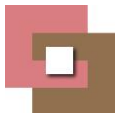
03.08.03. Circulația terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona potrivit PUG-ului : intravilan arabil;

Destinația și folosința actuală a terenului : arabil în intravilan.

04. CONCLUZII, MASURI ÎN CONTINUARE

04.01. Înscriserea amenajării dezvoltării urbanistice propuse a zonei în PUG



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

04.02. Categoriile principale de interventie, care să susțină materializarea programului de dezvoltare:

- realizarea racordurilor carosabile la DJ709B
- drum de incintă
- rețele edilitare
- funcțiunea locuire individuala si functiuni complementare;

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 rezidențiale 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 prioritara a carosabilelor propuse și a racordurilor acestora la DJ709B, precum și a asigurării utilităților prin extinderea rețelilor tehnico-edilitare existente.

Prezentul PUZ are un caracter de reglementare ce expliciteaza si detaliaza prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare si conformare a constructiilor pe zona studiata.

intocmit,
arh.stag. Zubcu Mihai

sef proiect,
arh. Dorin CRAINIC