



STACONS
proiectare & consultanta

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

MEMORIU DE PREZENTARE
SERVICII, DEPOZITARE SI COMERT
PUZ Proiect nr. : 51/2025

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

pagina : 1



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: SEBASTIAN GABRIEL DANUT

Denumire lucrare: ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. in vederea realizarii de:
" ZONA SERVICII, DEPOZITARE SI COMERT "

Amplasament: jud. ARAD, mun. Arad, extravilan , CF nr.339083

Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L.

Numar proiect: 51 /2025

Faza de proiectare: PUZ

01.02. Obiectul lucrării

Amplasamentul studiat este situat in extravilanul mun. Arad, la Nord fata de DN7-E68 str Ovidiu, la est fata de DJ 709 B km 3+100m cu accesul la incinta din acesta.

Beneficiar este SEBASTIAN GABRIEL DANUT cu drept de proprietate asupra terenului înscris in C.F. nr. 339083 Arad.

Terenul este accesibil din DJ 709 B, km 3+100;

Destinatia si folosinta actuala – Arabil

Obiectivul principal al documentatiei de urbanism - *Elaborare PUZ si RLU REALIZARE ZONA SERVICII, DEPOZITARE SI COMERT* – prin tema de proiectare beneficiarul , persoana fizica SEBASTIAN GABRIEL DANUT a solicitat urmatoarele:

- stabilirea functiunii si reglementarea conditiilor de constructibilitate ale amplasamentului
- reglementarea accesurilor 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 ;
- stabilirea de reglementari privind parcarile si spatiile verzi ;
- sistematizarea verticala a terenului;
- imprejmuire terenuri
- se vor rezolva disfunctionalitatile zonei studiate ;

In incinta reglementata se intentioneaza dezvoltarea zonei servicii, depozitare si comert prin realizarea unor constructii in regim de inaltime P/P+2E 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 în extravilanul mun. Arad, la Nord fata de DN7-E68 str Ovidiu, la est fata de DJ 709 B km 3+100m cu accesul la incinta din acesta.

Destinația stabilită prin planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate- Zone de unitati industriale, depozitare, servicii existente.

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

Folosinta actuala : arabil;

02.01.01. Potential de dezvoltare

Poziția parcelei studiate în proximitatea DN7-E68 str Ovidiu și DJ 709B, a generat o dezvoltare dinamică a terenurilor , construindu-se mai multe unitati industriale, comerț, servicii și depozitare, interesul acordat zonei crește, fiind aprobate planuri urbanistice zonale care confera zonei un caracter industrial și servicii.

02.02. Incadrarea in localitate

Beneficiarul Sebastian Gabriel Danut, are drept de proprietate asupra terenului înscris în C.F. cu nr. 339083 Arad.

Destinația stabilită prin planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate- Zone de unitati industriale, depozitare și servicii existente.

Parcela studiată (având suprafața de **7000 mp**, conform C.F. nr. 339083 Arad este delimitată:

la Nord – Terenuri proprietati private , identificat e prin CF. nr. 339068 –Arad și CF nr. 339074- Arad;

la Est – Teren proprietate a UAT Arad, identificat prin CF. nr. 339069- Arad;

la Vest –Drumul Județean DJ 709B, identificat prin CF. nr. 333512-Arad;

la Sud - Teren proprietate privata , identificat prin CF.nr. 339097-Arad;

Terenul face parte din extravilanul mun.Arad, cu folosinta de teren arabil.

02.03. Elemente ale cadrului natural

02.03.01. Relief

Terenul din zona este relativ plan, fara denivelari importante, fiind situat în Campia de Vest.



02.03.02. Reteaua hidrografica

Nu exista retea hidrografica pe amplasament sau in apropiere.

02.03.03. Clima

Amplasamentul studiat se afla in zona climaterica II (conform hartii climaterice 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 caracteristic pentru teren arabil.

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 faliere 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; parametrii 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 Vest, din Drumul Judetean DJ 709B identificat prin CF.nr. 333512, acesta debuseaza din str. Ovidiu.

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 satisface cerințelor 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 va 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: DN7-E68 str. Ovidiu si DJ 709B;

-arabil, comert, servicii si depozitare;

În vecinătatea zonei studiate există fond construit predominant cu funcțiuni 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 ÎNTRE 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 studiata este formata dintr-o parcela de **7000 mp** are drept de proprietate beneficiarul Sebastian Gabriel Danut, conform C.F. nr. 339083 Arad;

Extrasul CF se anexeaza documentatiei pentru consultare.

PRINCIPALELE DISFUNCTIONALITATI

DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIOREITATI
Circulatii	Necesitatea realizarii accesului	Se va realiza accesul spre incinta drumul judetean DJ709B cu CF.nr. 333512, situat in partea de Vest a amplasamentului; Acesta debuseaza la str. Ovidiu.
Utilitati	Infrastructura edilitara	Se vor realiza racorduri la utilitati retelele de apa,



		canalizare, energie electrica si gaze naturale, se vor realiza din fondurile beneficiarului;
--	--	--

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 studiata exista retea de alimentare cu apa ;

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 studiata exista retea de alimentare cu gaze naturale;

02.06.06. Telefonizare

În zona studiată există rețea de telefonie.

02.07. Probleme de mediu

Terenul are categorie de folosinta- arabil, fara surse de poluare semnificativa; in prezent sursa principala de poluare este vecinatatea cu Drumul Judetean si str. Ovidiu ;

In zona studiata exista fond construit, servicii, depozitare , CET Arad , însă acesta nu afectează cadrul natural.

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

Terenul dispune de posibilitatea racordării la rețelele publice de apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică și gaze naturale. Apele pluviale pot fi dirijate către zonele verzi sau rețeaua bazine de retenție.

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 zona este libera 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 studiata 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

În zona studiată, momentan nu există surse permanente de poluare a aerului.

Posibilele noxe provin de la Drumul Județean 709B str. și Ovidiu din apropiere.

02.07.05. Poluarea sonora

Poluare sonoră din zona este cea dată de nivelul traficului rutier de la Drumul Județean 709B și str. Ovidiu;

02.07.06. Evidențierea riscurilor naturale și antropice:

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

Un risc de natură 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. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție:

Nu este cazul.

02.07.08. Evidențierea potențialului balnear și turistic:

În zona nu există valori de patrimoniu natural ce necesită protecție.

În privința potențialului balneo-turistic, nu există surse cunoscute de ape minerale sau termale.

02.08. Opțiuni ale populației

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 investiției propuse se va contribui la conturarea fondului construit din zonă.

Elaboratorul PUZ apreciază că fiind oportuna perspectiva beneficiarului de a dezvolta zona în concordanță cu prevederile prezentei documentații, în contextul în care aceasta acțiune valorifică pe termen lung terenul vizat, inclusiv din perspectiva dezvoltării localității.

Totodată se precizează că toate costurile pentru implementarea și realizarea investițiilor necesare în vederea dezvoltării coerente a zonei, propusă spre reglementare, vor fi suportate din fondurile proprii ale dezvoltatorului privat.

Ordin nr.119/2004 pentru aprobarea Normelor de igienă 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

Pentru prezenta investiție a fost întocmită o documentație în vederea emiterii Avizului de oportunitate. Avizul cu nr.61 din 23.12.2025 a fost aprobat în cadrul Primăriei mun.Arad în vederea elaborării documentației de urbanism P.U.Z. SI RLU AFERENT " ZONA SERVICII, DEPOZITARE și COMERT ". Astfel, se dorește realizarea unei zone pentru construcții cu funcțiunea de : SERVICII, DEPOZITARE, COMERT împreună cu amenajări 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

Funcțiuni existente : terenul este situat în extravilanul Municipiului Arad, conform Planului Urbanistic General aprobat cu HCLM Arad nr. 588/2023 (teren nereglementat din punct de vedere urbanistic) ;

Distantele amplasamentului fata de localitate si vecinatati:

la Nord – Terenuri proprietati private , identificat e prin CF. nr. 339068 –Arad si CF nr. 339074- Arad;

la Est – Teren proprietate a UAT Arad, identificat prin CF. nr. 339069- Arad;

la Vest –Drumul Judetean DJ 709B,identificat prin CF. nr. 333512-Arad;

la Sud - Teren proprietate privata , identificat prin CF.nr. 339097-Arad;

Distana pana la zona de locuinte din partea de sud la cca 200 m (6 Vanatori).

03.03. Valorificarea cadrului natural

Zona nu beneficiaza de un cadru natural valoros si nu dispune de forme de relief care sa poata fi valorificate.

Principala componenta a cadrului natural care poate fi fructificata este planeitatea terenului, ce permite orbanizarea optima a terenului.

Amplasamentul studiat nu se afla intr-o zona cu potential de inundatii sau alunecari de teren, nu se afla in perimetrul inundabil al vreunui curs de apa, nu face parte dintr-o arie naturala protejata, nu dispune de potential balnear sau turistic.

Stabilitatea terenului in vederea edificarii constructiilor se va asigura in urma studiului geotehnic pentru amplasamentul studiat.

03.04. Modernizarea circulatiei

Se propune accesul in incinta (10.00 m) din Drumul Judetean DJ 709B cu CF nr. 333512.

Partea carosabila din incinta propusa de 7.00 m.

In interiorul incintei se vor realiza platforme betonate si parcaje (cca 11 locuri) destinate autoturismelor angajatilor, vizitatorilor si clientilor, precum si zone verzi amenajate.

Parcarea autovehiculelor se va face doar in interiorul incintei fara afectarea domeniului public.

Pentru fiecare functiune se va asigura un numar de parcare astfel:

Conform HCLM 187/ 28.03.2024 privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare, pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza Mun. Arad.

Art. 8

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.

b) Alimentație publică:

- 1 loc de parcare la 8 locuri la masă, 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 %.

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 %.

d) Servicii manufacturiere:



- 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției, cu un spor de 20,00 %.
- e) Comerț en-detail și servicii de mari dimensiuni de tip supermarket, hypermarket (big box), mall, showroom, service etc.:
- 1 loc de parcare la 35 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);
- modalitatea amplasării locurilor de parcare se va stabili pentru fiecare proiect în parte, dar minim 25% din numărul total al locurilor de parcare vor fi amplasate în subsoluri, demisoluri, parterul construcțiilor sau în construcții individuale acoperite.

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 spatii verzi / inierbate sau cu plantatii de arbori de inaltime mica/medie pentru umbrire, intr-un procent de 20% pentru functiunea servicii, depozitare, comert impreuna cu amenajari aferente conform HCLM 572 / 2022

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

03.05.01.Principalele functiuni propuse ale zonei :

Zona studiata are suprafata de 71 270 mp iar terenul 7000 mp are categoria de folosinta -arabil; functiunea dominanta propusa: servicii, depozitare, comert, impreuna cu amenajari aferente;

Funcțiuni permise:

- funcțiune dominantă: ZONA SERVICII, DEPOZITARE SI COMERT impreuna cu amenajari aferente;
- funcțiuni complementare: platforme carosabile/parcaje , amenajări tehnico-edilitare, platformă gospodărească, zone verzi;

Funcțiuni interzise:

- activitati care genereaza noxe , deseuri etc.

Funcțiune dominanta:

IS - UNITATEA PRINCIPALA – SERVICII, DEPOZITARE SI COMERT

Funcțiuni complementare:

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, COMERT”.

Obiectivele principale propuse pentru această investitie sunt:

- Asigurarea accesurilor la parcela;
- Stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone, stabilirea de reglementari specifice zonei de servicii, depozitare, comert.
- Reglementarea procentului de ocupare si a coeficientului de utilizare a terenului.
- Rezolvarea circulației in incinta si stabilirea de reglementari privind parcarile si spatiile verzi. Parcarea se va face exclusiv pe proprietate.



- Propunerea infrastructurii tehnico - edilitare în vederea asigurarii utilitatilor necesare investitiei.
Se propune amenajarea terenului compus din spatii servicii, depozitare, comert împreuna cu amenajari aferente avand suprafata masurata de 7000 mp.

Incinta amenajata va fi alcatuita din:

- Zona construabila in interiorul careia se vor amplasa constructii cu spatii : servicii, depozitare, comert;
- 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 si PSI

Se propune un regim maxim de inaltime **P; P+2E** ;

Zona de implementare a constructiilor va fi retrasa astfel :

Pe parcela va fi o zona edificabila ;

Zona edificabila

Fata de limita posterioara (Nord) a parcelei zona edificabila va avea retragerea de 3.00 m, constructiile se va retrage cu o distanta de minim H/2, dar nu mai putin 3.00 m .

Fata de partea de est, zona edificabila se va retrage la 11.60 m ;

Fata de latura vest zona edificabila va avea retragerea de 35.00 m ;

Fata de latura sud zona edificabila va avea retragerea de min. 7.60 m ;

Regimul de înălțime maxim propus este P,P+2E; H max. coama 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 hale/servicii vor lucra un numar de angajati estimat la 15 persoane.

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

Zone de protecție impuse

- zonă de protecție față de DJ709B -drum judetean – 20 m
- zona de siguranta fata de calea ferata Curtici – Simeria – 20m;
- zona studiată se află în arealul II de servitute aeronautică civilă, reprezentând o altă disfuncționalitate a zonei studiate (limitări ale regimului de înălțime);

Indici urbanistici :

Procentul de ocupare a terenului	P.O.T maxim	40%
Coeficientul de utilizare a terenului	C.U.T. maxim	1.0

Spatiul verde min. 20 %

Circulatii / platforme 40 %



Bilanț teritorial – Zonificarea funcțională

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA				
	EXISTENT		PROPUS	
	Supfatata (mp)	Procent (%)	Supfatata (mp)	Procent (%)
Teren arabil	42 720	60.0 %	35 720	50.2 %
Zona servicii, depozitare, comert	8 965	12.6 %	15 965	22.4 %
Zona unitati industriale, depozitare	5 500	7.7 %	5 500	7.7 %
Spatii verzi (acostament)	6 490	9.1 %	6 490	9.1 %
Zona cai de comunicatie	2 900	4.0 %	2 900	4.0 %
Zona cai de comunicatie cale ferata	4695	6.6 %	4 695	6.6 %
TOTAL	71 270	100%	71 270	100%

BILANT - INCINTA CU PROPUNERI C.F. nr. 339083				
	EXISTENT		PROPUS	
	Supfatata (mp)	Procent (%)	Supfatata (mp)	Procent (%)
Teren arabil	7 000	100%	-	-
Zona servicii, depozitare, comert	-	-	2 800	40.0%
Platforme, parcaje, trotuare, acces	-	-	2 800	40.0%
Spatii verzi amenajate	-	-	1 400	20%
TOTAL	7000	100%	7000	100%

INDICI DE OCUPARE A TERENULUI		PARCELA C.F. nr. 339083
POT	existent	0.0 %
	propus	40%
CUT	existent	0.0
	propus	1.0

03.06. Dezvoltarea echiparii edilitare

Precizăm că toate lucrările de drumuri, platforme, utilități se vor realiza din fondurile beneficiarului, 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

Bransare la rețea de alimentare cu apă ;

Pentru alimentarea cu apă potabilă a amplasamentului studiat, respectiv a fiecărei parcele de locuințe, se propune realizarea unui branșament de apă din rețeaua existentă

Camionul de apometru se va amplasa la limita de proprietate pe zona verde dintre amplasamentul propus și rețeaua stradală existentă.



Bransamentul si conducta de apă potabilă propusă se va realiza din țeavă de polietilenă de înaltă densitate (PEHD PE100, SDR17, Pn10bar) și se va monta îngropat la o adâncime de 1m sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

La momentul realizării prezentului proiect, nu sunt necesare a se propune instalații de stingere, insa la faza urmatoare de proiectare (DTAC), daca se va constata ca sunt necesare instalatii de stingere, acestea se vor realiza și aceea faza, rețeaua exterioara putând asigura debitele necesare pentru refacerea rezervei de apa pentru stingere incendiu.

03.06.02.Canalizare

Canalizare menajera

Apele uzate menajere provenite de la cladirea/clădirile propuse vor fi colectate printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4 și se vor deversa gravitațional într-un bazin bidanjabil propriu propus pe amplasament.

In cazul în care se va realiza pe viitor o rețea de canalizare menajeră, amplasamentul studiat se va putea racorda la aceasta, printr-un aviz emis de deținătorul rețelei de canalizare.

Apele uzate menajer provenite de la clădirile propuse pe amplasament vor fi colectate 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.

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

Apele uzate menajere evacuate în bazinul vidanjabil se vor încadra din punct de vedere a încărcării cu poluanți, în limitele stabilite conform NTPA 002/2005.

Canalizarea pluvială

Apele pluviale provenite de pe acoperișul clădirilor propuse sunt considerate ape convențional curate (conform NTPA 001/2005) printr-o rețea de conducte și cămine in canalul deschis existent de pe amplasament.

Apele pluviale provenite de la drumurile, platformele si parcarile propuse pe amplasament vor fi colectate 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, vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi si produse petroliere cu filtru coalescent, cu trapa de namol, apele evacuate de la acesta fiind în limitele stabilite conform NTPA 001/2005, dupa care se vor deversa in canalul deschis existent pe amplasament.

Se va realiza o singura conducta de deversare in canal pentru apele de pe acoperis si cele de pe platforme, prin fizarea conductei intr-un bloc de beton, respectiv protejarea malurilor impotriva spalarii acestora.

Toate apele pluviale evacuate in canal vor fi conform NTPA 001/2005.

Masuri PSI

Conform prevederilor „Normativului privind securitatea la incendiu a construcțiilor, Partea a II a - Instalații de stingere”, indicativ P118/2- 2013, cu modificarile si completarile ulterioare capitol 4.1, pentru stingerea incendiului pentru cladirea hala, birouri,platforma parcare - necesarul de apa va fi de la rețeaua de alimentare publica si se va asigura debitul necesar pentru stingerea incendiilor. La faza DTAC de aprobare a documentatiei se vor lua toate masurile necesare pentru protectia si securitatea impotriva incendiilor. Se vor asigura distantele minime de securitate si in cazul in care nu se pot respecta se vor lua masuri compensatorii, pe baza scenariului PSI, conform legislatiei in vigoare.

03.06.03.Alimentarea cu energie electrica

În zona studiată exista 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, antiefracție, control acces, supraveghere, etc.). Clădirile vor fi dotate cu instalații de protecție: instalații de împământare generală, echipotentializare și de protecție contra loviturilor de trăsnet.

03.06.04. Alimentarea cu energie termica

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

Pentru noile obiective, consumatorii de gaz sunt constituiți în principal din: centrale termice pentru încălzire respectiv mașini de gătit.

În situații deosebite se pot prevedea și 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. Gospodărie 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.

Recipienții de 1,1 mc pentru funcțiunea propusă, 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. Protecția mediului

Amplasamentul funcțiunii studiate este într-o zonă special destinată acestui tip de activitate și anume o zonă cu funcțiunea - servicii, depozitare, comerț;

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 și comerț;**
- stabilirea regimului de construire (P, P+2E, H max. 12,00 m);
- stabilirea indicatorilor urbanistici (POT max. 40%, CUT max. 1.0);
- reglementarea accesurilor, circulațiilor, parcajelor și a echipării edilitare;
- stabilirea zonelor de protecție față de DJ 709B și CFR;

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; (teren nereglementat d.p.d.v. urbanistic);
- 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;**
- 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 arabil;
- 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 la DJ709B și str. Ovidiu, 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 funcțiunilor de servicii, depozitare și comerț;
- 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

Nu afectează zone de locuire (cea mai apropiată zonă de locuințe este la cca. 200 m la Calea 6 Vanatori peste pasajul rutier).

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 „Zonă servicii, depozitare și comerț” 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 analiza 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.

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 funcțiunii 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 în zonele cu trafic auto intens – DJ709B și str Ovidiu- dar se încadrează în limitele legal admise;

03.07.05. Prevenirea producerii riscurilor naturale :

După identificarea principalelor probleme rezultate din analiza situației 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 bănățene 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 1.0

Regim maxim de înălțime P; P+2E;

Zona de implementare a construcțiilor va fi rețrăsită astfel :

Pe parcelă va fi o zonă edificabilă ;

Zona edificabilă

Față de limita posterioară (Nord) a parcelei zona edificabilă va avea rețrăgirea de 3.00 m, construcțiile se va rețrăgi cu o distanță de minim H/2, dar nu mai puțin 3.00 m .

Față de partea de est, zona edificabilă se va rețrăgi la 11.60 m ;

Față de latura vest zona edificabilă va avea rețrăgirea de 35.00 m ;

Față de latura sud zona edificabilă va avea rețrăgirea de min. 7.60 m ;

Regimul de înălțime maxim admis este P+2E; H max. coama 12.00 m;

- 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 stâlpi 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 ;

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.

În 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;

În concordanță cu legea 575/2000, anexa 5, capitolul Unități administrative teritoriale afectate de inundații, Municipiul Arad se situează la risc de inundații pe cursuri de apă. În zona studiată nu sunt interdicții de construire.

03.07.06.Epurarea preepurarea apelor uzate

Apele menajere uzate se vor deversa în bazinul vidanjabil ;

03.07.07.Depozitarea controlată a deșeurilor

Depozitare deșeurilor menajere generate va fi asigurată în puștele 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.

03.07.08.Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări, etc.

Nu este cazul.



03.07.09.Organizarea sistemelor de spații verzi

Suprafata destinata spatiilor verzi se va amenaja intr-o maniera peisagera 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 peisagera 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

Gospodarire 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 a beneficiarului Sebastian Gabriel Danut. În zona studiata exista terenuri proprietate publica de interes judetean .

03.08.03.Circulatia terenurilor

Circulația terenurilor este asigurată prin acces rutier din DJ 709B . Prin PUZ se propune organizarea circulațiilor interioare, a zonelor de parcare și a accesurilor, corespunzătoare funcțiilor de servicii, depozitare și comerț, cu respectarea normelor tehnice și a condițiilor impuse de administratorul drumului.

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 comert 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 comert impreuna cu amenajari aferente - in sarcina beneficiarului.

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 apropierea 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 prioritară a racordarii accesului și a asigurării utilităților.

intocmit,

arh. GOLBAN Nicoleta

sef proiect

arh. CRAINIC Paul-Dorin