



# 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 DEZOLVARE 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

Denumire lucrare	INTOCMIRE P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT " CONSTRUIRE CLADIRE CU DESTINATIA DE <b>SPATII COMERCIALE SI FUNCTIUNEA SPATII SERVICII</b> "
Amplasament	jud. ARAD, mun. Arad, str.Bucegi, nr. 2, C.F. nr. 346076 Arad
Beneficiari	<b>ILIES VIORICA</b>
Proiectant general	SC STACONS SRL
Proiectant de specialitate	arh. Dorin CRAINIC
Numar proiect	28 /2021

### 01.02. Obiectul lucrării

Amplasamentul studiat este situat în partea N-V a municipiului Arad, str.Bucegi, nr. 2 , la intersecția strazilor Bucegi și str.Cocorilor, este o zonă cu caracter rezidențial Llu 17 P; P+4E+M) și funcțiuni complementare prestări servicii, spații comerciale, fiind construite mai multe clădiri cu acest specific.

Beneficiarul pentru imobilul înscris în C.F. nr. 346076 Arad cu o suprafață de 261 mp, este **ILIES VIORICA**.

Regim Juridic:

Imobil/Teren situat în intravilanul mun.Arad, proprietate privată.

Regim economic:

Destinație conform PUG- Llu 17: subzonă predominant rezidențială ;

Funcțiunea dominantă a zonei - zonă rezidențială ( locuire- dotări aferente)

Funcțiunile complementare admise ale zonei : spații comerciale și prestări servicii.

Folosința actuală : teren cu construcții

Municipiul Arad este în continuă dezvoltare de zone rezidențiale , spații comerciale și prestări servicii. În interiorul orașului, prețurile au crescut mult și terenurile libere de construcții s-au împuținat. Astfel există o cerere largă de terenuri pentru locuințe și spații comerciale / servicii , situate în Arad.



In cadrul proiectului de fata – *Intocmire PUZ si RLU aferent in vederea construirii unei cladiri pentru spatii comerciale si functiuni spatii servicii*, prin tema de proiectare au fost solicitate urmatoarele:

- construire cladire noua cu spatii comerciale si spatii servicii , cladirea va avea P+3E+Er
- drum in incinta, parcaje de incinta;
- dotari tehnico- edilitare ( retea de apa, retea de canalizare, retea alimentare gaze, retea alimentare energie electrica, etc
- sistematizarea verticala a terenului
- amenajare zone verzi;

Se vor analiza si respecta cerintele din Certificatul de urbanism nr. 998 din 27.04.2021

Se vor analiza si respecta cerintele din Studiul de oportunitate nr.13 din 22.03.2022 cu urmatoarele conditii:

*Pe amplasamentul studiat se solicita realizarea unei zone cu destinatia de spatii comerciale si servicii P+3E+Er (cu amenajari aferente: platforme carosabile si drumuri, amenajari tehnico-edilitare, zone verzi).*

*P.O.T. maxim propus = 35,00 %*

*C.U.T. maxim propus = 1,80*

*-Procent minim spatii verzi pentru incinta reglementata: minim 20,00 % din totalul incintei propuse spre reglementare.*

*-Regimul de inaltime propus: P+3E+Er, cu Hmax: 16,00 m (ultimul etaj va fi retras cu minim 2,00m fata de latura de Nord a constructiei propuse).*

*- Fata de limita laterala Nord a parcelei, constructia se va retrage cu 0 distanta de 10,40 m, la Est si Vest va fi pe limita de proprietate, iar la Sud in coltul de intersectie a strazilor.*

*- Se va respecta procentul de zona verde conform H.G.R. 525/1996;*

*- Inaltimea maxima a constructiilor se va stabili prin avizul care se va obtine de la Autoritatea Aeronautica Civila Romana, conform certificatului de urbanism nr. 998 din 27.05.2021.*

*Studiul de oportunitate a fost analizat in cadrul sedintei CTATU din data de 11.01.2022.*

*Documentatia care se va prezenta in etapa a II -a de elaborare a propunerilor sa cuprinda:*

*a) Prezentarea avizului privind alimentarea cu energie electrica, respectiv avizul administratorului drumului public;*

*b) Regimul maxim de inaltime, respectiv C.U.T.-ul maxim, poate fi atins doar in corel are cu realizarea locurilor de parcare corespunzatoare, eventual si la subsol.*

S-a parcurs etapa 1 - pregatitoare - P.U.Z. prin *Raportul de informare si consultare a publicului asupra intentiei de elaborare PUZ* cu Nr.ad. 64325, 724/ A5/ 22.03.2022.

### 01.03. Surse de documentare

Pentru intocmirea prezentei documentatii au fost studiate urmatoarele documente:

**PUG Arad**

**Legea nr. 350/2001**

**H.G.R. nr.525/1996**

Plan Urbanistic General Arad

Amenajarea teritoriului si urbanismului cu completarile si modificarile ulterioare.

Hotararea Guvernului pentru aprobarea Regulamentului General de



**OMLPAT nr.21/N/2000**  
**OMLPAT nr.176/N/2000**  
**OMDRT nr. 2701/2010**

**Legea nr. 307/2006**  
**Legea nr. 265/2006**  
**Legea nr. 315/2004**

**Legea nr. 481/2004**

**Legea nr. 33/1994**

**Legea nr. 50/1991**

**O.G.nr. 43/1997**

**OMS nr. 119/2014**

**H.G.R. 382/2003**

**Legea nr.575/2001**

**Legea nr. 18/1991**

**Legea nr. 7/1996**

**Legea nr. 10/ 1995**

**Legea nr. 82/1998**

**Legea nr. 107/ 1996**

**Legea nr. 287/2009**

**GM-010—2000**

**Ordinul nr. 227/2006**

**Ordinul nr. 4221/1995**

Urbanism republicata cu completarile si modificarile ulterioare (HGR nr.855/2001 - MO nr. 856/2002, Partea I).

Ghidul de aplicare al RGU

Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al PUZ Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism.

Apararea împotriva incendiilorcu completarile si modificarile ulterioare Protectia mediului, prin aprobarea OUG nr. 195/2005

Legea dezvoltarii regionale în România republicata cu completarile si modificarile ulterioare.

Legea protectiei civile republicata cu completarile si modificarile ulterioare.

Exproprierea pentru cauza de utilitate publica, republicata cu completarile si modificarile ulterioare.

Autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata cu completarile si modificarile ulterioare.

Regimul drumurilor, republicata cu modificarile si completarile ulterioare.

Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei, cu modificarile si completarile ulterioare.

Normelor metodologice privind exigentele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale.

Aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a - Zone de risc naturalcu modificarile si completarile ulterioare.

Legea fondului funciar republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;

Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;

Legea calitatea in constructii, republicata, cumodificarile si completarile ulterioare;

Legea pentru aprobarea Ordonantei Guvernuluinr.43/1997 privind regimul Juridic al drumurilor;

Legea apelor cu modificarile si completarile ulterioare;

Legea privind Codul Civil, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;

Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010—2000;

Ordinul privind amplasarea si dimensiunile zonelor de protectie adiacente infrastructurii de imbunatatiri funciare;

Ordinul comun al ministrului Lucrarilor Publice si Amenajarii



<b>HG nr. 1076/2004</b>	Teritoriului, Ministrului de Interne, directorului Serviciului Roman de Informatii si Ministrului Apararii Nationale;
<b>Legea nr. 138/2004</b>	Hotararea privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe, cu modificarile si completarile ulterioare.
<b>Legea nr. 24/2007</b>	Legea imbunatatirilor funciare, republicata cu modificarile si completarile ulterioare.
	Legea privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor, republicata cu modificarile si completarile ulterioare.

Nu există documentații de urbanism care se desfășoară concomitent cu prezentul P.U.Z.

## 02. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

### 02.01. Evolutia zonei

Atestat documentar din 1131, orasul Arad este situat în vestul României, pe malul Muresului, la intersecția drumurilor N-S (Crisana – Banat) si E – V (Transilvania - Europa Centrala). Din 1834 este declarat oras liber regesc dar adevarata înflorire a orasului este între 1870 – 1910. Municipiul Arad este în continuă dezvoltare de zone rezidențiale , spatii comerciale si prestari servicii. În interiorul orasului, preturile au crescut mult și terenurile libere de constructii s-au împuținat. Astfel există o cerere largă de terenuri pentru locuinte si functiuni complementare situate in Arad. Amplasamentul studiat este situat în partea N-V a municipiului Arad, str.Bucegi, nr. 2 , la intersecția strazilor Bucegi si str.Cocorilor.

#### 02.01.01. Potential de dezvoltare

Municipiul Arad este în continuă dezvoltare de zone pentru spatii comerciale, servicii si locuinte. Există o cerere largă de terenuri situate cât mai aproape de centrul Aradului.

### 02.02. Incadrarea in localitate

Amplasamentul studiat este situat în partea N-V a municipiului Arad, str.Bucegi, nr. 2 , la intersecția strazilor Bucegi si str.Cocorilor, C.F. nr. 346076 Arad cu o suprafata de 261 mp.

**Parcela studiată** (avand S totala=261 mp) sunt delimitate:

la Nord - proprietate privata nr.cad. 346075

la Vest - str.Bucegi

la Est - str.Cocorilor

la Sud - intersecția dintre strazile Bucegi si Cocorilor

Terenul face parte din intravilanul localității Arad având categoria de folosință curți construcții . În prezent pe teren exista constructii C1 - Spatiu comercial P si C2 - Spatiu comercial P+M care se vor demola iar terenul va fi liber de constructii, cu interdicție de construire pana la elaborare P.U.Z. si R.L.U. aferent.



Destinatia stabilita prin PUG in UTR 17-18, zona predominant rezidentiala;

Incinta cu propuneri este conform planului de situatie anexat.

## **02.03. Elemente ale cadrului natural**

### **02.03.01. Relief**

Terenul din zona este relativ plan, fara denivelari importante.

### **02.03.02. Reteaua hidrografica**

In zona studiata nu sunt prezente elemente ale retelei hidrografice.

### **02.03.03. Clima**

Amplasamentul studiat se afla in zona climaterica II (conform hartii climaterice din STAS 6472/2-83) sIII (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 curti constructii, cu o mica parte vegetatie ierboasa.

### **02.03.05. Conditii geotehnice**

Din punct de vedere geologic amplasamentul este asezat pe formatiunile depresiunii panonice, care a luat nastere prin scufundarea lenta a unui masiv hercinic, construit din sisturi cristaline. Peste cristalin, situat la circa 1000 m adancime, stau discordant si transgresiv formatiunile sedimentare ale panonianului si cuaternarului. Panonianul are o grosime incepand de la suprafata, de circa 250m si este alcatuit din formatiuni lacustre si fluviatile (pleistocen si holocen) prezentand o stratificatie in suprafata de natura incrucisata. Cuaternarul este constituit din pietrisuri si bolovanisuri in masa de nisipuri cu intercalatii de argile prafoase. Pentru aceasta faza de proiectare, la stabilirea conditiilor generale de fundare ale amplasamentului, au fost luate in considerare date cunoscute din zona.

### **02.03.06. Riscuri naturale**

Zona, prin pozitie, relief, structura geologica, consideram ca nu este expusa la riscuri naturale.

## **02.04. Circulatia**

Pe latura Vest a parcelei se afla str Bucegi, pe latura Est str. Cocorilor unde se afla accesul iar in Sud intersectia celor doua strazi.

Pe str.Cocorilor se afla transport public - linii de tramvai.

Strada Bucegi si str.Cocorilor preia traficul din imediata apropiere a amplasamentului



## 02.05. Ocuparea terenurilor

---

Terenul face parte din intravilanul localitatii Arad având categoria de folosinta curti constructii conform CF nr.346076 Arad, avand functiunea dominanta de zona rezidentiala;  
In prezent pe teren exista constructii C1 - Spatiu comercial P si C2 - Spatiu comercial P+M care se vor demola iar terenul va fi liber de constructii, cu interdictie de construire pana la elaborare P.U.Z. si R.L.U. aferent.

Locuințele sunt de regulă amplasate la frontul stradal. Anexele se desfășoară în apropierea locuințelor.

Nu există conflicte între funcțiunile existente în zonă și cea propusă.

De-a lungul străzii Bucegi si Cocorilor sunt amenajate partial spații verzi de protecție a carosabilului, rigole si trotuare;

În zonă, există rețele edilitare de energie electrică, alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră, pluvial și alimentare cu gaze naturale.

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

Extrasul CF se anexeaza documentatiei pentru consultare.

Analiza situatiei existente a relevat disfunctionalitati grupate pe categorii:

### 02.05.01. Disfunctionalitati de circulatie

Accesul la parcela se va realiza prin amenajarea unui acces auto din strada Cocorilor cu iesire pe str. Bucegi care va fi reglementat corespunzator;

Accesul la parcela se va putea realiza fara a incurca traficul.

### 02.05.02. Disfunctionalitati functionale

Aspectul arhitectural - urbanistic modest.

## 02.06. Echipare edilitara

---

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

### 02.06.01 Alimentarea cu apa:

Alimentarea cu apa se face de la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a localității prin racordul propus în incinta .

### 02.06.02. Canalizare menajera:

Canalizarea menajera va fi realizata prin racordarea la rețeaua de canalizare menajera a orasului.

### 02.06.03. Canalizare pluviala:

Descărcarea gravitațională a apei din precipitații se va face prin jgheaburi, burlane si rigole pana la deversarea in rețeaua pluviala stradala.

### 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, aflat la rețeaua stradala pana la terenul care face obiectul PUZ.





Pe teren nu exista linii electrice aeriene care să afecteze amplasamentul;

### **02.06.05. Alimentarea cu energie termica**

Racordare la rețeaua de gaz existenta in zona.

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

### **02.06.06. Telefonizare**

Se va racorda la rețeaua stradala.

## **02.07. Probleme de mediu**

Terenul are categorie de folosinta curti constructii, fara surse de poluare semnificativa; in prezent sursa principala de poluare este vecinatatea cu str. Bucegi si str.Cocorilor;

### **02.07.01.Relatia cadru natural – cadru construit**

La data întocmirii documentatiei exista constructii pe terenul studiat : C1 - Spatiu comercial P si C2 - Spatiu comercial P+M care se vor demola iar terenul va fi liber de constructii, cu interdictie 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 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**

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

Posibilele noxe provin de pe str. Bucegi si str.Cocorilor;

### **02.07.05.Poluarea sonora**

Poluare sonora din zona este cea data de nivelul traficului rutier de pe str. Bucegi si str.Cocorilor;

### **02.07.06. Evidentierea riscurilor naturale si antropice:**

Nu este cazul.

### **02.07.07.Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie:**

Nu este cazul.

### **02.07.08.Evidentierea potentialului balnear si turistic:**

Nu este cazul.

## **02.08.Optiuni ale populatiei**

Conform Ordin nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism, prima etapa de informare si consultarea populatiei a fost parcursa fara constatari suplimentare.



**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

Amplasamentul prezintă o bună poziționare, compatibilitate și accesibilitate în zonă. Existența tuturor utilitatilor necesare bunei funcționari, facilitează realizarea investiției.

Pe amplasamentul studiat se solicită realizarea unei construcții cu destinația de spații comerciale și funcțiunea spațiilor servicii cu regim de înălțime P+3E+Er.

### 03.02. Prevederi ale PUG

În PUG - UTR 17-18 zona este încadrată în intravilan, nereglementată din punct de vedere urbanistic.

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

Cadru natural existent este reprezentat de un peisaj intravilan curți construcții.

Zona nu are un cadru natural valoros. Terenul va fi sistematizat ținând cont de panta lui naturală și pentru racordul carosabil la strada Bucegi și str. Cocorilor. Terenul care face obiectul PUZ-ului este ocupat cu construcții care nu afectează negativ mediul natural.

**Construcția situată pe str. Bucegi nr.2 se va desființa în baza Autorizației de desființare.**

### 03.04. Modernizarea circulației

Accesul spre terenul studiat se propune să se facă din strada Cocorilor cu ieșire spre str. Bucegi. Drumul de incintă, accesul și ieșirea vor avea lățimea de 3.50 m cu 3 parcuri dispuse paralel pe latura de Nord și 2 parcuri pe latura de sud a drumului de incintă, realizate din dale inierbate.

Pe latura de Nord se propune gard fonc.

Profilul stradal pe latura din Vest ( str Bucegi) are lățimea de 25.11 m, iar latura Est ( str. Cocorilor) are lungimea de 32.50 m .

Necesarul de parcaje va fi dimensionat în funcție de categoria localității și zona în care sunt amplasate construcțiile, potrivit proiectului de modificare și completare a Hotărârii Guvernului nr.525 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, propus de Ministerul Dezvoltării. Astfel, noul Regulament de Urbanism stabilește ce număr de locuri de parcare trebuie să asigure dezvoltării în funcție de destinația construcțiilor.

Analizând forma construcției propuse s-a evaluat ca cea mai bună soluție pentru parcuri este dispunerea lor în zona de Nord a terenului. Astfel au rezultat 5 locuri de parcare nemaifiind necesară ocuparea parterului pentru parcuri. Locurile de parcare propuse se vor corela cu funcțiunile propuse pe amplasament.

( Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori, după cum urmează: \* un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp; \* un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400 – 600 mp;)



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, în afara zonei de siguranță a drumului, va fi suportat de către beneficiar, iar execuția lucrărilor se va face de către o unitate specializată în lucrări de drumuri.

Circulația interioară-Lucrările de drumuri propuse pentru realizarea investiției sunt următoarele:

- sistematizare verticală;
- amenajări accese carosabile dinspre strada Cocorilor cu iesire pe str. Bucegi;
- asigurarea semnalizării rutiere;
- lucrări de circulație carosabilă în incintă;
- lucrări de platforme de parcare pentru autoturisme pe teren privat;
- lucrări de amenajare circulației pietonale;
- lucrări de amenajare zone verzi.

Structura carosabilă va fi realizată cu o îmbracaminte rutieră modernă.

Scurgerea apelor se va realiza prin proiectarea unui sistem de colectare și evacuare racordat la canalizarea orașului.

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

### **03.05. Zonificarea funcțională – reglementari, bilanț teritorial, indici urbanistici**

#### **03.05.01.Principalele funcțiuni propuse ale zonei :**

Funcțiunea propusă pentru zona studiată este de spații comerciale și spații servicii.

Funcțiunile complementare acestora sunt: drumuri de incintă, parcaje, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) construcție nouă : P+3E+Er
- b) dotări tehnico-edilitare
- c) sistematizarea verticală a terenului.
- d) carosabil, parcaje, alei.
- e) amenajare zone verzi.

**Zona studiată** are suprafața de 5400 mp. Intervențiile din afara incintei se referă la:

- racord carosabil la str. Bucegi și str. Cocorilor;
- racord la rețele edilitare apă potabilă, canalizare menjeră, energie electrică și gaze naturale existente pe Str. Bucegi și str. Cocorilor;

**Zona propusă spre reglementare** este compusă dintr-o parcelă cu folosința actuală "curți construcții " în intravilan, în suprafață totală de 261 mp este poziționată pe colț, cu front spre Str. Bucegi și str. Cocorilor cu accesul din str.Cocorilor și iesire spre str. Bucegi. Terenul are forma de triunghi cu laturile de 16.50 m, 13.50 m, și partea posterioară de 11.55 m;



Nu sunt propuse zonificări ale terenului, acesta fiind destinat unei singure funcțiuni, cea de spații comerciale și servicii;

### **Construcția propusă:**

Construcția va avea o structură mixtă (zidărie și stalpi de beton/cadre), planșee beton armat, cu acoperiș tip terasă sau sarpantă lemn și învelitoare țiglă ceramică sau metalică.

În jurul construcției se va amenaja spațiul cu alei, spațiu verde, carosabil și parcuri.

## **PARCARI**

### **Se va asigura un număr de 5 locuri pentru parcare.**

Pentru fiecare funcțiune se va asigura un număr de parcuri astfel:

*Potrivit proiectului de modificare și completare a Hotărârii Guvernului nr. 525/1996, anexa 5 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, propus de Ministerul Dezvoltării.*

*Astfel:*

### **Pentru spațiul comercial**

#### **5.3. Construcții comerciale**

5.3.1. *Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:*

*\* un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;*

*\* un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;*

### **Pentru birouri**

#### **1.1.13. Sedii de birouri**

*Amplasament: municipii, orașe, reședințe de comună, în zona centrală, pe principalele artere de circulație sau în zone de interes*

5.1.2. *Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.1.11 - 1.1.13 vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.*

## **SPATII VERZI SI PLANTATE**

Se vor amenaja spații verzi înierbate sau cu plantatii de arbori de înălțime mică/medie pentru umbră, într-un procent de 20% pentru funcțiunea rezidențială cu spații comerciale, birouri și locuire conform HGR 525/1996 actualizată.

### **6.2. Construcții comerciale**

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare ;

#### **1.1.13. Sedii de birouri**

6.1.2. *Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.1.11 - 1.1.13 și 1.2 vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție, minimum 10% din suprafața totală a terenului.*

### **03.05.02. Destinația terenurilor din zona:**

Funcțiunea terenului propus va fi de zonă cu spații comerciale și spații servicii.

Pe terenurile adiacente sunt construcții de locuit și servicii.

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 :**

Regimul de înălțime propus este P+3E+E retras cu o înălțime maximă 16.00 m măsurată de la cota +/- 0.00 m. Înălțimea maximă se va corela cu retragerile perimetrice ale clădirii propuse.



## Bilanț teritorial – Zonificarea funcțională

<b>BILANT TERIORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI PARCELA C.F. nr. 346076</b>				
	<b>EXISTENT</b>		<b>PROPUS</b>	
	Supfatata (mp)	Procent (%)	Supfatata (mp)	Procent (%)
Zona curti constructii	261	100%	261	100 %
Constructii existente	124	47.5%	-	-
Zona edificabila pentru spatii comerciale, servicii	-	-	91.3	35.0 %
Drum de acces, alei, platforma	70	26.8%	61.7	23.6 %
Parcaje (dale inierbate)	-	-	48.0	18.4 %
Spatii verzi (dale inierbate 20%)	67	25.7%	60.0	23.0 %
<b>TOTAL</b>	261	100,00%	261	100,00

<b>BILANT TERIORIAL ZONA STUDIATA</b>				
	<b>EXISTENT</b>		<b>PROPUS</b>	
	Supfatata (mp)	Procent (%)	Supfatata (mp)	Procent (%)
Zona locuire	1750	32.4%	1750	32.4%
Zona locuire si servicii	525	9.7	264	4.9
Zona servicii	755	14.0	1016	18.8
Cai de comunicatie, platforme, alei	2230	41.3	2230	41.3%
Spatii verzi	140	2.6	140	2.6 %
<b>TOTAL</b>	5 400	100.0%	5 400	100.0%

<b>INDICI DE OCUPARE A TERENULUI</b>		<b>PARCELA C.F. nr. 346076</b>
POT	existent	47.5%
	propus	35.00%
CUT	existent	0.65
	propus	1.8



### **03.05.04. Sistematizarea verticala**

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între 108,50 NMN

La amenajarea zonei se va urmări panta naturală a terenului, cu egalizarea cotei terenului sistematizat .

### **03.05.05. Criterii compoziționale și funcționale**

Sunt propuse spații comerciale și servicii P+3E+Er construcție poziționată în aliniamentul fronturilor stradale la str. Bucegi și str. Cocorilor , unde va fi și accesul auto spre parcaje.

### **03.05.06. Regimul de aliniere**

**Construcția propusă va fi amplasată astfel:**

#### **- aliniamentul la fronturile stradale :**

Construcția în formă triunghiulară se va amplasa la aliniamentul fronturilor stradale, în unghiul format dintre strada Bucegi ( Vest) și str.Cocorilor (Est).

#### **-spre limitele laterale ale parcelei:**

Se vor respecta prevederile Codului Civil.

Față de limita laterală Nord a parcelei, construcția se va retrage cu o distanță de 10.40 m ( se respectă H/2 din înălțimea construcției propuse ) și se va realiza un gard fonic pe această latură. La Est și Vest vor fi pe limita de proprietate iar la Sud în colțul de intersecție a străzilor.

### **03.05.07. Regimul de înălțime**

Regimul de înălțime propus este P+3E+Er, cu înălțime maximă de 16,00 m.

Ultimul etaj va fi retras cu minim 2.00 m față de latura Nord a construcției 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. 35,00 %

- C.U.T. 1.8

### **03.05.06. Plantații**

Se vor amenaja spații verzi înierbate, sau cu plantații de arbori de înălțime mică / medie pentru umbră, într-un procent de minim 20,00 % pentru funcțiunea spațiilor comerciale și servicii, conform conform HGR 525/1996 actualizată. ( detalii pag.13)

## **03.06. Dezvoltarea echipării 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 apă**

Alimentarea cu apă potabilă se va realiza prin racordare la rețeaua de apă a localității ce traversează strada Bucegi. Bransarea și racordarea imobilului la sistemele publice de alimentare cu apă și/sau canalizare se va face de către agenți economici agrementati de SC Compania de Apă Arad SA, cu respectarea procedurilor specifice de proiectare - avizare - autorizare - executie - receptie - contractare - furnizare, în baza unei Cereri de bransare/ racordare înaintată de proprietar ori împuternicitul legal și pe cheltuielile acestuia.



## Hidrant exterior

Instalatii de stingere incendiu cu hidranti 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.

Astfel, pentru parcela studiată, se propune montarea unui hidrant exterior supraterani, Dn80, asigurând debitul de stingere de 5 l/s (conform Anexa 6 din P118/2, pentru centre populate până în 5.000 locuitori).

Hidrantul se va monta la intersectia strazilor, va fi alimentat din rețeaua de distribuție apă potabilă.

## 03.06.02.Canalizare

Canalizarea menajera va fi realizata prin racordarea la rețeaua de canalizare menajera.

Apele uzate menajer rezultate de la obiectele sanitare propuse, se vor încadra din punct de vedere a încărcării cu poluanți, în limitele stabilite conform NTPA 002/2005.

Colectarea și evacuarea apei uzate de la obiectele sanitare din imobile se va face la interior prin tuburi din polietilenă cu mufă și garnitură de cauciuc, dirijate spre căminele menajere propuse a se realiza la exterior.

Conductele de canalizare menajeră de la exterior vor fi din tuburi din PVC SN 4 pentru scurgere, cu mufă și garnitură de cauciuc pentru etanșare, montate îngropat sub adâncimea de îngheț, pe un strat de nisip de 10 cm grosime, după care se vor acoperi cu un strat de nisip de 10 cm grosime.

În incinta imobilelor se vor monta cămine pentru inspectie și curățire, din polietilenă sau PVC, cu capace și ramă din fontă necarosabile, iar pentru racordul la rețeaua de canalizare s-au prevăzut cămine de vizitare, acoperite cu capace carosabile.

Apele menajere vor dirijate la rețeaua stradală, urmând ca acestea să fie dirijate către rețeaua de canalizare menajeră existentă pe Str. Bucegi.

Rețeaua stradală de canalizare menajeră va fi echipată cu cămine de vizitare si control din beton armat STAS 2448-73 , fiind prevăzute cu capace din fontă. Montarea conductelor de canalizare se va face la o distanța de cel puțin 3,00 m față de fundațiile clădirii propuse.

## 03.06.03.Alimentarea cu energie electrica

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

## 03.06.04.Alimentarea cu energie termica

Racordare la rețeaua de gaz existenta in zona.

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

## 03.06.05.Gospodarie comunală

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

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

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



## 03.07. Protectia mediului

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. Protectia apei :

Nu se estimează surse de poluare a apelor.

### 03.07.02. Protectia solului si 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. Protectia aerului :

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

### 03.07.04. Protectia împotriva zgomotului si vibratiilor :

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 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, terenurile non aedificandi;**

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. Zona are o activitate seismică continuă de intensitate medie, cu perioade de revenire mari dar inconstante, producându-se cutremure de tip intraplacă. Seismele sunt de suprafață, cu adâncimi ale surselor de 5-20 km, afectând puternic zone restrânse în jurul epicentrului de cca 5-10 km. Zonele de risc seismic, conform prevederilor din Normativul P.100-92, situează Aradul în zona D cu indicatorii seismici:  $K_s=1,0$  și  $T_c=0,16$ . Perioada de revenire 50 de ani. Amplasamentul studiat se încadrează în zona E, cu intensitate VII grade MSK.

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”

- Zona construibilă va fi definită de următoarele retrageri:
- Fața de limită laterală Nord a parcelei, construcția se va retrage cu o distanță de 10.40 m ( se respectă H/2 din înălțimea construcției propuse ), la Est și Vest vor fi pe limita de proprietate iar la Sud în colțul de intersecție a străzilor.
- Regim de înălțime maxim P+3E+Er
- sistem tehnic constructiv privind structura de rezistență a clădirii va fi format din:
- infrastructura formată din fundații beton armat
- suprastructura formată din stalpitori/cadre, centuri și grinzi din beton armat sau structura metalică cu panou de umplutură din zidărie/panouri sandwich/ panouri vitrate;
- planșee din beton armat
- acoperiș tip șarpantă sau terasă circulabilă/ necirculabilă

**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.**

Proiectarea va urmări realizarea unei conformări generale favorabile pentru comportarea seismică a construcției. Astfel se va urmări:

- alegerea unor forme favorabile în plan și pe verticală pentru construcție și pentru structura ei de rezistență
- dispunerea și conformarea corectă a elementelor structurale și a structurii în ansamblul ei, a elementelor de construcție nestructurale, precum și a echipamentelor și instalațiilor adăpostite de construcție
- evitarea interacțiunilor necontrolate, cu eventuale efecte defavorabile, între clădirile alăturate, între elementele structurale și nestructurale .
- construcția va fi înzestrată cu rigiditate laterală suficientă pentru limitarea cerințelor seismice de deplasare.
- proiectarea va avea ca obiectiv esențial, impunerea unui mecanism structural favorabil de disipare de energie (mecanism de plastificare) la acțiunea cutremurului de proiectare.
- fundațiile și terenul de fundare vor prelua, de regulă, eforturile transmise de suprastructură, fără deformații permanente substanțiale. La evaluarea reacțiunilor se vor considera valorile efective ale rezistențelor dezvoltate în elementele structurale
- la execuția construcțiilor se vor introduce în operă materiale cu proprietățile celor prevăzute în proiect, calitate atestată conform prevederilor legale. Se vor aplica tehnologii de execuție în măsură să asigure realizarea în siguranță a parametrilor structurali prevăzuți.
- în exploatarea construcțiilor se vor adopta măsuri de funcționare și de întreținere, care să asigure păstrarea nediminuată a capacității de rezistență a structurii
- starea construcției va fi urmărită continuu în timp pentru a detecta prompt eventualele degradări și a elimina cauzele acestora.

**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:**



Bazinul hidrografic Mureș este situat în partea centrală și de vest a României. Râul Mureș izvorăște din Carpații Orientali (Depresiunea Giurgeului), Munții Hășmașul Mare, iar suprafața bazinului hidrografic este de 28.310 km<sup>2</sup> (11,7% din suprafața țării). Până la granița cu Ungaria își desfășoară albia pe o lungime de 761 km, fiind cel mai lung dintre râurile interioare ale țării.

Administrația Bazinală de Apă Mureș estimează că în districtul de bazin hidrografic Mureș sunt expuse riscului la inundații la viituri cu debite având probabilitatea de depășire de 1 % suprafețe insumând circa 209 500 ha și peste 155 000 locuitori din 120 de localități. Conform metodologiei privind vulnerabilitatea la inundații existente la Institutul Național de Hidrologie și Gospodărire a Apelor (INHGA) și a calculelor urmare a acestei metodologii – 5 clase de vulnerabilitate – b.h. Mureș se situează în **clasa I** (maxima) de vulnerabilitate. (Memoriu de prezentare la Planul pentru Prevenirea, Protecția și Diminuarea Efectelor Inundațiilor în Bazinul Hidrografic Mureș, Hydro Environment Consulting S.R.L., [www.anpm.ro](http://www.anpm.ro))

Cele mai mari inundații s-au produs pe această suprafață în anii 1970, 1975, și 1981. Zonele vulnerabile la inundațiile produse de apele interne se află în cartierele Gai, Bujac, Șega, Grădiștea, Aradul Nou și Sânicolaul Mic. (Actualizare PUG Municipiul Arad – Studiu de fundamentare peisagistic, arh Alexandrina Retegan, 2015, [www.primariaarad.ro](http://www.primariaarad.ro)).

**a) delimitarea zonelor inundabile cu interdicție totală sau temporară de construire până la elaborarea unor documentații, studii de specialitate;**

În concordanță cu legea 575/200, 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.

**b) definirea mijloacelor de protecție și a lucrărilor hidroedilitare necesare pentru completarea, întreținerea și redimensionarea rețelelor existente;**

Mijloacele de protecție a lucrărilor hidroedilitare pe Raul Mureș și afluenții (din zona de interes studiată) acestora cuprind:

- lucrări hidrotehnice cu rol de apărare împotriva inundațiilor
- consolidare diguri/maluri
- propunere lucrări de compartimentare/ zid de sprijin/ dig de apărare/ suprainaltare
- zone de protecție ale malurilor
- consolidarea canalelor marginale
- reamenajări de drumuri (drumul de exploatare)
- profilarea de canale marginale pentru evacuarea apelor meteorice de șiroire
- plantări de arbusti

**c) măsuri specifice de protecție necesare pentru asigurarea condițiilor de construire;**

Se propun măsuri de protecție de regularizare a cursurilor de apă, îndiguiri a cursului raului Mureș. Conform Administrației Naționale Apele Române și Agenției Pentru Protecția Mediului, la momentul actual lucrările de apărare sunt în stare tehnică bună și sunt corect întreținute. Digurile din intravilanul orașului se continuă și în extravilan, constituind linii de apărare de interes național. (Actualizare PUG Municipiul Arad – Studiu de fundamentare peisagistic, arh Alexandrina Retegan, 2015, [www.primariaarad.ro](http://www.primariaarad.ro)).

O serie de măsuri specifice de protecție necesare pentru asigurarea condițiilor de construire se regăsesc și în „Planul Pentru Prevenirea, Protecția și Diminuarea Efectelor Inundațiilor în bazinul hidrografic Mureș” (PPPDEIbM) ca parte a Planului de Management al Riscului la Inundații,



deoarece cunoscând cauzele producerii fenomenelor de inundație și aria de propagare a acestora propune măsuri de localizare, reducere sau preîntâmpinare a efectelor inundațiilor. Ca parte a Planului de Management al Riscului la Inundații, amintim următoarele măsuri:

**Amenajări structurale existente pentru reducerea riscului la inundații**

În districtul de bazin hidrografic Mures se află un număr de: -

- 99 lucrări de îndiguire cu o lungime totală de cca. 820 km; -
- 194 lucrări de regularizări de albie cu o lungime totală de 1095 km;
- 219 apărări și consolidări de maluri cu o lungime totală de 443 km;
- 17 lacuri de acumulare permanente cu volum total de peste 570 mil.m<sup>3</sup> ;
- 9 lacuri de acumulare nepermanente cu un volum total de peste 70 mil. m<sup>3</sup> .

Lucrările de îndiguire apără 240 localități (55 orase și municipii), 314 km de linie C.F., 242 km de drumuri naționale și 313 km de drumuri județene. Suprafața totală aparată de lucrările de îndiguire este de cca.190.000 ha.

**Măsuri nestructurale existente în bazinul hidrografic Mures:**

Măsurile nestructurale existente în bazinul hidrografic Mures, sunt următoarele:

- dezvoltarea de sisteme informaționale de avertizare și prognoză a viiturilor și a sistemelor decizionale de acțiune operativă în timpul și după producerea inundației;
- stabilirea de reguli de exploatare a acumulărilor bazate pe informații prognostice asupra caracteristicilor, duratei și momentului producerii viiturii;
- elaborarea și/sau actualizarea de regulamente, planuri de acțiune operativă și modele de intervenție pentru diverse scenarii de viitură, precum și de sisteme de cooperare cu apărarea civilă și populația;
- Plan bazinal de apărare împotriva inundațiilor, gheturilor, secetei hidrologice, accidentelor la construcții hidrotehnice și poluărilor accidentale și Planuri județene de apărare împotriva inundațiilor, fenomenelor meteorologice periculoase, accidentelor la construcții hidrotehnice și poluărilor accidentale.

(Memoriu de prezentare la Planul pentru Prevenirea, Protecția și Diminuarea Efectelor Inundațiilor în Bazinul Hidrografic Mures, Hydro Environment Consulting S.R.L., [www.anpm.ro](http://www.anpm.ro))

**d) precizarea condițiilor de amplasare și conformare a construcțiilor în raport cu gradul de inundabilitate (sistem constructiv, regim maxim de înălțime, POT)**

La alcatuirea sistemului constructiv se vor lua toate măsurile necesare (hidroizolație suplimentară, realizarea unei tipologii de infrastructură pretabilă pentru terenurile aflate în zona cu risc de inundabilitate, stabilirea cotei ±0,00 față de CTS la o înălțime suficientă pentru a scădea riscul de inundare a spațiilor, etc.)

**e) alte reglementări privind redimensionarea rețelelor hidroedilitare, îndiguiri, taluzări, regularizarea cursurilor de apă**

În funcție de stratificarea terenului din studiul geotehnic care se va comanda în faza de construire, se vor lua măsurile necesare pentru evitarea inundării zonei.

**f) Precizarea funcțiilor interzise în zonele de risc la inundații**

Nu este cazul, PUZ-ul propus are funcțiunea de construire spații comerciale și servicii

**III. Alunecări de teren:**

**a) delimitarea zonelor expuse la alunecări de teren, cu interdicție totală sau temporară de construire până la elaborarea unor documentații, studii de specialitate**



Conform legii 575/2001, anexa 7 – Unitati administrativ-teritoriale afectate de alunecari de teren- zona propusa pentru amenajarea PUZ-ului nu are potential de producere alunecari de teren, prin urmare nu este interdictie de construire. Zonele cu posibile probleme ce pot fi intampinate la construire sun zonele Archis/Buteni/Moneasa/Siria/Lipova.

**b) delimitarea zonelor expuse riscului la alunecări de teren, cu diferențierea, după caz, pe grade cu potențial diferit de alunecare**

Zona propusa pentru amenajarea PUZ-ului nu are potential de producere alunecari de teren. Potrivit legii 575/2001, anexa 7 – Unitati administrativ-teritoriale afectate de alunecari de teren Zonele cu gradul cel mai mare de potential de producere alunecari de teren sunt: Archiş – ridicat, Buteni ridicat, Dieci – ridicat, cele cu grad mediu-ridicat este Moneasa iar cele cu grad scazut orasul Lipova scăzut – mediu.

**c) precizarea condițiilor de amplasare și conformare a construcțiilor sistem constructiv, regim maxim de înălțime admisă, poziționarea constructivă în raport cu curbele de nivel, POT;**

Din punct de vedere topografic nu se inregistreaza neregularitati majore, diferenta maxima dintre doua puncte masurate fiind de cca 40-100 cm. Avand in vedere faptul ca suprafata este aproximativ plana, fiind zona de campie nu exista riscul alunecarii de teren. Sistemul constructiv va fi unul in conformitate cu tipul de sol dupa cum s-a mentionat in subcapitolul *Reglementări urbanistice specifice zonelor de riscuri natural Cutremure de pământ.*

**d) definirea mijloacelor de stabilizare a terenurilor (plantări, ranforsări)**

Fixarea si stabilizarea terenurilor se realizeaza prin diverse metode, înscopul împiedicarii alunecarilor de teren. Lucrarile de amenajare pot fi

- de terasamente cu ajutorul garduletelor întrerupte sub forma de solzi, în partea din deal a garduletelui se formeaza o mica platforma de terasa, care seplanteaza cu puieti din speciile silvice corespunzatoare conditiilor locale;

- biologice constituite din plantatii silvice (împaduriri si uneori înierbări); mecanice, de exemplu: constructii transversale,

- îmbracaminti biologice constituite din plantatii silvice (împaduriri si uneori înierbări);

- mecanice: constructii transversale, îmbracaminti de mal, ziduri de sprijin, contrabanchete.

**e) microzonarea de criterii de securitate pe baza studiilor geotehnice și hidrogeologice.**

Criteriile de securitate se vor organiza in functie de stratificatia terenului din studiul geotehnic care se va comanda in faza de construire si se vor lua masurile necesare pentru gasirea solutiilor optime de fundare.

### **03.07.06.Epurarea preepurarea apelor uzate**

Apele menajere uzate se propun a se colecta în rețeaua de canalizare a orasului.

### **03.07.07.Depozitarea controlata a deseurilor**

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

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

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



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

Nu este cazul.

### **03.07.09. Organizarea sistemelor de spații verzi**

În interiorul parcelelor se vor amenaja spații verzi.

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

Nu este cazul.

### **03.07.11. Refacerea peisagistica și reabilitarea urbana**

Amenajarea peisajera a parcelei se va face după finalizarea construcției preconizate, urmărind ca la final să existe în sit vegetație activă cu rol estetic și de protecție a mediului.

### **03.07.12. Valorificarea potențialului turistic și balnear**

Nu este cazul.

### **03.07.13. Eliminarea disfuncționalităților**

Prin lucrările propuse în prezenta documentație, se vor elimina disfuncționalitățile existente, privind :

**a. caile de comunicație :** zona nu are în prezent un acces corespunzător funcțiunii propuse; racordarea la stradă se va realiza din fondurile beneficiarului.

## **03.08. Obiective de utilitate publică**

Pentru toate lucrările rutiere propuse și care urmăresc realizarea unui acces stradal la parcelă se impune rezervarea suprafeței de teren necesare, conform planșelor anexate prezentei documentații. Eliberarea autorizațiilor de construcție se va face cu impunerea măsurilor necesare de asigurare a condițiilor juridice pentru finalizarea măsurilor de asigurare a accesului la parcelă.

Eventualele costuri vor fi suportate în întregime de către beneficiar.

### **03.08.01. Lista obiectivelor de utilitate publică**

Accesul rutier la obiectivul PUZ se va putea realiza din strada str. Cocorilor și str. Bucegi domeniul public. Zona are în prezent utilitățile necesare unei bune funcționări (energie electrică, alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, gaz), 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**

Încinta este constituită dintr-un teren, înscris în C.F. nr. 346076 Arad cu o suprafață de 261 mp, beneficiarul este Ilies Viorica persoana fizică.

În zona studiată există terenuri proprietate privată.

### **03.08.03. Circulația terenurilor**

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona potrivit PUG-ului

În apropiere sunt IS- instituții și servicii, L-locuire intravilan.

Destinația și folosința actuală a terenului : situat în intravilan, categoria de folosință curți construcții.



## 04. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

### 04.01. Inscrierea amenajarii dezvoltarii urbanistice propuse a zonei în PUG

În momentul de față zona studiată este parțial reglementată urbanistic prin PUG, motiv pentru care este binevenit acest PUZ care stabilește tipologia funcțională (spații comerciale și servicii) a incintei cu propuneri cu respectarea condițiilor de relaționare către cadrul urban și vecinătăți.

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

- realizarea racordurilor carosabile la Str. Cocorilor și str. Bucegi;
- carosabil în incintă
- rețele edilitare
- funcțiunea spațiilor comerciale și servicii

Intervenția propusă nu perturbă funcțiunea existentă a zonei, ci permite extinderea zonei rezidențiale cu o corectă grupare funcțională și o etapizare corespunzătoare a lucrărilor cu minimă 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 obiectivelor propuse înainte de punerea lor în funcțiune.

### 04.03. Aprecieri ale elaboratorului PUZ

Realizarea zonei de spații comerciale și servicii este oportună și necesară într-o zonă a municipiului aflată în plină dezvoltare, fiind influențată de amploarea dezvoltării zonei, astfel va crea noi spații de calitate și va genera fonduri suplimentare la bugetul local.

Ca elaborator al documentației, considerăm că ea reflectă potențialul și cerințele zonei, respectiv a municipiului, asigurând o continuitate a locuirii și serviciilor 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.

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

- aprobarea PUZ prin HCL Arad
- realizarea prioritara a carosabilului propus și a racordurilor acestora la strada Cocorilor cu ieșire pe str. Bucegi, precum și a asigurării utilităților prin extinderea rețelelor tehnico-edilitare existente.

intocmit,  
arh.stag. GOLBAN Nicoleta

sef proiect,  
arh. Dorin CRAINIC