



STACONS
proiectare & consultanta

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

MEMORIU DE PREZENTARE
SERVICII, PRODUCTIE, DEPOZITARE
PUZ Proiect nr. : 42/2025

CAPITOLUL I

MEMORIU DE PREZENTARE

Conținut-cadru conform Ghidului GM-010-2000 aprobat prin
Ordinul MLPAT nr. 176/N/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

Beneficiar:	DIACONESCU COSMIN CRISTIAN
Denumire lucrare:	ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. - REALIZARE ZONA SERVICII, PRODUCTIE, DEPOZITARE conform Avizului de Oportunitate
Amplasament:	jud. ARAD, mun. Arad, extravilan , CF 339537
Proiectant general:	S.C. STACONS S.R.L.
Numar proiect:	42 /2025
Faza de proiectare:	PUZ

01.02. Obiectul lucrării

Amplasamentul studiat este situat in zona III Nord – a Municipiului Arad, la Est fata de DN79-E671 cu accesul de pe banda Oradea - Arad spre drumul de exploatare cu CF. Nr. 339539. In zona sunt terenuri arabile si corpuri izolate in intravilan cu functiunea de mici unitati industriale, servicii, logistica , activitati economice tertare; Imobilul este situat in extravilanul Municipiului Arad, înscris in C.F. nr. 339537 Arad, proprietate privata a domnului Diaconescu Cosmin Cristian.

Categoria de folosinta conform C.F. – teren arabil

Imobilul/ terenul arabil in extravilan conform P.U.G. si R.L.U. aprobat, cu valabilitate prelungita prin HCLM Arad nr. 588/2023, terenul este nereglementat din punct de vedere urbanistic.





Suprafata terenului conform C.F. este de **21.300 mp**

Obiectivul principal al documentatiei de urbanism - *Elaborare PUZ si RLU REALIZARE ZONA SERVICII, PRODUCTIE, DEPOZITARE* – prin tema de proiectare dezvoltatorul , persoana fizica, Diaconescu Cosmin Cristian au fost solicitate 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 inaltimei maxime admise, a indicatorilor urbanistici POT si CUT, a retragerii cladirii fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei;
- drum, platforme carosabile, parcaje de incinta, alei pietonale ;
- stabilirea de reglementari privind parcarile si spatiile verzi ;
- sistematizarea verticala a terenului;
- imprejmuire terenuri
- se vor rezolva disfunctionalitatile zonei studiate ;

In incinta reglementata se intentioneaza dezvoltarea zonei servicii, productie , depozitare prin realizarea unor constructii in regim de inaltime P/P+2E si amenajari aferente.

- Se vor analiza si respecta cerintele din Certificatul de urbanism nr. 1309 din 21.08.2025 si ale avizului de oportunitate nr.36 / 30.06.2026.
- [RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI ETAPA I – Nr.ad. 89029, 45764/A5/30.06.2026](#)

01.03. Surse de documentare

Documentația a fost elaborată în baza următoarelor acte normative:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată;
- HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată;
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al PUZ;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, republicată;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicată;
- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- HG nr. 1076/2004 privind evaluarea de mediu pentru planuri și programe;
- Ordinul nr. 2701/2010 privind informarea și consultarea publicului;
- Ordinul MS nr. 119/2014 privind normele de igienă;
- HCLM Arad nr. 572/2022 privind spațiile verzi;
- HCLM Arad nr. 187/2024 privind parcurile;





02. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

02.01. Evoluția 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 înțetăierea 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.

Destinație conform PUG teren în extravilan în Zona III Nord, categoria de folosință arabil ;

Accesibilitatea zonei este asigurată prin conectarea amplasamentului și a drumului de exploatare paralel cu acesta, la DN79-E671 la banda de circulație pe direcția Oradea – Arad, întoarcerea se asigură prin giratii.

La nivel edilitar zona este echipată cu rețele de apă potabilă, canalizare, energie electrică, gaz și telecomunicații, rețele la care se propune racordarea.

În zona sunt terenuri arabile și corpuri izolate în intravilan cu funcțiunea de mici unități industriale, servicii, logistică , activități economice tertare;

02.01.01. Potențial de dezvoltare

Poziția parcelei studiate delimitată în partea de Est de DN79-E671 a generat o dezvoltare dinamică a terenurilor , construindu-se mai multe unități de mici unități industriale, servicii, logistică , activități economice tertare.

02.02. Incadrarea în localitate

Dezvoltatorul DIACONESCU COSMIN CRISTIAN, are drept de proprietate asupra terenului înscris în C.F. nr. 339537 Arad.

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

Imobilul/ terenul arabil în extravilan Zona III Nord, conform P.U.G. și R.L.U. aprobat, cu valabilitate prelungită prin HCLM Arad nr. 588/2023, terenul este nereglementat din punct de vedere urbanistic.

Parcela studiată având suprafața de **21 300 mp**, conform C.F. nr. 339537 Arad este delimitată:

la Nord – teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 339535 - Arad

la Sud- drum de exploatare DE 1759, identificat prin C.F. nr. 339539- Arad, teren proprietate privată identificat prin C.F. nr. 351789- Arad

la Est – drum național DN79 – E671 , identificat prin C.F. nr. 356098- Arad





la Vest – drum de exploatare DE 1769, , identificat prin C.F. nr. 339481- Arad, teren proprietate privată , identificat prin CF nr. 339459- Arad ;

02.03. Elemente ale cadrului natural

02.03.01. Relief

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

02.03.02. Reteaua hidrografică

Ne este în apropiere de amplasament rețea hidrografică.

02.03.03. Clima

Factorii climatici determină existența unui climat temperat continental moderat, cu influențe mediteraneene și oceanice, specific zonelor de câmpie.

Condițiile climatice din zonă pot fi sintetizate prin următorii parametri:

- Temperatura aerului:
 - Media lunară minimă: $-1,2^{\circ}\text{C}$ – Ianuarie;
 - Media lunară maximă: $+21,5^{\circ}\text{C}$ – Iulie, August;
 - Temperatura minimă absolută: $-35,53^{\circ}\text{C}$;
 - Temperatura maximă absolută: $+42,5^{\circ}\text{C}$;
 - Temperatura medie anuală: $+10,7^{\circ}\text{C}$;
- Precipitații:
 - Media anuală: 600...700 mm.

02.03.04. Vegetație

Elemente ale cadrului natural în mare varietate nu sunt prezente, caracteristic pentru teren arabil. Terenul este lucrat parțial.

02.03.05. Condiții geotehnice

Amplasamentul nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să îi pericliteze stabilitatea prin fenomene de alunecare.

Conform STAS 6054/77, adâncimea maximă de îngheț-dezghet în zona cercetată este de 70–80 cm.

Studiul geotehnic va fi elaborat într-o etapă ulterioară, înainte de faza de proiectare tehnică, iar soluțiile de fundare vor fi stabilite pe baza concluziilor și recomandărilor cuprinse în acesta.

02.03.06. Riscuri naturale

În 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 distrugerii 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.Circulația

Accesul spre parcela se realizează din drumul de exploatare cu C.F.nr. 339539, acesta debusează în drumul DN79-E671 în banda pe direcția Oradea – Arad;

Drumul de exploatare se va lărgi la 7.00 m.





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 DN79-E671 ;
- terenuri agricole, unități industriale, comert, servicii si depozitare;

În vecinătatea zonei studiate există fond construit predominant cu funcțiuni de zona servicii-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 **21 300 mp** are drept de proprietate dezvoltatorul Diaconescu Cosmin Cristian , conform C.F. nr. 339537- Arad;

Extrasul CF se anexeaza documentatiei pentru consultare.

PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITATI

Domeniu analizat	Situația existentă	Disfuncționalități constatate	Măsuri propuse
Funcțiunea terenului	Teren arabil în extravilan.	Teren nevalorificat pentru dezvoltare urbană.	Reglementare PUZ pentru servicii, producție și depozitare
Accesibilitate	Acces din drum de exploatare conectat la DN79	Drumul de exploatare necesită modernizare.	Lărgirea drumului și amenajarea acceselor.
Utilități	Rețele edilitare existente în zonă.	Terenul nu este racordat la utilități.	Racordarea la rețelele existente.



Constrângeri	Amplasamentul este traversat de LEA 400 kV și LEA 20 kV.	Restricții privind amplasarea construcțiilor.	Respectarea zonelor de protecție.
Spații verzi și amenajare	Teren liber, neamenajat.	Lipsa amenajărilor și a spațiilor verzi.	Amenajarea incintei și realizarea a minimum 20% spații verzi.
Dezvoltarea zonei	Zonă cu potențial de dezvoltare.	Lipsa investițiilor și valorificării terenului.	Dezvoltarea unei zone pentru activități economice.

02.06. Echipare edilitare

Stadiul echipării edilitare a zonei, este prezentat în sumarul de mai jos :

Zona cuprinde următoarele dotări :

02.06.01 Alimentarea cu apă

În zona studiată există rețea de alimentare cu apă ;

02.06.02. Canalizare menajera

În zona studiată există rețea de canalizare menajera ;

02.06.03. Canalizare pluviala

În zona studiată există rețea pluviala ;

02.06.04. Alimentarea cu energie electrica

În zona studiată există rețeaua electrica ;

02.06.05. Alimentarea cu energie termica

În zona studiată nu există alimentare cu energie termică.

02.06.06. Alimentarea cu gaze naturale

În zona studiată există rețea de alimentare cu gaze naturale;

02.06.06. Telefonizare

În zona studiată există rețea de telefonizare ;

02.07. Probleme de mediu

Terenul analizat are categoria de folosință „arabil” și nu prezintă surse semnificative de poluare. În prezent, principala sursă potențială de disconfort este reprezentată de traficul aferent DN79-E671 , situată în vecinătatea amplasamentului.

În zona studiată există fond construit cu funcțiuni predominante de servicii- depozitare , însă acesta nu generează efecte negative semnificative asupra cadrului natural.

Amplasamentul nu este expus unor riscuri naturale majore și nu se află în perimetrul inundabil al vreunui curs de apă. Stabilitatea terenului este asigurată și confirmată prin studiul geotehnic elaborat pentru amplasamentul analizat.



Terenul beneficiază de posibilitatea racordării la rețelele publice de alimentare cu apă potabilă, energie electrică și gaze naturale. Evacuarea apelor uzate și a apelor pluviale vor fi dirijate către sistemul de canalizare, conform soluțiilor tehnice adoptate.

În zona analizată nu există obiective de patrimoniu care să necesite măsuri speciale de protecție și nici resurse cu potențial balnear sau turistic.

02.07.01. Relația cadru natural – cadru construit

La data întocmirii documentației zona este liberă de construcții.

Se propune amenajarea accesului spre incintă.

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

În zona studiată nu există surse majore sau medii de poluare.

02.07.03. Poluarea apei

În zona studiată nu există surse majore sau medii de poluare ce pot influența negativ apa subterană.

02.07.04. Poluarea aerului

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

Posibilele noxe provin de la DN79-E671 din apropiere.

02.07.05. Poluarea sonoră

Poluare sonoră din zona este cea dată de nivelul traficului rutier de la DN79-E671 ;

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 se stabilește prin studiul geotehnic.

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. Optiuni ale populatiei

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

Solicitările dezvoltatorului – 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 zona.

Elaboratorul PUZ apreciază ca fiind oportuna perspectiva 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 ca 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.36 din 30.06.2026 a fost aprobat în cadrul Primăriei mun.Arad în vederea elaborării documentației de urbanism P.U.Z. SI RLU AFERENT " REALIZARE ZONA SERVICII, PRODUCTIE, DEPOZITARE " .

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

03.02. Prevederi ale PUG

Amplasamentul se situează în extravilanul Mun. Arad, teren arabil.

Imobilul/ terenul arabil în extravilan Zona III Nord, conform P.U.G. și R.L.U. aprobat, cu valabilitate prelungită prin HCLM Arad nr. 588/2023, terenul este nereglementat din punct de vedere urbanistic.

Parcela studiată având suprafața de **21 300 mp**, conform C.F. nr. 339537 Arad este delimitată:

la Nord – teren proprietate privată, identificat prin CF.nr. 339535 - Arad

la Sud- drum de exploatare DE 1759, identificat prin cu C.F. nr. 339539- Arad, teren proprietate privată identificat prin cu C.F. nr. 351789- Arad

la Est – drum național DN79 – E671 , identificat prin C.F. nr. 356098- Arad

la Vest – drum de exploatare DE 1769 , identificat prin C.F. nr. 339481- Arad, teren proprietate privată , identificat prin CF nr. 339459- Arad ;

Distanța până la zona de locuințe din cartierul Gradiste (spre sud) la cca 1 km și spre Vest- Sanleani cca 1.5 km;

03.03. Valorificarea cadrului natural

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



Principala componenta a cadrului natural care poate fi fructificata este planeitatea terenului, ce permite organizarea 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 este asigurata, conform studiului geotehnic intocmit pentru amplasamentul studiat.

03.04. Modernizarea circulatiei

Accesul spre parcela se realizeaza din drumul de exploatare cu C.F.nr. 339539, acesta debuseaza in drumul DN79-E671 in banda pe directia Oradea – Arad;

Drumul de exploatare se va largi la 7.00 m. Se va ceda din parcela studiata o fasie de 502 mp, cu latime de aproximativ 2.22 m;

Se propun 3 accesuri in incinta din drumul de exploatare situat la Sud fata de amplasament. Doua accesuri sunt de 4.00 m, respectiv un acces central de 10.00 m, posibil ca mobilare intre doua constructii. Acestea pot fi translatate si repositionate in functie de mobilare.

In interiorul incintei se vor realiza platforme si parcaje destinate autoturismelor angajatilor, vizitatorilor si clientilor, precum si zone verzi amenajate.

Parcarea autovehiculelor se va face doar in interiorul incintei.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat in functie de categoria localitatii si zona in care sunt amplasate constructiile conform HCLM 187 din 28.03.2024;

Sunt calculate si reprezentate estimativ 25 locuri de parcare pentru autoturisme si 2 locuri de parcare pentru autocamioane.

Art. 8

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

c) Servicii:

- 1 loc de parcare la 60 mp suprafață desfășurată a construcției, la care se vor adăuga locurile de parcare pentru personal (1 loc de parcare pentru 15 salariați, dar minim 1 loc de parcare), cu un spor de 20,00 %.

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

a) Comerț en-detail:

- 1 loc de parcare la 40 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale (magazine integrate parterului clădirilor multifuncționale, complexe, centre și galerii comerciale), dar minimum 2 locuri de parcare;

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

Art. 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.



Art. 20 În parcaje/garaje, cu o capacitate mai mare de 10 locuri, vor fi destinate persoanelor cu dizabilități:

- minim 1 loc până la 20 de locuri de parcare obișnuite.
- minim 2 locuri până la 50 de locuri de parcare obișnuite.
- minim 4 locuri până la 100 de locuri de parcare obișnuite.
- minim 6 locuri până la 200 de locuri de parcare obișnuite.
- minim 6 locuri la peste 200 de locuri de parcare obișnuite, la care se adaugă câte 1 loc de parcare la fiecare 100 de locuri de parcare obișnuite peste 200 de locuri de parcare obișnuite.
- dimensiunea locului de parcare pentru persoane cu dizabilități: 3,70 x 5,40 m.

SPATII VERZI SI PLANTATE

Se vor amenaja spatii verzi / inierbate sau cu plantatii de arbori de inaltime mica/medie pentru umbrire, într-un procent de 20% pentru funcțiunea servicii, depozitare, comerț împreună cu amenajări 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 781 000 mp iar terenul 21 300 mp are categoria de folosinta -arabil;
Funcțiunea dominanta propusa: servicii, productie, depozitare, împreună cu amenajări aferente;

Funcțiuni permise:

- zona functionala propusa – M – ZONA MIXTA- ZF08- SERVICII, PRODUCTIE, DEPOZITARE împreună cu amenajări aferente;
- funcțiuni complementare: platforme carosabile/parcaje , amenajări tehnico-edilitare, platformă gospodărească, zone verzi;

Funcțiuni interzise:

- activitati care genereaza noxe , deseuri etc.

Funcțiune dominanta:

M- ZONA MIXTA-ZF08 – SERVICII, PRODUCTIE, DEPOZITARE ;

Funcțiuni complementare:

CC - CAI DE COMUNICATIE
C - CAROSABIL IN INCINTA
P - PLATFORMA PARCAJE IN INCINTA
SP - SPAȚII VERZI AMENAJATE
TE - ZONA TEHNICO- EDILITARA
Pg - PLATFORMA GOSPODAREASCA

Prezenta documentatie are ca obiect realizarea investitiei „ ZONA SERVICII, PRODUCTIE, DEPOZITARE”.
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, comerț.
- 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, productie, depozitare împreună cu amenajări aferente avand suprafata masurata de 21 300 mp.

Incinta amenajata va fi alcatuita din:

- Zona construibila in interiorul careia se vor amplasa constructii cu spatii : servicii, productie, depozitare;



- 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

Suprafata teren **21 300 mp** care se imparte in :

Lot 1 - 5940 mp propusa pentru reglementare PUZ – suprafat ce se va scoate din circuitul agricol

Lot 2 – 15360 mp nu se reglementeaza

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

Zona de implementare a constructiilor va fi retrasa astfel :

Zona edificabila LOT 1 - retrageri

Fata de limita din Nord a parcelei zona edificabila va avea retragerile de minim 3.50 m dar nu mai putin de H/2;

Fata de limita din Vest (a zonei reglementate), zona edificabila se va retrage cu 72.26 m.

Fata de latura din Est zona edificabila va avea retragerea de minim 36.00 m ;

Fata de limita proprietate Sud (drum DE) – la 4.20 m, respectiv fata de largirea prospectului stradal aliniamentul va fi la 2.00 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 construibila 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 DN79/E671 – 50 m

- Retele LEA traverseaza amplasamentul - LEA 400 Kv si doua linii LEA 20 Kv

INDICI URBANISTICI

raportat la suprafata de **5940 mp**

P.O.T. maxim : 35% (2079 mp)

C.U.T. maxim: 1.0

H max.la coama: 12.00 m

Regim de inaltime: P;P+2E

Spatiu verde min.: min. 20%

Circulatii / platforme/ parcaje 45 %



Bilanț teritorial – Zonificarea funcțională

BILANT TERIORIAL ZONA STUDIATA				
	EXISTENT		PROPUS	
	Supfatata (mp)	Procent (%)	Supfatata (mp)	Procent (%)
Terenuri arabile	489 000	62.6 %	484 800	62.0 %
Zona u.industriale, servicii aferente, logistica	133 700	17.1%	137 900	17.7 %
Zona pentru activitati economice tertare	114 000	14.6%	114 000	14.6 %
Zona institutii si servicii	15 000	1.9%	15 000	1.9%
Cai de comunicatie	29 300	3.8%	29 300	3.8%
TOTAL	781 000	100%	781 000	100%

BILANT TERIORIAL ZONA INCINTA STUDIATA				
	EXISTENT		PROPUS	
	Supfatata (mp)	Procent (%)	Supfatata (mp)	Procent (%)
Teren arabil - extravilan	21 300	100%	17 100	80.3%
Zona Servicii, productie, depozitare	-	-	4 200	19.7%
TOTAL	21 300	100%	21 300	100%

BILANT INCINTA REGLEMENTATA	LOT 1	
	Supfatata (mp)	Procent (%)
Suprafata constructii propuse	2 079	35.0%
Cai de comunicatii – acces, parcaje, alee carosabila, trotuar, platforme	2 171	36.5 %
Suprafata cedata pentru largire drum DE	502	8.5%
Spatiu verde	1 188	20.0%
TOTAL	5 940	100%

INDICI DE OCUPARE A TERENULUI – (dupa reparcelare)		Raportat la suprafata de 5 940 mp
POT	existent	0.0 %
	propus	35%
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 dezvoltatorului, prin racord la utilitățile existente în afara zonei ce face obiectul P.U.Z.

Modalitatea și locul de racord al rețelilor 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, se propune realizarea unui branșament de apă din rețeaua existentă.

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

Branșamentul și conducta de apă potabilă propusă se va realiza din țevă 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, însă la faza următoare de proiectare (DTAC), dacă se va constata că sunt necesare instalații de stingere, acestea se vor realiza și așa faza, rețeaua exterioară putând asigura debitele necesare pentru refacerea rezervei de apă pentru stingere incendiu.

03.06.02. Canalizare

Canalizare menajera

Apele uzate menajere provenite de la clădirea/clădirile propuse vor fi colectate printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4 și se vor deversa gravitațional în rețeaua existentă.

Canalizarea pluvială

Scurgerea apelor pluviale se va face în rețeaua pluvială stradală.

Masuri PSI

Conform prevederilor „Normativului privind securitatea la incendiu a construcțiilor, Partea a II a - Instalații de stingere”, indicativ P118/2- 2013, cu modificările și completările ulterioare capitol 4.1, pentru stingerea incendiului pentru clădirea hală, birouri, platforma parcare - necesarul de apă va fi de la rețeaua de alimentare publică și se va asigura debitul necesar pentru stingerea incendiilor. La faza DTAC de aprobare a documentației se vor lua toate măsurile necesare pentru protecția și securitatea împotriva incendiilor. Se vor asigura distanțele minime de securitate și în cazul în care nu se pot respecta se vor lua măsuri compensatorii, pe baza scenariului PSI, conform legislației în vigoare.

03.06.03. Alimentarea cu energie electrică

În zona studiată există rețeaua electrică stradală.

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

Pentru noile obiective, consumatorii de energie electrică sunt constituiți în principal din:

- iluminatul interior, iluminatul exterior, circuite de prize monofazate și trifazate pentru utilizare generală, instalațiile pentru alimentarea utilajelor din spațiile tehnice (pompare apă-canal etc.), sistemele de siguranță (antiincendiu, antiefracție, control acces, supraveghere, etc.). Clădirile vor fi dotate cu instalații de protecție: instalații de împământare generală, echipotențializare și de protecție contra loviturilor de trăsnet.

03.06.04. Alimentarea cu energie termică

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 incalzire respectiv masini de gatit.

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. Gospodarie comunală

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

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 la rezervorul vidanjabil.

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, producție, depozitare;

Conform HG nr. 1076/2004 Anrxa 1

Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului :

Analiza criteriilor prevăzute în Anexa nr. 1 la HG nr. 1076/2004 conduce la concluzia că implementarea Planului Urbanistic Zonal nu este de natură să genereze efecte semnificative asupra mediului, având în vedere următoarele aspecte:

1. Caracteristicile planului

- Planul stabilește reglementările urbanistice necesare pentru dezvoltarea unei zone cu funcțiuni de **servicii, producție și depozitare**, pe un teren în prezent arabil, situat în extravilanul municipiului Arad.
- Documentația creează cadrul pentru realizarea unor investiții ulterioare, fără a autoriza direct desfășurarea unor activități cu impact semnificativ asupra mediului.
- Funcțiunile propuse sunt compatibile cu dezvoltarea existentă în zonă, caracterizată prin activități economice, servicii, logistică și depozitare.
- Planul promovează utilizarea infrastructurii edilitare existente și racordarea la rețelele publice de apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale.
- Se instituie obligația realizării unui procent minim de **20% spații verzi amenajate**, contribuind la integrarea investiției în cadrul natural și la reducerea impactului asupra mediului.

2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil afectate

- Amplasamentul nu este situat în interiorul sau în vecinătatea ariilor naturale protejate și nu afectează habitate naturale sau specii de interes comunitar.
- Terenul este relativ plan, fără riscuri semnificative de alunecări de teren sau alte fenomene geomorfologice care să influențeze stabilitatea investiției.
- În vecinătatea amplasamentului nu există monumente istorice, situri arheologice, zone de patrimoniu construit sau resurse naturale protejate.
- Nu există cursuri de apă în imediata apropiere, iar evacuarea apelor uzate și a apelor pluviale se va realiza prin racordarea la sistemele publice de canalizare, conform avizelor operatorilor de utilități.
- Activitățile propuse nu implică utilizarea unor substanțe periculoase și nu generează emisii importante în atmosferă, ape sau sol.



3. Natura efectelor potențiale

- Impactul asupra factorilor de mediu este apreciat ca fiind **local, redus și reversibil**, manifestându-se în principal pe durata execuției lucrărilor.
- În perioada de funcționare, principalele surse de impact vor fi generate de traficul auto și de activitățile specifice funcțiunilor propuse, acestea încadrându-se în limitele admise prin legislația în vigoare.
- Deșeurile generate vor fi colectate selectiv și eliminate prin operatori autorizați.
- Se vor respecta măsurile privind protecția solului, apelor, aerului și reducerea zgomotului prevăzute de legislația de mediu.

4. Măsuri de prevenire și reducere a impactului asupra mediului

- racordarea tuturor construcțiilor la rețelele publice de alimentare cu apă și canalizare;
- colectarea selectivă și gestionarea controlată a deșeurilor;
- amenajarea și întreținerea spațiilor verzi în procent minim de 20% din suprafața reglementată;
- respectarea zonelor de protecție față de infrastructura rutieră și liniile electrice aeriene existente;
- limitarea emisiilor de praf și zgomot în perioada executării lucrărilor;
- respectarea tuturor condițiilor impuse prin avizele autorităților competente.

Concluzie

Având în vedere caracteristicile planului, amplasamentul propus, funcțiunile reglementate și măsurile prevăzute pentru protecția mediului, se apreciază că **Planul Urbanistic Zonal nu este susceptibil să producă efecte semnificative asupra mediului**, în sensul prevederilor **HG nr. 1076/2004**, Anexa nr. 1. Impactul estimat este unul redus, local și controlabil, iar implementarea măsurilor propuse asigură protecția factorilor de mediu și dezvoltarea durabilă a zonei.

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 rețeaua strădala ;

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 , 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 studiata 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 ca 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 35% și CUT maxim 1.0

Regim maxim de înălțime P; P+2E;

Zona de implementare a construcțiilor va avea următoarele retrageri :

Zona edificabilă LOT 1 - retrageri

Fata de limita din Nord a parcelei zona edificabilă va avea retragerile de minim 3.50 m dar nu mai puțin de H/2;

Fata de limita din Vest (a zonei reglementate), zona edificabilă se va retrage cu 72.26 m.

Fata de latura din Est zona edificabilă va avea retragerea de minim 36.00 m ;

Fata de limita proprietate Sud (drum DE) – la 4.20 m, respectiv fata de lărgirea prospectului stradal aliniamentul va fi la 2.00 m.

Regimul de înălțime maxim propus este P , 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 gravitațional în rețeaua stradală;

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

Suprafața destinată spațiilor verzi se va amenaja într-o manieră peisajeră decorativă cu valoare ambientală și ornamentală.

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

Nu este cazul.

03.07.11. Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană

Amenajarea peisajeră a zonelor publice se va face în tandem cu realizarea investiției preconizate, urmărind ca la darea în folosință 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

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

03.08. Obiective de utilitate publică

Gospodărire comună - bransamente, subunități tehnico-edilitare

Căi de comunicație - comunicație rutieră și acces în incintă

03.08.01. Lista obiectivelor de utilitate publică

Zona are toate utilitățile necesare unei bune funcționări;

Amplasamentul nu se află în baza de date a patrimoniului arheologic reperi 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, dezvoltatorul va opri lucrările și va aviza DJC Arad și Primăria asupra descoperirilor, în condițiile art. 4, alin. 3 din Legea nr. 462 / 2003

03.08.02. Tipuri de proprietate teren

Incinta este constituită dintr-un teren, proprietate privată a beneficiarului Diaconescu Cosmin - Cristian. În zona studiată există terenuri proprietate publică de interes județean.

03.08.03. Circulația terenurilor

Drumul cu CF. Nr. 339539 se va lărgi, partea carosabilă să fie de dimensiune constantă la 7.00 m asfaltat pentru care se cedează o parte din teren (502 mp);



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, productie, depozitare 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, productie, depozitare impreuna cu amenajari aferente - in sarcina dezvoltatorului;

Aceste funcțiuni sunt amplasate distinct în zonă și permit o corectă grupare funcțională și o etapizare corespunzătoare a lucrărilor cu minima afectare a vecinătăților. Enumerarea prezentată nu este obligatorie și ca priorități de intervenție - ele fiind dictate evident de sursele de finanțare pentru diversele lucrări dar obligatorie este în toate situațiile asigurarea cu toate utilitățile a tuturor obiectivelor înainte de punerea lor în funcțiune.

04.03. Prioritati de interventie

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

04.04. Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, restrictii

Considerand tendințele de dezvoltare în 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 prioritara a racordarii accesului și a asigurării utilităților.

intocmit,

sef proiect

arh. GOLBAN Nicoleta

arh. CRAINIC Paul-Dorin