



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA PROIECTULUI	PUZ ȘI RLU ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ CU AMENAJĂRI AFERENTE, SIGNALISTICĂ ȘI MIJLOACE PUBLICITARE, ÎMPREJMUIRE ȘI AMENAJARE ACCESURI
AMPLASAMENT	INTRAVILAN MUN. ARAD, C.F. NR. 316941 ARAD, 328553 ARAD, JUD. ARAD STR. ANDREI ȘAGUNA NR. 81-85
BENEFICIAR	ASOCIEREA: <u>MARIO IMO INVEST S.R.L.</u> Sediul social în Timișoara, str. Vîlcea, nr. 4, jud. Timiș Reg. Com.: J35/755/1997 Cod fiscal: 9565661 <u>MIRO HOUSE S.R.L.</u> Sediul social în Timișoara, Calea Buziașului, nr. 9E, jud. Timiș Reg. Com.: J35/1607/2004 Cod fiscal: 1646651
PROIECTANT GENERAL	S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L. ARAD, STR. CORNELIU COPOSU, NR.24C, JUD. ARAD E-MAIL: OFFICE@PRO-ARHITECTURA.RO
COORDONATOR URBANISM	ARH. GHEORGHE SECULICI
FAZA	ETAPA II
DATA ELABORĂRII	IULIE 2025



1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Beneficiarul lucrării, în calitate de proprietar al terenurilor ce fac obiectul de studiu al prezentei documentații, identificate prin C.F. nr. 316941 Arad, 328553 Arad, situate în intravilanul municipiului Arad, județul Arad, dorește întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea reglementării terenurilor ca zonă de servicii și comerț.

Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 346 din 06.03.2025 eliberat de către Primăria Municipiului Arad pentru terenul situat în zona de centrală a municipiului Arad.

Se propune reglementarea zonei pentru funcțiuni de servicii și comerț și spații administrative.

Terenurile studiate sunt situate în partea vestică a zonei centrale a municipiului Arad, în intravilanul acestuia, pe strada Andrei Șaguna. Evoluția zonei proxime este marcată de un front continuu de-alungul str. Andrei Șaguna cu funcțiunea ed servicii și comerț, front ce protejează zona preponderent rezidențială de traficul aglomerat al str. A. Șaguna. De asemenea un astfel de front susține buna funcționare a zonei rezidențiale asigurând funcțiunile complementare locuirii.

Amplasamentul are o formă neregulată în plan și posibilitatea de amenajare a accesului atât de pe str. Andrei Șaguna, cât și de pe str. Mihai Eminescu.

Date referitoare la teren:

Nr. crt.	Proprietar	C.F. nr.	Suprafața (mp)	Categoria de folosință	Intravilan	Observații/ Referințe
1	S.C. WINI IMOBILI S.A	316941	3.240	Curți construcții	Da	Împrejmuit parțial
2	S.C. WINI IMOBILI S.A	328553	2.561	Curți construcții	Da	Împrejmuit parțial

Suprafața incintei propuse spre reglementare este de 5.801,00 mp, aceasta dorind a fi modificată din punct de vedere urbanistic dintr-o zonă cu destinația industrial, depozitare și edilitare, amplasata in vestul zonei centrale a Municipiului Arad, în zonă cu destinația de spații și comerț și spații administrative.

Se propune spre dezvoltare o singură unitate funcțională:

- Construcții noi:
 - ISC (Zonă pentru activități economice de tip comercial) – Z1 ;
 - regim de înălțime maxim S+P;
 - P.O.T. maxim de 50,00%;
 - C.U.T. maxim 0,5.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Prezenta documentație s-a întocmit în conformitate cu:

- Prevederile legii nr. 350/2001 rep., legii 50/91 rep., HGR nr. 525/96;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic de zonă, indicativ GM 0010-2000 și avizat în conformitate cu Legea Nr. 350/2001 rep. modific. cu OG nr. 27/2008;
- ORD. MDRT nr. 2701/2010;
- P.U.G. Municipiul Arad aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 588/2023;
- Certificat de urbanism nr. 346 din 06.03.2025.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. 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. Municipiul Arad este situat în Câmpia Mureșului, subdiviziunea Câmpul Aradului, situat în partea sudică a Câmpiei Mureșului.

Din anul 1834 este declarat oraș liber regesc, dar adevărata înflorire a orașului are loc între 1870 - 1910. După anul 1920, este cuprins în intravilan și cartierul Gai, dar limitele N-V ale orașului sunt, practic și astăzi, la cca. 600 m Sud de DJ 709C ce duce spre Iratoș / Variaș.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenurile, definite ca terenuri curți construcții, fac parte din intravilanul municipiului pe strada *Andrei Șaguna*, incluse în UTR nr. 2, acestea sunt reglementate prin P.U.G. aflat în vigoare, ca zonă *industrială, subzonă* unitati industriale nepoluante – In2b.

Vecinătățile amplasamentului propus spre reglementare sunt:

- la Nord – teren proprietate privată, având funcțiunea de servicii și comerț;
 - C.F. nr. – fără număr în planul cadastral
- la Sud – teren proprietate a Mun. Arad, având categoria de folosință drum;
 - C.F. nr. 355736 Arad – str. Mihai Eminescu;
- la Est – teren proprietate privată, având funcțiunea de locuire;
 - C.F. nr. 320345, 314399 Arad;
- teren proprietate privată având funcțiunea industrie nepoluantă;
 - C.F. nr. 344750 Arad;
- la Vest – teren proprietate a Mun. Arad, având categoria de folosință drum;
 - C.F. nr. 351236 Arad – str. Andrei Șaguna;

– teren proprietate privată, având funcțiunea de locuire.

- C.F. nr. 309788, 316762 Arad;

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

ASPECTE GENERALE

Terenurile pe care urmează să se realizeze investiția însumează suprafața de 5.089,00 mp și nu sunt incluse în zone de protecție de interes național sau internațional.

Relația amplasamentului în raport cu elementele cadrului natural din zonă este una neutră, acesta neavând calități peisagistice care să necesite măsuri specifice de integrare.

Trăsăturile determinante ale cadrului natural din vecinătate sunt următoarele:

- terenul plat;
- absența vegetației arboricole (copaci, tufișuri), cu excepția unor arbori crescuți în proximitatea terenului;
- clima relativ blândă.

Apreciem că zona poate adăposti funcțiunile propuse, după luarea măsurilor corespunzătoare de asigurare cu utilități.

RELIEF, HIDROGRAFIE, VEGETAȚIE

Terenul din zonă este relativ plat. Cotele de nivel în zona cu propuneri ale terenului studiat variază între 109,28 - 114,48 NMN. În prezent terenul, este acoperit cu vegetație crescută spontan, în zonele unde nu au fost construcții înainte de demolare.

Relieful este dominat de zona sudică de câmpie a Mureșului, subdiviziunea Câmpiei vestice a Aradului, parte din Depresiunea Panonică, sub forma unui con aluvial al Mureșului, cu aspect vălurit și declivități slab accentuate ale terenului dar, relativ dese și predominanța depozitelor loessoide recente, fragmentate de vechile cursuri sau meandre părăsite ale Mureșului și formată din câmpuri joase și întinse cu aspect insular și altitudini de 120-90m de la est la vest, în zona de contact cu câmpia Peregului având 104m.

Conform ridicării topografice, suprafața terenului este relativ plată, având diferențe de nivel ne semnificative. Terenul nu prezintă potențial de alunecare

Din punct de vedere **hidrogeologic**, alternanța de strate permeabile (prafuri nisipoase și nisipuri cu pietriș și bolovăniș) permite ascensiunea apei subterane în funcție de variațiile regimului precipitațiilor din zonă.

Municipiul Arad este străbătut de Râul Mureș, cu panta de 0,3‰ și un debit mediu multianual de cca. 170 m³/s. Pe anotimpuri, volumul maxim scurs se înregistrează primăvara (aprilie-iunie) – 40%, iar cel minim toamna (septembrie-noiembrie) – 13% din volumul mediu anual. Cel mai mare debit a fost înregistrat în 1970 de cca 2.320m³/s. În timpul apelor mari și al viiturilor, aceste volume de apă transportate sunt importante.

Debitul mediu zilnic minim este de $21\text{m}^3/\text{s}$, iar cel maxim de $41\text{m}^3/\text{s}$ în perioadele de vegetație (iunie-august). Mărimea bazinului de recepție al Mureșului în zona Aradului permite regimul de compensare al apelor. Debitul mediu multianual privind cantitatea de aluviuni în suspensie este de $95\text{kg}/\text{s}$, iar cel de aluviuni neglijabil.

Clima este cea tipică temperat-continentală, moderată, în care sunt prezente influențe ale climatului mediteranean și oceanic, cu ierni relativ blânde și cu veri călduroase și nu prea secetoase. Lanțul Carpaților îl adăpostește împotriva invaziilor aerului rece continental, iar deschiderea dinspre vest permite pătrunderea aerului temperat maritim.

Din punct de vedere climatic, zona se caracterizează prin următoarele :

- Temperatura aerului:
 - Media lunară minimă: -1°C în Ianuarie;
 - Media lunară maximă: $+20^{\circ}\text{C}$... 21°C în Iulie-August;
 - Temperatura medie anuală: $+10,4^{\circ}\text{C}$
- Precipitații:
 - Media anuală: $472,9\text{ l / mp}$

Maximul pluviometric anual se produce în luna iunie, determinat de instabilitatea atmosferică accentuată și de activitatea ciclonilor nord-atlantici.

- Regimul eolian indică o frecvență mai mare a vânturilor din sectorul vestic, cu precipitații bogate și viteze medii ale acestora de 3 m/s ... 4 m/s . Vântul dominant bate din sectorul vestic (15 %).

În ceea ce privește **flora** și **fauna**, zona studiată și în incinta cu propuneri nu există specii rare, ocrotite, amenințate cu dispariția, arii protejate sau ecosisteme specifice ecoregiunilor definite conform Legii nr. 310/2004

ANALIZĂ GEOTEHNICĂ

Conform normativului P100-1/2006, construcțiile se află pe harta de macrozonare seismică a țării, în zona seismică având $ag=0,20g$, perioada de colț $T_c=0,7\text{ sec}$

RISCURI NATURALE

Riscul este o estimare matematică a posibilității producerii de pierderi umane și materiale pe o perioadă de referință viitoare și într-o zonă dată, pentru un anumit dezastru.

Factorii de risc avuți în vedere sunt:

- Cutremure de pământ: zona de intensitate seismică pe scara MSK este VII, cu perioadă de revenire de cca. 50 ani, magnitudinea maximă credibilă a sursei este $M_w = 6,1$;

- Inundații: municipiul Arad se regăsește în lista cu unități administrativ teritoriale afectate de inundații;
- Alunecări de teren: zonă cu potențial de producere a alunecărilor scăzut, cu probabilitate de alunecare practic 0.

2.4. CIRCULAȚIA

ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFĂȘURAREA ÎN CADRUL ZONEI A CIRCULAȚIEI RUTIERE

Zona aferentă investiției este bine conectată din punct de vedere al traseelor rutiere.

CAPACITĂȚI DE TRANSPORT GREUTĂȚI ÎN FLUENȚA CIRCULAȚIEI

Accesibilitatea incintei cu propuneri poate fi asigurată direct din strada Andrei Șaguna, cât și din str. Mihai Eminescu, conform planșa anexată **U02 Reglementări Urbanistice - Zonificare**.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

Funcțiunea dominantă din proximitate este cea rezidențială (clădiri P, P+1), urmată de funcțiunea de servicii și comerț

În zona studiată prin PUZ se constată următoarele tipuri de ocupare a terenurilor:

- Căi de comunicație rutieră: str. Romaniței;
- Zonă de locuințe cu regim de înălțime P, P+1, P+2;
- Terenuri cu destinația de drum: C.F. nr. 359325 Arad.

RELAȚIONĂRI ÎNTRE FUNCȚIUNI

Incinta propusă spre reglementare prin prezentul plan urbanistic zonal vine în completarea caracterului zonei, eliminând funcțiunea de Industrie reglementată în prezent prin P.U.G.

GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FOND CONSTRUIT

În perimetrul zonei studiate există fond construit, și anume locuințe individuale unifamiliale cu regim de înălțime P+1, P+1+M.

Pe terenul propriu zis nu există fond construit.

ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT

Funcțiunea propusă pentru terenul studiat completează caracterul predominant de locuire și funcțiuni complementare al zonei, continuând zona de servicii și comerț dezvoltată de-a lungul str. Andrei Șaguna.

ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI, ÎN CORELARE CU ZONELE VECINE

Funcțiunea predominantă propusă pentru terenul studiat se integrează în caracterul zonei.



ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI

Asigurarea spațiilor verzi se va face respectând hotărârea locală ce reglementează acest aspect.

EXISTENȚA UNOR RISCURI NATURALE ÎN ZONA STUDIATĂ SAU ÎN ZONELE VECINE

Zona este lipsită de riscuri naturale.

PRINCIPALELE DISFUNȚIONALITĂȚI

Se constată disfuncționalități generate de corelarea funcțiunilor existente – propuse.

Principala disfuncționalitate a amplasamentului cu propuneri este funcțiunea actuală de industrie care nu este potrivită în contextul urban din zonă.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Zona studiată dispune de rețele de alimentare cu apă, canalizare, telecomunicații și energie electrică.

ALIMENTARE CU APĂ

În zona, în prezent, există un sistem centralizat de alimentare cu apă potabilă.

CANALIZARE

În zona, în prezent, există un sistem centralizat de canalizare menajeră.

ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

În zona studiată, în prezent, există un sistem centralizat de alimentare cu energie electrică.

TELECOMUNICAȚII

În zona studiată, în prezent, există o rețea de telecomunicații.

ALIMENTARE CU CĂLDURĂ

Nu este cazul.

ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

În zona studiată, în prezent, există un sistem centralizat de alimentare cu gaze naturale.

GOSPODĂRIE COMUNALĂ

În zonă, gospodărirea deșeurilor se face prin colectarea și depozitarea temporară la adresă. Evacuarea acestora este realizată de firma de salubritate a orasului.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

RELAȚIA CADRU NATURAL – CADRU CONSTRUIT

Situația 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. Prin prezentul PUZ se impune min





15% (pentru zonele cu servicii și comerț) - conform prevederilor din HCL nr. 669/2023, conform prevederilor din HCL nr. 572 din 26.10.2022, se vor planta arbori în raport de 1/50 (buc/mp) din suprafața minimă de spațiu verde. În ceea ce privește zonele cu construcții comerciale, se vor amenaja locuri de parcare conform H.G.R. 525/1996, iar la fiecare 4 locuri de parcare este obligatorie parcare a unui arbore, conform HCL nr. 572/2022.

EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

În ansamblul zonei nu există riscuri naturale majore, terenul are stabilitatea asigurată (nu există riscul unor alunecări de teren), nu prezintă pericole de explozie accidentală pe teren nu se depozitează carburanți sau substanțe periculoase sau zone supuse periodic inundațiilor.

CĂI DE COMUNICAȚIE

În prezent accesul pe zona de investiție nu este amenajat, acesta urmând a fi realizat prin racordarea parcelelor la strada Romaniței.

ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

Conform memoriilor de specialitate rezumate în cap. 2.6. situația utilităților fiind prezentată anterior.

EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE

Nu este cazul.

EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC

Zona nu prezintă potențial balnear sau turistic.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

S-a emis Avizul de oportunitate nr. din 07.07.2025, iar din raportul anexa avizului reiese că nu au fost sesizări, sugestii sau reclamații.

2.9. FUNCȚIUNEA SOLICITATĂ DE INVESTITOR ȘI POPUSĂ DIN STUDIUL REALIZAT PENTRU AVIZUL DE OPORTUNITATE

Funcțiunea de servicii și comerț propusă pe amplasament și spații administrative, în ceea ce privește investițiile pe teren, presupune:

- Asigurarea accesului pe teren, în contextul zonei și a legăturii acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- Stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone, stabilirea de reglementări specifice;
- Reglementarea gradului de construibilitate a terenului;
- Rezolvarea circulației și a acceselor carosabile pe teren, stabilirea de reglementări privind parcurile și spațiile verzi.



Propunerea va urmări un volum coerent, atât la nivel funcțional, cât și estetic, privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul PUZ

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Din analiza datelor existente, a documentațiilor de urbanism menționate anterior, a specificațiilor din tema de proiectare și C.U. nr. 346/06.03.2025 rezultă că aceste elemente pot constitui o premisă reală pentru abordarea unor propuneri asemănătoare pe terenurile adiacente

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.- ULUI ARAD APROBAT

Incinta studiată se află în zona centrală a municipiului Arad și este reglementată în cadrul P.U.G. aprobat prin H.C.L.M. Arad 588/2023 ca fiind parte din U.T.R. 2, zonă unități industrial, subzone unități industrial nepoluante (In2b). Funcțiunea dominantă a zonei conform regimului economic din Certificatul de Urbanism nr. 346/2025 L – locuire, cu funcțiuni complementare admise zonei de locuit (spații servicii și comerț).

Se observă că unitățile cu funcțiuni existente în vecinătate nu reprezintă vreun impediment în dezvoltarea noii zone de servicii, ba chiar noua funcțiune propusă vine în compeltarea celei existente.

Propunerea este oportună datorită cerințelor reale de dezvoltare a acestei zone, neutilizată încă la potențialul maxim

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Cadrul natural existent în zona studiată nu prezintă potențial peisagistic valoros, nefiind necesare măsuri de punere în valoare ale unor elemente naturale valoroase (vegetație, faună, cursuri de apă, oglinzi de apă, etc.). Terenul nu prezintă vegetație înaltă (arbori, arbuști) care să necesite a fi tăiată. Vegetația existentă nu împiedică realizarea investiției. Nu există o relație vizuală favorabilă cu forme de relief sau elemente valoroase de peisaj aflate la distanță.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI ȘI A TRANSPORTULUI ÎN COMUN

CIRCULAȚIA RUTIERĂ

Pentru deservirea rutieră a parcelelor rezultate în urma PUZ-ului se propune accesul și ieșirea automobilelor din incintă prin racordarea acestora la str. Andrei Șaguna, respectiv str. Mihai Eminescu.

Toate accesurile, platformele și parcajele(din incintă sau exterioare) sunt iluminate și marcate corespunzător.



Structura rutieră propusă pentru partea carosabilă și parcajelor din incintă este alcătuită din îmbrăcămînți moderne așezate pe o fundație din balast și piatră spartă.

Numărul minim de locuri de parcare de va asigura conform H.G.R. 525/1996, în funcție de destinația construcției.

Pentru perioada execuției lucrărilor în zona drumului , 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

TRANSPORT ÎN COMUN

Parcelele reglementate au un acces facil la rețeaua de transport în comun, cea mai apropiată stație fiind la mai puțin de 250m de amplasament.

ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI FERROVIARE

Nu este cazul.

ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI NAVALE

Nu este cazul.

ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI AERIENE

Se vor respecta condițiile impuse de Avizul Autorității Aeronautice

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Din punct de vedere funcțional, incinta cu propuneri se împarte astfel:

Unități:

– Z1 – unitate funcțională Instituții, Servicii, Comerț și spații administrative -
SERVICII ȘI COMERȚ, SPAȚII ADMINISTRATIVE (ISCo)

Subunități:

- ISCo – Instituții, Servicii, Comerț și spații administrative;
- Ted – tehnico edilitare;
- Cc – căi de comunicație carosabile pentru mașini;
- Cci – Platforme auto și pietonale de incintă;
- Cp – căi de comunicație pietonale sau piste biciclete;
- P – platforme parcaje amenajate la sol;
- Sp – Spații verzi plantate;
- Spa – Spații verzi de aliniament din domeniul public;
- Spi – Spații verzi amenajate la sol în incintă;

INDICATORI URBANISTICI

Pentru Z1 – unitate funcțională Instituții, Servicii, Comerț și spații administrative -
SERVICII ȘI COMERȚ, SPAȚII ADMINISTRATIVE (ISCo)





	EXISTENT	PROPUȘ
P.O.T.	35,00%	50,00%
C.U.T.	1,05	0,50

Situația existentă conform P.U.G. :

P.O.T. existent = 35%

C.U.T. existent = 1,05;

Regim de înălțime: P, P+1, P+2E.

Situația propusă :

P.O.T. propus = 50%

C.U.T. propus = 0,50;

Regim de înălțime: S+P;

H max. total = 15,00 m;

Spații verzi: **min. 15% (pentru zonele cu construcții comerciale)** - conform prevederilor din **HCL nr. 572 din 26.10.2022**, se vor planta arbori în raport de 1/50 (buc/mp) din suprafața minimă de spațiu verde. În ceea ce privește zonele cu construcții comerciale, se vor amenaja locuri de parcare conform **H.G.R. 525/1996**, iar la fiecare 4 locuri de parcare este obligatorie parcare a unui arbore, conform **HCL nr. 572/2022**.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

ALIMENTARE CU APĂ

Apă potabilă necesară pentru obiectivul studiat va fi folosită în special pentru asigurarea nevoilor de apă pentru consum menajer.

La trecerile prin fundații conductele trebuie protejate cu tub de protecție din țevă de oțel neagră, iar golurile etanșate.

Conducta de bansament va fi dimensionată corespunzător din punct de vedere hidraulic și al încărcărilor statice la care va fi supusă.

CANALIZARE

Apele pluviale convențional curate de pe acoperișul imobilelor vor fi preluate printr-un sistem separat de canalizare pluvială.

Apele pluviale cu hidrocarburi vor fi colectate cu ajutorul gurilor de scurgere amplasate în zona carosabilă și vor fi dirijate către un seapartor de hidrocarburi, printr-un sistem separat de canalizare pluvială.

ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

Alimentarea cu energie electrică a noilor obiective propuse spre construire, se va realiza prin racordul la rețeaua existentă din zonă. În zona studiată există posibilitatea racordării în baza informațiilor ce vor fi puse la dispoziție de furnizori în procesul de avizare.





TELECOMUNICAȚII

Existența în zonă a liniilor de telecomunicații va fi indicată prin aviz, iar noile obiective propuse spre construire, vor fi racordate la acestea.

ALIMENTARE CU AGENT TERMIC

Nu este cazul.

ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

Alimentarea cu gaze naturale a noilor obiective propuse spre construire, se va realiza prin racordul la rețeaua existentă din zonă.

GOSPODĂRIE COMUNALĂ

Colectarea, transportul și depozitare rezidurilor menajere, servicii prestate în favoarea beneficiarului, la prețul și în condițiile prevăzute în contract se va face de o firmă specializată. Va fi asigurată stocarea deșeurilor în spații special delimitate pe perimetrul parcelei și accesul liber pentru mijloacele auto ale firmelor de salubritate. Nu există deșeuri periculoase care să rezulte în urma activităților desfășurate pe amplasament iar stocarea lor din alte surse este strict interzisă

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție și nici potențial balnear sau turistic. Zona nu este expusă riscurilor naturale, nu este inundabilă, iar terenul are stabilitatea asigurată. Se va asigura în consecință un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Nu se impun probleme deosebite de protecție a mediului, altele decât cele ce se impun în mod curent conform legislației în vigoare.

De asemenea, nu se constată în acest moment în zonă activități poluante care să impună luarea de măsuri speciale.

Lucrările propuse nu influențează semnificativ regimul apelor de suprafață sau subterane și nici obiectivele existente sau programate în zonă.

EPURAREA APELOR UZATE

Sistem centralizat de colectare și evacuare ape pluviale:

Apele de pe platformele carosabile din incintă vor fi colectate prin guri de scurgere cu sifon și depozit, prevăzute cu grătare din fontă carosabile care vor reține materiile groșiere în suspensie.

Apele de pe platformele carosabile din incintă vor fi trecute obligatoriu printr-o instalație de tratare – separator de nămol și hidrocarburi prevăzut cu filtru coalescent – după care vor fi evacuate în canalul pluvial stradal existent sau în canalul de desecare după caz.





Apele pluviale de pe clădirile din incintă sunt considerate convențional curate, acestea putând fi evacuate în zone verzi.

Montarea conductelor de canalizare pluvială din incintă se va face la o distanță de cel puțin 3,00m față de fundațiile clădirilor propuse.

Evacuarea apelor pluviale din incintă, în canalul pluvial stradal existent se va face în baza avizului de racordare stabilită de administratorul rețelei pluviale din zonă.

Calitatea apelor evacuate se va încadra în limitele de încărcare cu poluanți conform NTPA 001/2005 dacă nu se impun și alte restricții.

DEPOZITAREA CONTROLATĂ A DEȘEURILOR

În municipiul Arad, colectarea deșeurilor se face centralizat, de firmă specializată, pe întreg teritoriul orașului, cu utilaje adecvate. Se vor asigura containere EU de 1,1 mc sau pubele de 120 l, se prevede preselecția de la producător pe principalele tipuri de deșeuri urbane – vegetale, hârtie, sticlă, plastic.

RECUPERAREA TERENURILOR DEGRADATE, CONSOLIDĂRI DE MALURI, PLANTĂRI DE ZONE VERZI ETC.

Nu este cazul.

ORGANIZAREA SISTEMELOR DE SPAȚII VERZI

Z1 – unitate funcțională Instituții, Servicii, Comerț și spații administrative - **SERVICII ȘI COMERȚ, SPAȚII ADMINISTRATIVE (ISCo)**

Autorizarea de construire va conține condiția menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției. Realizarea plantării de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcția, sub aspectul stabilității.

Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ în exteriorul clădirii – minim 35%. Suprafața de spațiu verde amenajat se va calcula ponderat în raport cu funcțiunile alese pe teren în momentul realizării Documentației Tehnice pentru obținerea Autorizației de Construire.

- Se va asigura un Procent minimum de spații verzi și teren liber neamenajat, care să permită permeabilitatea apei în sol: minimum 15% din suprafața terenului;

PROTEJAREA BUNURILOR DE PATRIMONIU, PRIN INSTITUIREA DE ZONE PROTEJATE

Incinta cu propuneri nu include bunuri de patrimoniu ce ar necesita implementarea unei zone de protecție.



REFACEREA PEISAGISTICĂ ȘI REABILITARE URBANĂ

Data fiind situația există a amplasamentului, din punct de vedere peisagistic, și reglementările impuse prin prezenta documentație, nu este diminuată valoarea peisagistică a zonei.

VALORIFICAREA POTENȚIALULUI TURISTIC ȘI BALNEAR

Nu este cazul.

ELIMINAREA DISFUNȚIONALITĂȚILOR DIN DOMENIUL CĂILOR DE COMUNICAȚIE

Prin finalizarea lucrărilor preconizate în prezenta documentație, dispar în totalitate următoarele disfuncționalități existente privind:

- se dorește relocarea liniei electrice aeriene prezente în incinta cu propuneri sau chiar dezafectarea, dacă se permite acest lucru de către deținătorul de rețele;
- asigurarea accesului în incinta cu propuneri se va realiza prin racordare loturilor propuse la str. Andrei Șaguna, respectiv str. Mihai Eminescu.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

În zona studiată există:

- terenuri proprietate publică de interes local (str. Vezuviu, str. Romaniței);
- nu există terenuri proprietate privată de interes național sau județean.

Celelalte tipuri de teren – proprietate publică și privată de interes local, proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice sunt, de asemenea, prezentate în planșa **U04 Proprietatea asupra terenurilor**.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

ÎNSCRIEREA AMENAJĂRII ÎN PREVEDERILE P.UG.

La nivel de U.T.R., prin realizarea investiției se va asigura utilizarea eficientă a terenului studiat, în conformitate cu caracterul și tendința de dezvoltare a zonei.

Prin prezentul proiect se pune în valoare un amplasament neutilizat ce se prezintă ca o disfuncționalitate a zonei. Astfel, din considerente atât funcționale, cât și din punct de vedere al accesibilității zonei de locuit din proximitate, proiectul contribuie la dezvoltarea echilibrată a zonei.

CATEGORII PRINCIPALE DE INTERVENȚIE

Pentru ca propunerea să fie susținută și materializată, categoriile de intervenție sunt:

- Realizarea brânșamentelor și a rețelelor edilitare de incintă;
- Realizarea racordurilor de acces la incinta propusă spre reglementare;
- Realizarea de parcaje.



Enumerarea prezentată nu este obligatorie și ca priorități de intervenție, ordinea acestora este dictată și de sursele de finanțare pentru diversele lucrări, dar este obligatorie asigurarea tuturor utilităților a tuturor obiectivelor înainte de punerea lor în funcțiune.

APRECIERI ALE ELABORATORULUI DOCUMENTAȚIEI P.U.Z.

Ca elaboratori ai documentației, considerăm că ea reflectă potențialul și cerințele zonei, respectiv localității, asigurând o continuitate a dezvoltării economice într-o zonă ce oferă bune premise în acest sens.

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

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

- Aprobarea P.U.Z. prin H.C.L.M.;
- Impunerea - prin regulamente, caiete de sarcini, certificate de urbanism și autorizații de construcții - a unor soluții arhitectural-peisagere valoroase, neșablonate, ce să confere o reală personalitate a acestei zone.

Întocmit,
Arh. Ela FALCĂ

Urbanism,
Arh. Gheorghe SECULICI
R.U.R. – DE

