



STACONS
proiectare & consultanta

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

MEMORIU DE PREZENTARE
PUZ SI RLU- CONSTRUIRE SHOWROOM ,
BIROURI SI HALA DEPOZITARE
PUZ Proiect nr. : 11/2021

CAPITOLUL I

MEMORIU DE PREZENTARE

Cadru continut GM 010 / 2000



ISO 9.001

stacons_arad@yahoo.com
www.stacons.ro

J02/144/1997 CUI: RO 9330282

pagina : 1



BORDEROU

memoriu prezentare

01. INTRODUCERE

- 01.01. Date de recunoastere a documentatiei
- 01.02. Obiectul PUZ
- 01.03. Surse documentare

02. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 02.01. Evolutia zonei
- 02.02. Încadrarea în localitate
- 02.03. Elemente de cadru natural
- 02.04. Circulatia
- 02.05. Ocuparea terenurilor
- 02.06. Echiparea edilitara
- 02.07. Probleme de mediu
- 02.08. Optiuni ale populatiei

03. PROPUNERI DE REZOLVARE URBANISTICA

- 03.01. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 03.02. Prevederi ale PUG
- 03.03. Valorificarea terenului natural
- 03.04. Modernizarea circulatiei
- 03.05. Zonificarea functionala
- 03.06. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 03.07. Protectia mediului
- 03.08. Obiective de utilitate publica

04. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE



MEMORIU DE PREZENTARE

01. INTRODUCERE

01.01. Date de recunoastere

Denumire lucrare	INTOCMIRE P.U.Z. si R.L.U. - CONSTRUIRE SHOWROOM, BIROURI SI HALA DEPOZITARE
Amplasament	ARAD,intravilan nr. F.N. nr.CF 335492
Beneficiar	SC ROMASIA LOGISTIC SRL
Proiectant general	S.C. STACONS S.R.L.
Proiectant de specialitate	arh. CRAINIC Paul- Dorin
Numar proiect	11/2021

01.02. Obiectul lucrării

Amplasamentul studiat este situat în partea N-V a municipiului Arad, in zona Industriala Vest, identificat prin CF nr.335492 fiind delimitat la frontul stradal de DN7-E68 str.Stefan Tenetchi.

Beneficiariul SC ROMASIA LOGISTIC SRL are drept de proprietate asupra terenului înscris in C.F. nr. 335492 Arad. In prezent terenul este cuprins prin PUG in UTR nr. 70 subzona prestari servicii, spatii verzi amenajate Ips70/Psv70b.Terenul are suprafata de 2 450 mp.

Parcela cu extrasul C.F. nr. 335492 - Arad are categoria de folosinta curti constructii, intravilan, proprietate privata aprobat cu HCLM Arad nr. 502/2018.

Interesul acordat zonei creste, fiind aprobate planuri urbanistice zonale care confera zonei un caracter industrial.

Prin tema de proiectare au fost solicitate urmatoarele:



- identificarea proprietatilor/ terenurilor din zona studiata
- se doreste realizarea unei constructii cu functiunea de hala parter- depozitare, si o cladire cu functiunea de showroom si birouri cu regim maxim de inaltime P+2 , ajutand la cresterea calitatii zonei prin punerea in functiune a unor constructii si amenajari.
- organizarea retelei stradale
- organizarea arhitectural-urbanistica, in functie de caracteristicile structurii urbane propuse
- modul de utilizare al terenului, stabilire CUT si POT
- dezvoltarea infrastructurii edilitare in corelare cu utilitatile din zona
- se vor rezolva disfunctionalitatile zonei studiate

Se vor analiza si respecta cerintele din Certificatul de urbanism nr. 475 din 19 Martie 2021 si al avizului de oportunitate nr.19/23.07.2021.

01.03. Surse de documentare

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu:

- PUG Arad - Plan Urbanistic General Arad
- 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, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 Proprietatea publica si regimul juridic al acesteia, cu completarile si modificarile ulterioare.
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu m odificarile și completările ulterioare;
- Legea nr. 247/2005 privind reformaîndomeniileproprietățiișijustiției, precum șiunelemăsuradiacente, cu modificărileși completărileulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000;
- Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate și cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții – necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.



02. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

02.01. Evolutia zonei

Aradul face parte din seria marilor orașe din vestul țării. Este situat la 24°19' longitudine estică de Greenwich și 46°11' latitudine nordică, pe malurile Mureșului. Municipiul Arad este situat în Câmpia Mureșului, subdiviziunea Câmpul Aradului, situat în partea sudică a Câmpiei Mureșului.

Considerat de-a lungul timpului un oraș/ târg situat la întretăierea drumurilor comerciale dintre est și vest, nord și sud, legăturile orașului cu teritoriul sunt și astăzi elemente definitorii în potențialul său de dezvoltare- nod de căi rutiere și de cale ferată, cu perspective de dezvoltare a căilor aeriene și chiar navigabile.

Principalele activități economice ale municipiului Arad sunt industria, transportul și comerțul, orașul fiind un nod important pentru transportul rutier și feroviar.

Amplasamentul studiat este situat în zona Industrială Vest a orașului Arad, cu frontul stradal spre str. Stefan Tenetechi DN7-E68;

Principalele activități economice ale municipiului Arad sunt industria și comerțul, deoarece orașul este un nod important în transporturile feroviare și rutiere.

02.01.01. Potential de dezvoltare

Zona studiată fiind traversată de DN7 - E 68 a generat o dezvoltare dinamică a terenurilor , construindu-se mai multe unități cu unități mixte, comerț-servicii, interesul acordat zonei crește, fiind aprobate planuri urbanistice zonale care conferă zonei un caracter industrial.

02.02. Incadrarea în localitate

Amplasamentul studiat este situat în partea N-V a municipiului Arad, în zona Industrială Vest, identificat prin CF nr.335492 fiind delimitat la frontul stradal de DN7-E68 str. Tenetechi.

Beneficiarul SC ROMASIA LOGISTIC SRL are drept de proprietate asupra terenului înscris în C.F. nr. 335492 Arad. În prezent terenul este cuprins prin PUG în UTR nr. 70 subzona prestări servicii, spații verzi amenajate Ips70/Psv70b.

Parcela studiată (având suprafața totală = 2 450 mp, conform C.F. nr. 335492 Arad) este delimitată:

- la Nord – str. Stefan Tenetechi, DN7-E68 nr.cad 333528;
- la Vest –teren curți construcții - proprietate privată, funcțiuni mixte, comerț/servicii, SC MR.FAB SRL nr.cad 335527;
- la Est – teren curți construcții - proprietate privată CAMERA DE COMERT, INDUSTRIE SI AGRICULTURA A JUD.ARAD, nr.cad.335529; (PUZ aprobat prin Hotărârea nr.200 din 12 aprilie 2022 "Hala depozitare, servicii/comert, corp adm./paza platforme carosabile cu amenajarile aferente, acces, semnalistica si imprejmuire."



- la Sud – teren curti constructii - proprietate privata, functiuni mixte, comert/servicii SC PL NORIS SRL (PLETL), nr.cad.335493 ;

Terenul face parte din intravilanul mun.Arad, având în prezent funcțiunea de curti constructii. In prezent terenul este liber de construcții, cu interdicție de construire pana la elaborare P.U.Z.

02.03. Elemente ale cadrului natural

02.03.01. Relief

Terenul din zona este relativ plan, fara denivelari importante, fiind situat in Campia de Vest.Este acoperit in prezent de vegetatie ierboasa spontana, nefiind cultivat sau folosit in scopuri industriale in ultimii ani.

02.03.02.Reteaua hidrografica

In zona studiata nu sunt prezente elemente ale rețelei hidrografice.

02.03.03. Clima

Amplasamentul studiat se afla in zona climaterica II (conform hartii climaterice din STAS 6472/2-83) si III (conform hartii climaterice din STAS 10907/1 -97), cu o temperatura de calcul pentru vara de 28 grade Celsius/ temperatura de calcul pentru iarna de -15 grade Celsius.

Viteza de calcul a vanturilor este de 22 m/s, conform STAS 10101/20 – 90, estimandu-se o expunere anuala de 3000 de ore la vanturi mai mari de 4m/s, iar incarcare data de zapada de 0,9 / 0,12 / 0,15 conform STAS 10101/21-92 ; pentru zona studiata se prevede o cantitate medie de precipitatii anuala de 400-600 mm/mp.

02.03.04.Vegetatie

Elemente ale cadrului natural în mare varietate nu sunt prezente, caracteristic pentru pășune. Terenul este în totalitate neamenajat, existand vegetatie libera la nivelul solului.

02.03.05.Conditii geotehnice

Studiul geotehnic intocmit in vederea elaborarii documentatiei de proiectare pentru obiectivele propuse evidentiaza urmatoarele:

Din punct de vedere geomorfologic terenul studiat se află în Câmpia Mureșului ce prezintă orizonturi plane, fără zone depresionare semnificative. Terenul din amplasament se prezintă relativ plan orizontal, cu denivelări nesemnificative de ordinul a $0,20 \div 0,50$ m, având stabilitatea generală asigurată.

Stratificatia este constituită din: sol vegetal până la 0.5-0.7m; argila cafenie plastic virtos pina la 1.7-1.9m, urmata de argila prafoasa cafenie cu concretuni de calcar, sub 2.5m cu intercalatii ruginii cenusii plastic vartoasa, pana la 3.4-3.5m adancime;si praf argilos cafeniu ruginiu plastic virtos, in baza cu intercalatii nisipoase pana la adancimea finala de investigare.

Apa subterană, se situeaza la adincimii de 6.0-6.5m fata de nivel teren actual. NH-ul poate prezenta variatii importante de nivel, in functie de volumul precipitatiilor din zona.

Conform STAS 6054/77 adâncimea maximă de îngheț-dezghet, în zona studiată, este de 0,7-0,8m.



Luând în considerare condițiile de fundare menționate, până la completarea gradului de cunoaștere al amplasamentului, recomandăm următoarele:

- o fundare directă, la adâncimi mai mari de 1.2m, pe stratul de praf argilos cafeniu plastic virtuos;
- adâncimile optime de fundare și presiunile admisibile de calcul ale terenului de fundare, vor fi stabilite pe baza studiilor ce se vor întocmi, adaptate în funcție de caracteristicile constructive și funcționale ale obiectelor propuse. În vederea stabilirii cât mai precise a condițiilor de fundare, recomandăm executarea a cel puțin câte 1 foraj pentru fiecare obiect/max.300-500 mp care se va proiecta.

Pentru drumuri, platforme...se vor epuiza în mod obligatoriu toate umpluturile întâlnite pe amplasament. În conformitate cu prevederile Normativului P100-1/2013, zona se încadrează la $ag=0.20g$ și $Tc=0.7s$
Risc geotehnic redus în Categoria geotehnică 1.

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 exploatarea incorecte;

c) alunecări de teren: active, care se desfășoară în urma declanșării unei alunecări primare; reactive, care sunt declanșate, dar au perioade de stabilitate și acalmie; inactive, care pot fi latente și se pot activa oricând, abandonate, la care cauzele producerii au fost înlăturate, stabilizate prin metode de remediere.

III. Efectele fenomenelor de risc natural asupra construcțiilor și echipărilor edilitare:

a) cutremure de pământ: avarii la structurile de rezistență ale clădirilor și/sau distrugeri parțiale sau totale ale unor clădiri, pierderi de vieți omenești;

b) inundații: obiective afectate - clădiri, drumuri, poduri/podețe, rețele tehnico-edilitare, suprafețe din intravilan și extravilan;

c) alunecări de teren: obiective afectate - clădiri, rețele tehnico-edilitare, poduri, podețe, drumuri, suprafețe din intravilan și extravilan.

4. Delimitarea și ierarhizarea zonelor de riscuri naturale - conform hărților de risc natural:



- a) **cutremure de pământ:** conform zonelor de intensitate seismică pe scara MSK și perioada medie de revenire;
b) **inundații:** calea viiturii, zonă frecvent inundabilă, zonă potențial inundabilă;
c) **alunecări de teren:** conform potențialului de producere, respectiv zone cu potențial scăzut de alunecare, zone cu potențial mediu de alunecare, zone cu potențial ridicat de alunecare.
Zona, prin poziție, relief, structură geologică, considerăm că nu este expusă la riscuri naturale.

02.04.Circulatia

În partea de Nord a parcelei se află str. Stefan Tenetchi DN7-E68 . Accesul la acest drum din parcela studiată, se realizează printr-un acces direct.

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: drumul național DN7-E 68 -Pecica - Arad;.
- unități cu funcțiuni mixte, comerț-servicii, curți construcții;

În vecinătatea zonei studiate există fond construit predominant cu funcțiuni mixte, comerț/servicii; Terenul propus pentru reglementare are destinația actuală de curți construcții în intravilan, fiind liber de construcții și amenajări constructive.

În situația actuală, procentul de ocupare al terenului este de 0,00%, coeficientul de utilizare fiind de 0,00.

RELAȚIONĂRI INTRE FUNCȚIUNI

Nu există conflicte între funcțiunile dominante ale zonei (comerț/servicii) și cele propuse.

Funcțiunea actuală a terenului, conform extrasului de Carte Funciara este cea de curți construcții în intravilan. Incinta studiată este formată dintr-o parcelă de 2450 mp, în proprietatea SC ROMASIA LOGISTIC SRL conform extras CF nr.335492.

Extrasul CF se anexează documentației pentru consultare.

Analiza situației existente a relevat disfuncționalități grupate pe categorii:

PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI

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

02.06.Echipare edilitara

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

02.06.01Alimentarea cu apa

În proximitatea zonei studiate există în prezent rețeaua de alimentare cu apă.

02.06.02.Canalizare menajera

În proximitatea zonei studiate există în prezent un sistem centralizat de canalizare menajeră.



02.06.03. Canalizare pluviala

În proximitatea zonei studiate există în prezent un sistem centralizat de colectare al apei pluviale.

02.06.04. Alimentarea cu energie electrica

În zona studiată există rețeaua electrică.

02.06.05. Alimentarea cu energie termica

În zona studiată nu există alimentare cu energie termică.

02.06.06. Telefonizare

Se va racorda la rețeaua stradală.

02.07. Probleme de mediu

Terenul are ca fostă categorie curți construcții, fără surse de poluare semnificativă; în prezent sursa principală de poluare este vecinătatea cu DN7-E68.

02.07.01. Relația cadru natural – cadru construit

La data întocmirii documentației zona este liberă de construcții.

Drumul este amenajat corespunzător, se va amenaja accesul spre parcelă.

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 pe DN7-E68;

02.07.05. Poluarea sonora

Poluare sonoră din zonă este cea dată de nivelul traficului rutier de pe str. Ștefan Tenetechi DN7-E68

02.07.06. Evidențierea riscurilor naturale și antropice:

Zona nu este expusă riscurilor naturale, nu se află în perimetrul inundabil al vreunui curs de apă.

Stabilitatea terenului este asigurată conform studiului geotehnic întocmit pentru terenul propriu-zis.

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:

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.

S-a emis RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI, Etapa a 1-a Nr.ad.41262/A5/23.07.2021

03. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

03.01. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pentru prezenta investitie a fost intocmita o documentatie in vederea emiterii Avizului de oportunitate. Avizul cu nr.19 din 23.07.2021 a fost aprobat in cadrul Primăriei mun.Arad in vederea elaborarii documentatiei de urbanism P.U.Z. SI RLU - CONSTRUIRE SHOWROOM, BIROURI SI HALA DEPOZITARE. Astfel, se doreste realizarea unor constructii cu functiunea de hala de depozitare si showroom/ birouri , ajutând la creșterea calității zonei prin punerea în funcțiune a unor construcții și amenajări.

Amplasamentul prezintă o bună pozitionare si 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: cresterea locurilor de muncă, controlul asupra poluării mediului.

03.02. Prevederi ale PUG

In PUG zona este incadrata in intravilan, UTR 70, subzona prestari servicii, spatii verzi amenajate Ips70/Psv70b; Proiectul va respecta Ordinul nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

Distantele amplasamentului fata de localitate si vecinatati:

- la Nord – str. Stefan Tenetchi, DN7-E68 nr.cad 333528;(~3 km pana la locuinte)
- la Vest –teren curti constructii - proprietate privata, functiuni mixte, comert/servicii, SC MR.FAB SRL nr.cad 335527;(~12.5 km pana la locuinte)
- la Est – teren curti constructii - proprietate privata CAMERA DE COMERT, INDUSTRIE SI AGRICULTURA A JUD.ARAD, nr.cad.335529;(~ 1.30 km pana la locuinte)
- la Sud – teren curti constructii - proprietate privata, functiuni mixte, comert/servicii SC PL NORIS SRL (PLETL), nr.cad.335493 ; (~3 km pana la locuinte)

03.03. Valorificarea cadrului natural

Cadru natural existent este reprezentat de un peisaj intravilan zona industrială. Este deci necesara protejarea cadrului existent. In acest sens vor fi prevazute spatii verzi, perdele de protectie, etc.

03.04. Modernizarea circulatiei

Accesul spre parcela studiata se va face din DN7-E68 (str.StefanTenetchi) avand o latime de 7.00m, acesta va avea o banda de intrare cu latimea de 4.50 m care se continua cu o banda de iesire avand aceasi dimensiune.



Cale de comunicatie se vor amplasa cu conditia stabilirii obligatiei de a se rezerva un culoar aferent pentru amplasarea tuturor retelelor de echipare edilitara necesare, care vor deservi obiectivele.

Accesul va fi utilizat atat pentru autovehicule cat si pentru autocamioane. Parcarea autovehiculelor va fi prevazuta adiacent constructiei cu functiunea de showroom/birouri. Autocamioanele vor avea o frecventa ocazionala de aprovizionare si vor transporta marfa diversa, importata din China.

Pe o latura a halei va fi un drum de 3.50 m din dale inierbate, care are ca scop accesul autospecialei PSI.

Locurile de parcare/aprovizionare se vor amenaja in incinta, alee pietonala/platforma va fi doar in fata showroom-ului, iar spre hala nu sunt necesare fiind o zona de depozitare.

În faza de proiectare a clădirilor se recomandă proiectarea parcajelor aproximativ 20 locuri pentru autoturisme personal si clienti.

Minimul necesar este de 1 loc la 10 - 40 salariatii si 1 loc la fiecare 200mp pentru spatiul comercial / prestari servicii de pana la 400mp. Parcarea se va face exclusiv pe proprietate

Terenul aferent zonei studiate se va amenaja astfel încât să permită sistematizarea terenului, zona edificabila, carosabile, platforme, spatii verzi.

Scurgerea apelor pluviale se va realiza prin sistemul de canalizare propus, racordat la canalizarea pluviala a zonei.

Platformele, drumurile de acces din incinta se vor realiza cu o structură rutieră de tip 'semirigid' sau "rigid" dimensionată în corelare cu traficul din incintă.

Accesul vehiculelor cu tonaj peste 3,5t in special in perioada de executie, va respecta legislatia pentru drumurile publice OG 43/1997 republicata cu completarile si modificarile ulterioare si HCL al municipiului Arad nr. 303/2016 cu referinta in special la art. 12 lit.h.

În faza de realizarea a proiectului tehnic de executie, in funcție de poziția pe amplasamentul studiat, se va stabili cota CTS.

Comform aviz nr.ad.70649/Z1/22.Oct.2021 COMISIA DE ELIBERARE A AUTORIZATIEI DE ACCES LA DRUMUL PUBLIC cu urmatoarele conditii:

1. Pe toată perioada execuției lucrărilor este interzisă depozitarea oricăror materiale pe carosabilul străzii **ȘTEFAN TENEȚCHI**;

2. Lucrările propuse se pot executa numai după obținerea Autorizației de Construire;

3. Pe toată perioada execuției lucrărilor se va semnaliza corespunzător punctul de lucru;

4. Pe toată durata lucrărilor se va asigura accesul în zonă a autovehiculelor, a pietonilor și a persoanelor cu handicap;

5. Domeniul public aparținând Municipiului Arad afectat de lucrări, va fi readus la forma inițială de către beneficiarul lucrărilor pe cheltuiala sa, iar refacerea va fi executată de către unități agreate de către Primăria Municipiului Arad;

6. Să respecte avizele și acordurile stabilite prin C.U. nr.475 din 19.03.2021;

7. Perioada de garanție a lucrărilor de refacere este de 2 ani, beneficiarul lucrărilor urmând să execute pe cheltuială proprie toate remediile necesare apărute pe parcursul perioadei de garanție;

8. În cazul în care până la finalizarea lucrărilor **HCLM 136/2020** se va modifica sau abroga, vor fi respectate prevederile referitoare la refacerea drumurilor, spațiilor verzi conform noilor reglementări;

9. În conformitate cu prevederile **OUG114/2007**, se va asigura un minim de 26 mp/locuitor de spațiu verde comun.



Conform avizului Comisiei de Sistematizare a Circulatiei cu nr.ad.21749/Z1 din 11.04.2022 avizat favorabil, cu conditia realizarii unui marcaj longitudinal continuu in fata imobilului pe str.Stefan Tenetechi nr.FN si amplasarea unui indicator rutier cu semnificatia „Obligativu la dreapta” la iesirea din curte spre str. Strada II - Zona Industriala Vest

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

03.05.01.Principalele functiuni propuse ale zonei :

Zona studiata are suprafata de 14 000 mp iar terenul are categoria de folosinta curti constructii ,intravilan; functiunea dominanta propusa : functiuni mixte, comert/servicii;

Prezenta documentatie are ca obiect realizarea investitiei „CONSTRUIRE SHOWROOM, BIROURI SI HALA DEPOZITARE”.

Obiectivele principale propuse pentru această investitie sunt:

- Asigurarea accesului la teren
- Stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone, stabilirea de reglementari specifice zonei de industrie.
- Reglementarea procentului de ocupare si a coeficientului de utilizare a terenului.
- Rezolvarea circulației in incinta și a circulației pietonale, 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 hala depozitare si showroom cu birouri, avand suprafata masurata de 2450 mp.

Incinta amenajata va fi alcatuita din:

- Zona construibila in interiorul careia se va amplasa hala de depozitare (marfa diversa, importata din China) si showroom cu birouri;
- Carosabilul cu un acces de intrare si un altul de iesire.

Parcarea se va face exclusiv pe proprietate.

- Zone verzi amenajate;
- Imprejmuire – existenta;
- Amenajari aferente cum ar fi semnalistica, obiecte edilitare;
- Se vor respecta normele de igiena si PSI

Se propune un regim maxim de inaltime **P** pentru hala si de **P+2E** pentru showroom si birouri.

Zona de implementare a constructiei va fi retrasa cu:

- Fata de latura nord (drum) minim 16.00 m dar nu mai putin de 20 m lata de limita asfaltica a centurii Arad DN7 (zona de protectie a drumului national);
- Fata de partile laterale vest si est cu 3.50 m;
- Fata de partea posterioara sud cu 3.50 m;

H cornisa hala P: 7,00 m

H cornisa corp showroom/birouri P+2E: 12,00 m

Se va respecta distanta de H/2 din inaltimea constructiei fata de retragerile laterale.



Se vor respecta prevederile Codului Civil.

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 hala va putea fi compartimentata si va putea avea local zone de supanta.

Corpul de servicii - showroom si birouri vor avea spatii pentru prezentare, birouri, vestiare, grupuri sanitare, spatii de sedinte, arhiva, centrala termica, spatii tehnice, etc.

In hala va fi spatiu de depozitare marfa, unde se va descarca/incarca ocazional. Vor lucra un numar de angajati care se prezuma a fi de maxim 3 persoane.

Zona construibila este marcata pe planul de reglementari urbanistice. Restul parcelei va fi rezervat pentru spatii verzi, alei si platforme pietonale si auto, parcaje, amenajari complementare zonei de depozitare-servicii;

03.05.02.Indici urbanistici :

BILANT TERIORIAL ZONA STUDIATA				
	EXISTENT		PROPUS	
	Supfatata (mp)	Procent (%)	Supfatata (mp)	Procent (%)
Zona curti constructii -teren viran	7 870	56.2	5 420	38.7
Zona curti constructii (comert/servicii)	2 880	20.6	5 330	38.1
Căi de comunicație si transport rutier	1 650	11.8	1 650	11.8
Spatii verzi	1 600	11.4	1 600	11.4
TOTAL	14 000	100,00	14 000	100,00

BILANT TERIORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI PARCELA C.F. NR. 335492				
	EXISTENT		PROPUS	
	Supfatata (mp)	Procent (%)	Supfatata (mp)	Procent (%)
Zona curti constructii (comert/servicii)	10 000	100,00%	0	0%
Zonă depozitare, servicii	0	0%	980	40%
Drum acces , alei si parcari	0	0%	925	37.8%
Spatii verzi amenajate	0	0%	545	22.2%
TOTAL	2450	100%	2450	100%

INDICI DE OCUPARE A TERENULUI		PARCELA CAD. 335492
POT	existent	0 %
	propus	40%
CUT	existent	0.00
	propus	0.74



03.06. Dezvoltarea echiparii edilitare

Precizăm că toate lucrările de drumuri, trotuare, utilități se vor realiza din fondurile beneficiarului, prin racord la utilitățile existente în afara zonei ce face obiectul P.U.Z.

Modalitatea și locul de racord al rețelelor interioare cu cele exterioare face obiectul studiului de soluție.

Rețelele sunt amplasate adiacent cailor de circulație.

Existența și poziționarea exactă a rețelelor va fi confirmată în urma avizelor de la fiecare distribuitor în parte.

03.06.01. Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă potabilă se va face prin extinderea rețelei publice de apă PEHD PE100, SDR17, Pn10bar, D225x13,4mm din strada Tenetchi, de pe partea dreaptă a drumului până la incintă, după care se va face racordul cu un camin de apometru complet echipat amplasat în incintă pe zona verde.

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 cheltuiela acestuia.

03.06.02. Canalizare

Canalizare menajeră se va racorda din str. Stefan Tenetchi prin conducte de tip PVC SN4 până la incintă studiată. La ieșirea din clădire apele uzate se vor varsa în canalizarea menajeră strădală.

Canalizarea pluvială

Scurgerea apelor pluviale se va face prin preluarea acestora cu ajutorul pantelor de sistematizare către sistemul de canalizare pluvial. În cazul platformelor cu circulație auto se va introduce un separator de hidrocarburi care va filtra apele pluviale înainte de deversare în rețeaua pluvială strădală.

03.06.03. Alimentarea cu energie electrică

Pentru noul obiectiv se va realiza alimentare cu energie electrică din rețeaua electrică strădală de medie tensiune.

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 (centrale de ventilație- climatizare, încălzire, pompare apă-canal etc.), sistemele de siguranță (antiincendiu, antifracție, control acces, supraveghere, etc.).

03.06.04. Alimentarea cu energie termică

În zonă nu există alimentare cu energie termică, de aceea necesarul de căldură pentru încălzirea spațiilor și a apei calde menajere se realizează cu ajutorul unei centrale pe gaz, panouri solare sau pompe de căldură;

03.06.05. Gospodărie comună

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.

Recipientii de 1,1 mc pentru funcțiuni colective, dotări și pentru spațiul public se amplasează în locuri special amenajate prevăzute cu acces carosabil facil și sursă de apă și canalizare menajeră.

De pe aceste platforme amplasate la distanțele date de HGR 101/97 și Ordinul M.S. 536/97 se colectează deșeurile cu autovehicule adecvate de trei ori pe săptămână.



De asemenea, traseele stradale și pietonale rezultate se prevăd coșuri de gunoi de 30-50 l.

03.07. Protecția mediului

Amplasamentul funcțiunii studiate este într-o zonă special destinată acestui tip de activitate și anume o zonă cu funcțiuni mixte comerț/servicii;

Conform HG 1076/8 iulie 2004 și Anexelor de aplicare, problemele de mediu se tratează în cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului și planurilor de urbanism, prin documentații specializate ce se înaintează spre aprobare Agenției de protecția Mediului Arad.

Se va avea în vedere diminuarea până la eliminare a surselor de poluare, prin analiză 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 colectate și deversate în canalizare menajeră existentă a localității.

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 – DN7-E68 - 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.



Conform valorilor de mai sus, tinand seama de valoarea cea mai ridicata a intensitatii seismice la nivelul teritoriului national este 9 si valoarea cea mai ridicata a coeficientului seismic este 0,32 in PATJ Arad se concluzioneaza ca teritoriul nu apartine unei zone cu probleme deosebite din punct de vedere al expunerii constructiilor la riscul seismic. Aradul fiind in zona seismica MKS 7, se incadreaza intre unitatile administrativ teritoriale in care se impune initierea de masuri specifice in caz de urgenta.

Amplasarea constructiilor propuse in acest proiect va respecta Normativul P100 si OUG 20/1994, astfel constructiile se vor conforma in raport cu gradul de seismicitate.

Clasa de importanta III sau IV

Categoria de importanta este „C” sau „D”

- POT (procent de ocupare a terenurilor) nu va depasi 40% si CUT maxim 0.74;
- Retragera fata de frontul stradal va fi de min 16.00 m;
- Retragera fata de limita de proprietate de pe cele 3 laturi va fi de minim 3.50 m conform plan reglementari urbanistice.
- Regim de inaltime maxim P/P+2E
- Sistem tehnic constructiv privind structura de rezistenta a clădirii va fi format din:
 - infrastructura formata din fundatii izolate sau continue realizate din beton armat și beton simplu;
 - suprastructura formata din cadre transversale realizate din stâlpi metalici sau de beton;
 - plansee din beton armat monolit pe grinzi metalice sau de beton;
 - închiderile se realizează din panouri sandwich;

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 reacțiilor se vor considera valorile efective ale rezistențelor dezvoltate în elementele structural
- 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.

In 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 km² (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 calculului urmării 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)

. 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).

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 arbuști

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 râului 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).



O serie de măsuri specifice de protecție necesare pentru asigurarea condițiilor de construire se regasesc si in „Planul Pentru Prevenirea, Protectia si Diminuarea Efectelor Inundatiilor in bazinul hidrografic Mures” (PPPDEIbhm) 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.

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 masurile necesare (hidroizolatie suplimentara, realizarea unei tipologii de infrastructura pretabila pentru terenurile aflata in zona cu risc de inundabilitate, stabilirea cotei $\pm 0,00$ fata de CTS la o inaltime suficienta pentru a scadea riscul de inundare a spatiilor, etc.)

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

In functie de stratificatia terenului din studiul geotehnic care se va comanda in faza de construire, se vor lua masurile necesare pentru evitarea inundarii zonei.

f) Precizarea functiunilor interzise in zonele de risc la inundatii

Nu este cazul, PUZ-ul propus are functiunea de construire cladire prestari servicii si depozitare.

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 sunt 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 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 înierbari); mecanice, de exemplu: constructii transversale,

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

- 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 menajera ce deservește zona.

Apele de pe eventualele platforme destinate parcajelor de autovehicule vor fi într-o prima etapa colectate si filtrate cu ajutorul unor decantoare de nisip si separatoare de hidrocarburi, dupa care vor fi preluate de sistemul general de canalizare.

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

In interiorul parcelelor se vor amenaja spatii verzi .

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

Nu este cazul.

03.07.11.Refacerea peisagistica si reabilitarea urbana

Amenajarea peisajera a zonelor publice se va face în tandem cu realizarea investitiei preconizate, urmarind ca la darea in folosinta sa existe in sit vegetatie activa cu rol estetic si de protectie a mediului.

03.07.12.Valorificarea potentialului turistic si balnear

Nu este cazul.

03.07.13.Eliminarea disfunctionalitatilor

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

03.08. Obiective de utilitate publica

Accesul spre parcela studiata se va face din DN7-E68 (str.StefanTenetchi) avand o latime de 7.00m, acesta va avea o banda de intrare cu latimea de 4.50 m care se continua cu o banda de iesire avand aceeasi dimensiune.

03.08.01. Lista obiectivelor de utilitate publica

Zona are in prezent utilitatile necesare unei bune functionari.

Amplasamentul nu se afla in baza de date a patrimoniului arheologic reperat si nu sunt necesare lucrari de descarcare arheologica. Sarcina titularului de investitie este ca, in cazul in care in timpul lucrarilor de decapare sol sau sapaturi apar puncte cu vestigii arheologice, beneficiarul va opri lucrarile si va avertiza DJC Arad si Primaria asupra descoperirilor, in conditiile art. 4, alin. 3 din Legea nr. 462 / 2003



03.08.02. Tipuri de proprietate teren

Incinta este constituita dintr-un teren, proprietate privata a persoanei juridice: SC ROMASIA LOGISTIC SRL. În zona studiata exista terenuri proprietate publica de interes national (drum national si judetean)

03.08.03. Circulatia terenurilor

Pentru realizarea obiectivului propus în cadrul Planului Urbanistic Zonal nu sunt propuse schimburi de teren.

04. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

04.01. Inscrierea amenajarii dezvoltarii urbanistice propuse a zonei în PUG

PUZ: zona studiata se inscrie in PUG „Zona industriala Vest municipiul Arad , curti constructii in intravilan. In concluzie prevederile PUZ de fata se incadreaza in prevederile PUZ-ului mentionat cu respectarea prevederilor generale pentru functiunile studiate, cu respectarea conditiilor de relationare catre cadrul urban si vecinatati, inscriindu-se in linia definita prin PUG.

*Conform ACORD FAVORABIL pentru faza PUZ cu nr.626 004 / 2 din 17.09.2021 pentru **SECURITATE LA INCENDIU** emis de DEPARTAMENTUL PENTRU SITUATII DE URGENTA;*

04.02. Categoriile principale de interventie, care sustin programul de dezvoltare

Principalele categorii de interventie vor fi cele legate de modernizarea circulatiei, extinderea infrastructurii tehnico – edilitare, amenajarea de spatii verzi realizarea cadrului necesar demararii investitiei propriu-zise.

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 intravilanul 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 :

Se vor calibra etapele urmatoare, vizand realizarea zonei edificabile in procent maxim, a infrastructurii edilitare precum si prin faza urmatoare de proiectare (DTAC) se va avea in vedere echilibrul intre personalizarea dezvoltarii parcelei si mentinerea unei unitati si calitati urbanistice si arhitecturale a zonei.

intocmit,

sef proiect

arh.stag. GOLBAN Nicoleta

arh. CRAINIC Paul-Dorin