



STACONS
proiectare & consultanta

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

MEMORIU DE PREZENTARE
CRINSPIR PROD S.R.L.
P.U.Z. proiect nr. :76/2022



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 cadrului natural
- 03.04. Modernizarea circulatiei
- 03.05. Zonificarea functionala
- 03.06. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 03.07. Protectia mediului
- 03.08. Obiective de utilitate publica

04. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE





MEMORIU DE PREZENTARE

01. INTRODUCERE

01.01. Date de recunoastere

| | |
|----------------------------|--|
| Beneficiari: | CRINSPIR PROD S.R.L. |
| Denumire lucrare: | INTOCMIRE P.U.Z. SI R.L.U. " CONSTRUIRE CLADIRI SERVICII " |
| Amplasament: | jud. ARAD, mun. Arad, extravilan, CF 360140, CF 339521 |
| Proiectant general: | S.C. STACONS S.R.L. |
| Numar proiect: | 76/2022 |
| Faza de proiectare: | PUZ |

01.02. Obiectul lucrării

Amplasamentul studiat este situat în partea de Est a municipiului Arad, C.A. Vlaicu - la Nord fata de DN79; Beneficiarul CRINSPIR PROD S.R.L., este proprietarul imobilului înscris in: CF 360140, CF 339521 cu o suprafata totala de 12 800 mp;
Folosinta actuala: arabil in extravilan;
Destinatia stabilita prin PUG teren arabil in extravilan, folosinta actuala teren arabil neimprejmuit;

In cadrul proiectului de fata – *Intocmire PUZ si RLU* pentru construire cladiri servicii, prin tema de proiectare au fost solicitate urmatoarele:

- constructii noi : **spatiu destinat serviciilor in regim P si sediu/locuinta de serviciu/corp administrativ in regim P+1**
- drumuri, platforme carosabile, parcaje de incinta, alei pietonale
- spatii parcare auovehicule aferente zonei comerciale;
- dotari tehnico- edilitare (retea de apa, retea de canalizare, retea alimentare energie electrica, etc.)
- sistematizarea verticala a terenului;
- imprejmuire terenuri
- amenajare zone verzi;

Se vor analiza si respecta cerintele din Certificatul de urbanism nr. 2126 din 13.12.2022.

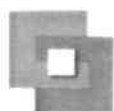
01.03. Surse de documentare

Studii și proiecte elaborate anterior P.U.Z

Amplasamentul este situat in extravilan, folosinta actuala teren arabil neimprejmuit conform PUG Arad.

- Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G.
- Avizul de oportunitate nr. 36 din 14.07.2023





Documentația faza P.U.Z. se elaborează în conformitate cu Metodologia de elaborare și Conținutul cadru al planului urbanistic zonal indicativ GM - 010 - 2000.

Documentația tehnică se va elabora în conformitate cu Legea nr. 50/1991 rep. și HGR 525/1996, Codul Civil.

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

Studii de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z

- Referat geotehnic
- date statistice
- suport topo avizat de OCPI

02. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

02.01. Evolutia zonei

Amplasamentul analizat este situat în partea de Est a mun.Arad - la Nord fata de DN79, fiind o zona predominant comerciala , cu zone comerciale, zone de productie.Dn79 dispune de toate utilitatile necesare unei zone comerciale care poate functiona in conditii optime.

02.02. Incadrarea in localitate

Amplasamentul analizat este situat în partea de Est a mun.Arad - la Nord fata de DN79, situat in extravilan, folosinta actuala teren arabil neimprejmuit conform PUG Arad, in suprafata totala de 12800 mp de teren, cu folosinta arabil in extravilan cu acces din Dn79, care asigura accesul la parcela (in sud).

Vecinătățile terenului sunt:

- la Nord – proprietate privata nr.cad. 339483, nr.cad. 339485;
- la Vest - proprietate privata nr.cad. 339526;
- la Est – proprietate privata nr.cad. 339524, nr.cad. 339509;
- la Sud- DN79 nr.cad. 308834;

Incinta propusa spre reglementare are frontul stradal de 20.63 m și adâncimea de 431.61 m.

02.03. Elemente ale cadrului natural

Terenul studiat este cu vegetatie spontana,neamenajat, destinația lui actuală fiind arabil in extravilan.

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între 111.30 NMN (sud,spre stradă) și 111.40 NMN (nord).

Terenul nu prezintă particularități din punct de vedere al reliefului, condiții geotehnice, riscuri naturale. Din punct de vedere peisagistic, terenul este relativ plat.

Din punct de vedere al rețelei hidrografice, terenul este localizat în Câmpia Mureșului.

Zona studiată nu face parte dintr-o arie naturală protejată declarată.



2.3.1. Date ale studiului geotehnic

Din punct de vedere **geomorfologic**, terenul studiat se află în Câmpia Aradului. Terenul aproximativ plan se situează pe terasa superioară a râului Mureș și nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să-i pericliteze stabilitatea.

Din punct de vedere **geologic**, amplasamentul este așezat pe extinderea conului de dejecție al râului Mureș, astfel Câmpia Aradului este formată din pietrișuri, nisipuri și argile. Depozitele cuaternare, cele care constituie terenurile de fundare, sunt reprezentate, în general, prin 3 tipuri genetice de formațiuni:

- aluvionare – aluviuni vechi și noi ale râurilor care străbat regiunea și intră în constituția teraselor și luncilor acestora
- gravitaționale – reprezentate prin alunecări de teren și deluvii de pantă, ce se dezvoltă în zona de "ramă" a depresiunii
- cu geneză mixtă (eoliană, deluvial-proluvială) – reprezentate prin argile cu concrețiuni feromanganoase și depozite de piemont.

Rețeaua hidrografică este reprezentată în zonă de râul Mureș.

Seismicitatea: conform Codului de proiectare seismică P100-1/2013, condițiile locale de teren studiat sunt caracterizate prin valorile perioadei de colț $T_c = 0,7$ sec și valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare $a_g = 0,20$ g, pentru cutremure având interval mediu de recurență $IMR = 100$ ani.

Adâncimea maximă de îngheț este stabilită conform STAS 6054-77 la $0,70$ m + $0,80$ m.

Zona, prin poziție, relief, structură geologică, considerăm că nu este expusă la riscuri naturale.

02.04. Circulația

Principala cale de circulație din zona studiată este Dn79, existentă la sud fata de terenul studiat.

Această stradă asigură accesul direct la incinta reglementată. Este un drum amenajat, are un prospect stradal de minim 16.50 m.

Accesul carosabil la incintă se poate realiza direct dinspre această stradă , prin racord la carosabilul acesteia.

02.05. Ocuparea terenurilor

În zona studiată, terenurile au folosință "arabil în extravilan", "căi de comunicație rutieră", "zone depozitare și servicii".

Nu există conflicte semnificative între funcțiunile existente în zonă. Din Dn79 se asigură accesul la teren, există rețele de transport energie electrică aeriană (linie LEA 0,4 kV).

Anterior prezentei documentatii pe amplasamentul studiat a fost aprobată următoarea documentatie: Plan Urbanistic Zonal „Construire cladiri servicii”, Arad , DN. 79 Km 5+340m Jud. Arad., proiect nr.2/2008, elaborat de SC L& C TOTAL PROIECT SRL, beneficiar SC. MAX HOUSE SRL.

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

Pe teren nu există fond construit. Terenul e proprietatea privată a CRINSPIR PROD S.R.L. conform CF 360140 și CF 339521 Arad.

În zona de amplasament nu există transport în comun.





Principalele disfuncționalități în zona studiată sunt:

- lipsa dotărilor de interes local din zonă.

02.06. Echipare edilitara

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

02.06.01 Alimentarea cu apa:

Alimentarea cu apă se face cu ajutorul unui put forat.

02.06.02. Canalizare menajera:

Canalizarea menajera va fi realizata cu ajutorul unui bazin vidanjabil.

02.06.03. Canalizare pluviala:

Descărcarea gravitațională a apei din precipitații se va face prin jgheaburi, burlane și rigole până la deversarea în bazinul de retenție.

02.06.04. Alimentarea cu energie electrica:

Alimentarea cu energie electrică se realizează printr-un racord subteran propus de la stalp LEA de joasă tensiune, aflat la rețeaua stradala până la terenul care face obiectul PUZ.

Pe teren există linii electrice aeriene care nu afectează amplasamentul;

02.06.05. Alimentarea cu energie termica

Se va face cu ajutorul unor pompe de caldura, centrale pe peleti etc.

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

02.06.06. Telefonizare

Se va racorda la rețeaua stradala.

02.07. Probleme de mediu

În zonă există fond construit, însă acesta nu afectează cadrul natural .

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

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

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție și nici potențial balnear sau turistic.

02.07.01. Relatia cadru natural – cadru construit

La data întocmirii documentației studiate terenul este liber, cu interdicție de construire până la elaborare P.U.Z. și R.L.U. aferent.

Se va asigura un echilibru optim între suprafețele ocupate de construcții, platforme, anexe și spații

02.08. Optiuni ale populatiei

Se va parcurge procedura de informare a populației conform Ord. 2701/2010. Se va răspunde la observații și sesizări.

Solicitările beneficiarului – conform Temei de proiectare – au fost introduse în prezentul P.U.Z. și adaptate la condițiile de zonă, precum și la restricțiile impuse de avizatori.



Ordin nr.119/2004 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei, cu modificarile si completarile ulterioare.

03. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

03.01. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Nu au fost întocmite alte documentații pentru acest amplasament, anterior sau concomitent cu prezentul P.U.Z.

03.02. Prevederi ale PUG

In PUG - zona este incadrata in extravilan.

Proiectul va respecta Ordinul nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

03.03. Valorificarea cadrului natural

Zona nu are un cadru natural valoros. Terenul va fi sistematizat pentru egalizarea cotei lui naturale și pentru racordul carosabil la strada asfaltată. Terenul este liber de construcții.

03.03.1 Condițiile studiului geomorfologic

Caracteristicile și stratificația terenului a fost prezentată la cap. 2.3.1.

03.04. Modernizarea circulației

Artera principala este formata din DN79, din care se realizeaza accesul spre zona studiata de 7.00 m si parcari in incinta.

Pe parcela studiata se propun 46 locuri de parcare.(Conform hotararii 525/27.06.1996 pentru fuctiunea propusa sunt necesare 1 loc de parcare/100mp ; pentru 1595 sunt necesare minim 16 locuri de parcare).

Deservirea rutieră a obiectivului proiectat urmează a se asigura dinspre DN79, existentă la sud, prin racord carosabil al drumului de incintă propus la carosabilul acesteia.

Lucrările rutiere amenajate constau în principal din următoarele:

- amenajarea accesului rutier prin racordarea directă a drumului de incintă propus la marginea părții carosabile a străzii publice cu raze de racordare $R = 6,00$ m; carosabilul din incinta va fi de 7,00 m.

Pentru asigurarea circulației pietonale conform OUG 195/2002 (Regulamentul codului rutier articolul 158,159):

1. pietonii pot folosi toata latimea partii carosabile

2.conducatorii de vehicule sunt obligati sa circule cu o viteza de cel mult 20 km/h, sa nu stacioneze sau sa parcheze vehiculul in afara spatiilor anume destinate si semnalizate ca atare, sa nu stanjeneasca sau sa impiedice circulatia pietonilor chiar daca, in acest scop, trebuie sa opreasca.

Lucrările proiectate respectă prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată în M.O. nr. 237/29.04.1998.

Pentru perioada execuției lucrărilor în zona drumului public, beneficiarul și executantul vor fi obligați să respecte normele de protecția muncii și siguranța circulației, astfel încât să se evite producerea de accidente de circulație.

Costul tuturor lucrărilor aferente amenajării acceselor rutiere, precum și al semnalizării rutiere (indicatoare și marcaje)





necesare pentru amenajarea accesului rutier la obiectiv, care vor fi executate pe domeniul privat, va fi suportat de către beneficiar, iar execuția lucrărilor se va face de către o unitate specializată în lucrări de drumuri.

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

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

03.05.01.Principalele functiuni propuse ale zonei :

Se propune amplasarea a doua constructii cu functiunea de zona destinata serviciilor si sediu administrativ/locuinta de serviciu/corp administrativ.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) construcții noi: - zona destinata serviciilor si sediu administrativ/locuinta de serviciu/corp administrativ;
- b) dotări tehnico-edilitare
- c) sistematizarea verticală a terenului.
- d) drumuri, parcaje, alei pietonale.
- e) amenajare zone verzi.

Zona studiată are suprafața de 36 257 mp. Intervențiile din afara incintei se referă la:

- racord carosabil la DN79;
- branșamente / racord la rețelele edilitare de apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică existente de-a lungul drumului public

Zona propusă spre reglementare este compusă dintr-o parcela cu folosința "arabil in extravilan", în suprafață totală de 12 800 mp. Zona propusă spre reglementare are frontul la DN79 de 20.63m și adâncimea de 431.61m. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la reglementarea indicilor urbanistici în vederea Construirii spatiului cu destinatie comerciala cu POT 15% si CUT 0.10 si regumul de inaltime maximP+1E, carosabil, acces,parcari, spariu verde;

Constructiile vor avea o structură de rezistență din cadre sau dala (cu zidarie de caramida sau BCA) planseu tip terasa sau sarpanta.

Constructia propusa nu vor avea demisol.

Strada propusa in incinta ansamblului va fi in regim privat.

Astfel colectarea deseurilor se va face de pe platforma pozitionata la intrarea spre zona rezidentiala.

Retragerile zonei edificabile se propune astfel:

- Hala destinata serviciilor se va amplasa :
 - la maxim 61.80m fata de limita de proprietate(DN79).
 - la maxim 2.00m fata de limita de proprietate nordica
 - la maxim 8.33m fata de limita de proprietate sudica
 - la maxim 279.08m fata de limita de posterioara a parcelei
- Constructia din partea posterioara a parcelei destinata sediului administrativ/birourilor/locuintei de serviciu va fi amplasata astfel :
 - la maxim 323.93m fata de limita de proprietate(DN79).





- la maxim 2.00m fata de limita de proprietate nordica
 - la maxim 12.85m fata de limita de proprietate sudica
 - la maxim 76.06m fata de limita de posteriora a parcelei
- Fata de limitele laterale ale parcelei, constructiile se va retrage cu o distanta de minim 2.00 m.

03.05.02. Destinatia terenurilor din zona:

Funcțiunea principala va fi de **spatiu destinat serviciilor**. Pe terenurile adiacente sunt constructii cu destinatia de spatiu comercial si zone destinate serviciilor.

Se vor rezerva zone speciale pentru spații verzi și eventualele dotări edilitare necesare.

Se vor respecta normele de igienă și normele PSI.

03.05.03. Indici urbanistici :

- P+1E pentru corp administrativ si locuinta de serviciu; H max. coama 9.00 m;

- P pentru hala destinata serviciilor;cu; H max. cornisa 8.00 m;

Inaltimea maxima se va corela cu retragerile perimetrare ale cladirii propuse.

Bilanț teritorial – Zonificarea funcțională

| BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA | Existent | | Propus | |
|--|-----------------|---------------|----------------|---------------|
| | Suprafata (mp) | Procent (%) | Suprafata (mp) | Procent (%) |
| Teren extravilan | 22 829 | 62,96 | 739 | 2,04 |
| Zona industrie, depozitare, servicii | 12 011 | 33,13 | 25 122 | 69,29 |
| Cai de comunicatie, transport rutier | 1 417 | 3,91 | 7 288 | 20,10 |
| Spatii verzi | - | - | 3 108 | 8,57 |
| TOTAL: | 36 257 | 100,00 | 36 257 | 100,00 |

| BILANT TERITORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI | Existent | | Propus | |
|---|-----------------|---------------|----------------|---------------|
| | Suprafata (mp) | Procent (%) | Suprafata (mp) | Procent (%) |
| Teren extravilan arabil | 12 800 | 100,00 | 0 | 0 |
| Zona servicii, corp administrativ | 0 | 0 | 1 920 | 15,00 |
| Drum acces, alei si parcare | 0 | 0 | 7 772 | 60,72 |
| Spatii verzi amenajate | 0 | 0 | 3 108 | 24,28 |
| TOTAL: | 12 800 | 100,00 | 12 800 | 100,00 |

03.05.04. Sistemizarea verticala

Nivelul terenului natural se desfășoară între 111.30 NMN (sud, spre stradă) și 111.40 NMN (nord).

La amenajarea zonei se va urmări panta naturală a terenului, cu egalizarea cotei terenului sistematizat ,la cote variabile de-a lungul drumului de incintă.

03.05.05. Criterii compoziționale și funcționale

Funcțiunile propuse sunt zona destinata serviciilor si sediu administrativ/locuinta de serviciu/corp administrativ.





Cladirile vor avea functiunea de zona destinata serviciilor si sediu administrativ/locuinta de serviciu/corp administrativ.

Pe terenul studiat se vor asigura 46 locuri de parcare si un acces din DN79. (Conform hotararii 525/27.06.1996 pentru functiunea propusa sunt necesare 1 loc de parcare/100mp ; pentru 1595 sunt necesare minim 16 locuri de parcare).

Retragerile zonei edificabile se propune astfel:

-Hala destinata serviciilor se va amplasa :

- la maxim 61.80m fata de limita de proprietate(DN79).
- la maxim 2.00m fata de limita de proprietate nordica
- la maxim 8.33m fata de limita de proprietate sudica
- la maxim 279.08m fata de limita de posterioara a parcelei

-Constructia din partea posterioara a parcelei destinata sediului administrativ/birourilor/locuintei de serviciu va fi amplasata astfel :

- la maxim 323.93m fata de limita de proprietate(DN79).
- la maxim 2.00m fata de limita de proprietate nordica
- la maxim 12.85m fata de limita de proprietate sudica
- la maxim 76.06m fata de limita de posterioara a parcelei

Accesul va avea o latime de 7.00m.

Pe parcela studiată se propune o zonă verde în cuantum de 24.28% din totalul zonei reglementate și 63 de arbori. (Conform HCLM 572 din 2022 pentru funcțiunea propusă este necesar un procent de minim 20.00% zonă verde și 1 arbor la 50mp zonă verde ; pentru 3108mp sunt necesari minim 63 arbori).

Constructia propusa nu va avea demisol.

03.05.06. Regimul de aliniere

-Hala destinata serviciilor se va amplasa :

- la maxim 61.80m fata de limita de proprietate(DN79).
- la maxim 2.00m fata de limita de proprietate nordica
- la maxim 8.33m fata de limita de proprietate sudica
- la maxim 279.08m fata de limita de posterioara a parcelei

-Constructia din partea posterioara a parcelei destinata sediului administrativ/birourilor/locuintei de serviciu va fi amplasata astfel :

- la maxim 323.93m fata de limita de proprietate(DN79).
- la maxim 2.00m fata de limita de proprietate nordica
- la maxim 12.85m fata de limita de proprietate sudica
- la maxim 76.06m fata de limita de posterioara a parcelei

-Fata de limitele laterale ale parcelei, constructiile se va retrage cu o distanta de minim 2.00 m.

03.05.07. Regimul de înălțime

Regimul de inaltime propus este P+1E cu o inaltime maxima de 9.00 m masurata de la cota +/- 0.00 m. Inaltimea maxima se va corela cu retragerile perimetrare ale cladirii propuse.

03.05.08. Modul de utilizare al terenului





Au fost stabilite valori maxime pentru procentul de ocupare al terenului și de utilizare a terenului:

- P.O.T. 15,00 %
- C.U.T. 0,10

03.05.09. Plantații

Pentru incinta propusă spre reglementare au fost prevăzute zone verzi publice cu spații verzi înierbate, sau cu plantații de arbori de înălțime mică / medie într-un procent de minim 24,28 % pentru funcțiunea zona comerciala conform conform HGR 525/1996 actualizată și Legea nr. 24 / 2007 republicată prin reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților.

03.06. Dezvoltarea echiparii edilitare

Precizăm că toate lucrările de drumuri, trotuare, utilități se vor realiza din fondurile beneficiarului, prin racord la utilitățile existente in zona sau in afara incintei cu propuneri.

03.06.01. Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa potabila se va realiza cu ajutorul unui put forat.

Rețeaua de alimentare cu apă se va realiza din țevă de polietilenă de înaltă densitate (PEHD PE100, SDR17, Pn10bar), montată îngropat la o adâncime de 1+1,2 m sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

Hidranților exteriori

Instalatii de stingere incendiu cu hidranti exteriori Conform P118/2-2013, art. 6.1 (1), rețelele de distribuție a apei din centre populate trebuie să fie echipate cu hidranți exteriori, care să asigure condițiile de debit și presiune necesare stingerii incendiilor.

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

Hidrantul va fi alimentat din rețeaua de distribuție apă potabilă. În caz de incendiu, stingerea se va realiza prin intermediul autospecialelor de pompieri.

03.06.02. Canalizare

Canalizare menajeră

Apele uzate menajere provenite de la constructia propusa vor fi colectate intr-un bazin vidanjabil printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4, montate îngropat sub limita de îngheț, la adâncimi cuprinse între 70 cm și 300 cm sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

Apele uzate menajer evacuate în rețeaua stradală de canalizare menajeră se vor încadra din punct de vedere al încărcării cu poluanți în limitele stabilite conform NTPA 002/2005.

Canalizare pluvială

Apele pluviale provenite de pe amplasament (atât cele de pe acoperișuri, cât și cele de pe trotuare, drumuri) se vor deversa in rețeaua de canalizare pluviala sau la nivelul solului conform soluției din proiectul de arhitectură.

Apele pluviale deversate la nivelul solului vor fi conform NTPA 001/2005.





03.06.03. Alimentarea cu energie electrica

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

Pentru noile obiective, consumatorii de energie electrică sunt constituiți în principal din: iluminatul normal, iluminatul exterior, circuite de prize monofazate și trifazate pentru utilizare generală. 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 termica

Se va face cu ajutorul unor pompe de caldura, centrale pe peleti etc.

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

03.06.05. Gospodarie comunală

Zona studiata va avea amenajată o zonă unitară pentru depozitarea deșeurilor în vederea transportării lor la rampa de gunoi ecologică a Mun. Arad, și anume în zona frontului stradal dinspre strada existentă, pentru a fi asigurat accesul facil al autovehiculelor de transport la această platformă. Deșeurile vor fi colectate selectiv, în vederea reciclării acestora.

03.07. Protecția mediului

Îmbunătățirea mediului de viață urban

Conform studiilor și memoriului de specialitate, amplasarea clădirilor destinate locuințelor se va face în zone sigure, locuințelor terenuri salubre. Terenurile nu prezintă risc de alunecări de teren, inundații sau avalanșe. În conformitate cu memoriul tehnic, alimentarea cu apă potabilă se va face în conformitate cu normele legale în vigoare.

Colectarea, îndepărtarea și neutralizarea apelor reziduale menajere și a apelor meteorice se va realiza printr-un sistem de canalizare, conform proiectului de specialitate.

03.08. Obiective de utilitate publică

Se propun intervenții la dotările de interes public existente, și anume:

- execuția racordului carosabil al drumului de incintă propus la drumul public

03.08.01. Lista obiectivelor de utilitate publică

Zona are în prezent utilitățile necesare unei bune funcționări (energie electrică, alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială), în acest sens nefiind necesară extinderea unor rețele de utilități.

Amplasamentul nu se află în baza de date a patrimoniului arheologic reperat și nu sunt necesare lucrări de descoperire arheologică. Sarcina titularului de investiție este ca, în cazul în care în timpul lucrărilor de decapare sol sau săpături apar puncte cu vestigii arheologice, beneficiarul va opri lucrările și va anunța DJC Arad și Primăria asupra descoperirilor, în condițiile art. 4, alin. 3 din Legea nr. 462 / 2003.

03.08.02. Tipuri de proprietate teren

Incinta este constituită din terenuri proprietate privată.

Celelalte tipuri de teren – proprietatea publică și privată de interes local, terenurile proprietate privată a persoanelor fizice și juridice – sunt specificate pe planșă.

Amenajarea accesului carosabil dinspre strada existentă se va realiza din fonduri private. Racordul la rețelele edilitare se va realiza din fonduri private proprii.



03.08.03. Circulatia terenurilor

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona potrivit PUG-ului : extravilan arabil;
Destinatia si folosinta actuala a terenului : arabil in intravilan.

04. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

04.01. Inscrierea amenajarii dezvoltarii urbanistice propuse a zonei în PUG

In momentul de fata zona studiata este partial reglementata urbanistic prin PUG, motiv pentru care este binevenit acest PUZ care stabileste tipologia functionala (zona comerciala) a incintei cu propuneri cu respectarea conditiilor de relationare catre cadrul urban si vecinatati.

04.02. Categorii principale de interventie, care să susțină materializarea programului de dezvoltare:

- realizarea racordurilor carosabile la DN79
- drum de incintă
- rețele edilitare
- funcțiunea locuire individuala si functiuni complementare;

Intervenția propusă nu perturbă funcțiunea existentă a zonei, ci permite extinderea zonei cu o corectă grupare funcțională și o etapizare corespunzătoare a lucrărilor cu minima afectare a vecinătăților.

04.03. Aprecieri ale elaboratorului PUZ

Ca elaborator al documentației, considerăm că ea reflectă potențialul și cerințele zonei, asigurând o continuitate a dezvoltării zonei rezidențiale într-o zonă ce oferă bune premize în acest sens.

Restricțiunile posibile – funcționale, de destinație, calitate, indici ocupare teren etc. sunt cele din capitolele de propuneri și detaliate în regulamentul aferent PUZ-ului.

- aprobarea PUZ prin HCL Arad
- realizarea prioritară a carosabilelor propuse și a racordurilor acestora la DN79, precum și a asigurării utilităților prin extinderea rețelelor tehnico-edilitare existente.

Prezentul PUZ are un caracter de reglementare ce expliciteaza si detaliaza prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare si conformare a constructiilor pe zona studiata.

intocmit,
arh.stag. Zubcu Mihai-

sef proiect,
arh. Dorin CRANIC



