



**STACONS**  
proiectare & consultanta

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

**MEMORIU DE PREZENTARE**  
SPATII COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE  
PUZ Proiect nr. : 28/2024

---

# CAPITOLUL I

## MEMORIU DE PREZENTARE

---

Cadru continut GM 010 / 2000



ISO 9.001

[stacons\\_arad@yahoo.com](mailto:stacons_arad@yahoo.com)  
[www.stacons.ro](http://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

|                            |                                                                                                                                 |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Beneficiari:</b>        | <b>JURCOI GHEORGHE, JURCOI LUCRETIA</b>                                                                                         |
| <b>Denumire lucrare:</b>   | <b>INTOCMIRE P.U.Z. SI R.L.U. "CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE"</b>                                          |
| <b>Amplasament:</b>        | jud. ARAD, mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E, intravilan<br>CF NR: 357294, 360121, 360122, 334347, |
| <b>Proiectant general:</b> | S.C. STACONS S.R.L.                                                                                                             |
| <b>Numar proiect:</b>      | 28 /2024                                                                                                                        |
| <b>Faza de proiectare:</b> | PUZ                                                                                                                             |

### 01.02. Obiectul lucrării

Prezenta documentație s-a întocmit la cererea beneficiarilor Jurcoi Gheorghe si Jurcoi Lucretia , care solicită P.U.Z. si R.L.U. aferent pentru realizare constructii cu functiunea de **SPATII COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE;**

Amplasamentul studiat este situat în partea N-V a municipiului Arad, la Sud de Calea Aurel Vlaicu. Are suprafata de 9700 mp conform C.F.-urilor cu nr. 357294, 360121, 360122, 334347;

Folosinta actuala : teren arabil

Destinatie conform PUG intravilan , in UTR 24, categoria de folosinta actuala este arabil;

Propunerea făcută va participa la consolidarea zonei mixte existente.

**Obiectivul principal** al documentatiei de urbanism - *Intocmire PUZ si RLU " CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE* – prin tema de proiectare beneficiarii au solicitat urmatoarele:



- stabilirea functiunii si reglementarea conditiilor de construibilitate ale amplasamentului
- reglementarea accesurilor in incinta din strada adiacenta;
- reglementarea bransarii infrastructurii tehnico- edilitare in vederea asigurarii utilitatilor necesare pentru buna functionare a ansamblului propus.
- stabilirea regimului de construire , a functiunilor admise si interzise , a inaltimii maxime admise, a indicatorilor urbanistici POT si CUT, a retragerii cladirii fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei;
- drum, platforme carosabile, parcaje de incinta, alei pietonale ;
- stabilirea de reglementari privind parcarile si spatiile verzi ;
- sistematizarea verticala a terenului;
- se vor rezolva disfunctionalitatile zonei studiate ;
- respectarea limitelor de siguranta si de protectie LEA si CFR;

In incinta reglementata se intentioneaza dezvoltarea zonei cu functiunea de **servicii, depozitare, comert** prin realizarea unor constructii cu regim de inaltime P,P+1E,P+2E; H max. coama 12.00 m;

- Se vor analiza si respecta cerintele din Certificatul de urbanism nr. 764 din 17.05.2024 si ale avizului de oportunitate nr.10 / 08.04.2025.

### 01.03. Surse de documentare

Regulamentul local de urbanism s-a elaborat pe baza urmatoarelor legi:

- HGR 525/1996 modificat pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor(republicata)
- Ordinul MLPAT 176/N/2000 – Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal;
- Legea fondului funciar(18/1991, republicata)
- Legea cadastrului imobiliar (7/1996, republicata)
- Codul Civil
- Legea 10/1995
- Legea 171/1997 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului national – Sectiunea II – Apa;
- Legea 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului national – Sectiunea III – Zone Protejate;
- Legea 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului national – Sectiunea IV
- Reteaua de Localitati, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului national – Sectiunea V – Zone de risc natural;
- Legea nr. 481/2004 Legea protectiei civile republicata cu completarile si modificarile ulterioare.

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 industrie, transportul și comerțul, orașul fiind un nod important pentru transportul rutier și feroviar.

Propunerea făcută va participa la consolidarea zonei mixte existente.

Destinație conform PUG intravilan , in UTR 24, categoria de folosinta actuala este arabil;

#### 02.01.01. Potential de dezvoltare

Pozitia parcelei studiate a generat o dezvoltare dinamică a terenurilor , construindu-se mai multe unitati de spatii comerciale, servicii si depozitare, interesul acordat zonei crește, fiind aprobate planuri urbanistice zonale care confera zonei acest caracter.

Accesibilitatea zonei este asigurată prin Calea Aurel Vlaicu DN7E 275 atât pentru autovehicule cât și prin intermediul mijloacelor de transport în comun. La nivel edilitar zona aflată în imediata apropiere este echipată cu rețele de apă potabilă, canalizare, energie electrică, gaz și telecomunicații, rețele la care se propune racordarea.

### 02.02. Incadrarea in localitate

Beneficiarii Jurcoi Gheorghe si Jurcoi Lucretia au drept de proprietate asupra terenurilor înscrise in C.F. nr. 357294, 360121, 360122, 334347 Arad.

Destinație conform PUG intravilan , teren adiacent UTR nr.24, categoria de folosinta ARABIL

Extrasul CF se anexeaza documentatiei pentru consultare.

#### Vecinatati amplasament

**Parcela studiată** cu suprafata totala = 9.700 mp, conform C.F. nr.357294, 360121, 360122, 334347 Arad, este delimitata:

**La Nord:** DN7E 275 Calea Aurel Vlaicu

- proprietate publica Calea Aurel Vlaicu **UNITATEA ADMINISTRATIV-TERITORIALA ARAD**, Extravilan, identificata prin CF nr. 365370 Arad, nr.top. 365370 si CF nr. 366444 Arad, nr.top. 366444.
- proprietate publica **MUNICIPIUL ARAD, CONSILIUL LOCAL AL MUN.ARAD** Extravilan, identificata prin CF nr. 335522 Arad, nr.top. 335522.

**La Vest:** Zona servicii ( PUZ aprobat ),



- proprietate privata **IVASCO DUMITRU SI MOGIRZAN MARINELA** Loc. Arad, Calea Aurel Vlaicu, Nr. 275/C/1, Jud. Arad, identificata prin CF nr. 334343 Arad, nr.top. 334343.

**La Est :**

- proprietate privata **S.C. SPRINT INVESTMENT 2000 S.R.L.**, Loc. Arad, Intravilan, Jud. Arad, identificata prin CF nr. 334351 Arad, nr.top. 334351.

**La Sud:**

- proprietate publica **STATUL ROMAN, MINISTERUL TRANSPORTURILOR, INFRASTRUCTURII SI COMUNICATIILOR, COMPANIA NAȚIONALĂ DE CĂI FERATE "CFR" S.A.**, Extravilan, identificata prin CF nr. 334385 Arad, nr.top. 334385.
- proprietate publica **UNITATEA ADMINISTRATIV-TERITORIALA ARAD**, Extravilan, identificata prin CF nr. 334358 Arad, nr.top. 334358.

---

## 02.03. Elemente ale cadrului natural

---

### 02.03.01. Relief

Terenul din zona este relativ plan, fara denivelari importante;

### 02.03.02. Reteaua hidrografica

Nu exista retea hidrografica in zona.

### 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 teren arabil. Terenul este amenajat partial cu piatra concasata.

### 02.03.05. Conditii geotehnice

Amplasamentul nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care sa-i pericliteze stabilitatea prin fenomene de alunecare.

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

Terenul de fundare din amplasamentul cercetat este alcatuit din pachete de pamanturi corozive. Pamanturile corozive din amplasament sunt formate din argile prafoase aflate in stare consistenta, cu plasticitate mare.

Cota de fundare minima recomandata este Df = -0.90 m de la suprafata actuala a terenului sistematizat.

Apa subterana nu a fost interceptata pe adancimea forajului efectuat.

In conformitate cu prevederile Normativului P100-1/2013, zona se incadreaza la  $a_g=0.20g$  si  $T_c=0.7s$  Risc geotehnic " moderat" in Categoria geotehnica 2.



## 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; parametri de zonare a seismicității teritoriului studiat conform normativului P 100/92; perioada medie de revenire a cutremurelor cu intensitatea de 6 grade;

**b) inundații:** revărsarea cursurilor de apă datorită capacității insuficiente a albiilor; distrugerea lucrărilor hidrotehnice din cauza exploatării incorecte;

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

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

**a) cutremure de pământ:** avarii la structurile de rezistență ale clădirilor și/sau 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. Circulația

DN7 E a fost un drum național din România care străbătea municipiul Arad pe direcția est-vest, pe traseul Calea Radnei – Calea Iuliu Maniu – Calea Aurel Vlaicu. Până în 2009 acest sector de drum era traversat de DN7, dar în urma dării în administrarea Ministerului Transporturilor și Infrastructurii a respectivului sector, DN7 a fost deviat pe Centura de Nord a Aradului, pe acest traseu creându-se ruta DN7 E.

În prezent accesul la parcela se realizează direct din Calea Aurel Vlaicu.



Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accesuri pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Accesurile si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.

Autorizarea executiei constructiilor se va face doar în cazul asigurării posibilităților de acces la drum public, sau privat, avand caracteristicile necesare pentru a satisfacerea exigentelor de securitate, aparare contra incendiilor si protectiei civile.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Terenurile propuse va intra in domeniul public se vor receptiona dupa realizarea infrastructurii propuse.

## 02.05.Ocuparea terenurilor

### PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

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

- căi de comunicație rutieră: Calea Aurel Vlaicu (la Nord);
- zona servicii la Vest;
- teren arabil la Est;
- Cale ferata la Sud

În vecinătatea zonei studiate există fond construit predominant cu funcțiuni de zona servicii, depozitare, comerț; Terenul studiat este nereglementat din punct de vedere urbanistic conform PUG aprobat prin H.C.L.M.A. nr. 588/2023 , proprietate privata, arabil in intravilan , fiind liber de construcții și amenajări constructive ( exista o anexa provizorie).

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

Pentru a fi construit, un teren trebuie să fie accesibil dintr-un drum public, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecția civilă.

### RELAȚIONĂRI INTRE FUNCȚIUNI

Nu există conflicte între funcțiunile dominante ale zonei și cele propuse.

Categoria de folosinta a terenului, conform extrasului de Carte Funciara, este cea de arabil in intravilan ;

Incinta studiata este formata din patru parcele cu suprafata de **9 700 mp** au drept de proprietate Jurcoi Gheorghe si Jurcoi Lucretia proprietati private asupra terenurilor înscrise in C.F. nr. 357294, 360121, 360122, 334347 Arad.

Extrasul CF se anexeaza documentatiei pentru consultare.

1.Suprafata terenului= 3000 mp ( conform Cf nr.357294 Arad) – teren fara constructii- Categoria de folosinta – ARABIL.

Pe imobil este intabulat drept de uz si servitute de trecere subterana de suprafata sau aeriana in favoarea E-DISTRIBUTIE BANAT SA;

2. Suprafata terenului= 1.381 mp ( conform Cf nr.360121 Arad) – teren fara constructii- Categoria de folosinta – ARABIL.

3. Suprafata terenului= 1.619 mp ( conform Cf nr.360122 Arad) – teren fara constructii- Categoria de folosinta – ARABIL.

4. Suprafata terenului= 3.700 mp ( conform Cf nr.334347 Arad) – teren fara constructii- Categoria de folosinta – ARABIL.



## PRINCIPALELE DISFUNCTIONALITATI

| DOMENII    | DISFUNCTIONALITATI                                         | PRIOREITATI                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Circulatii | Necesitatea realizarii accesului                           | Se propune o banda de circulatie ( 3.50 - 4.00 m) in incinta, pe limita de proprietate. Se asigura un acces din C.A.Vlaicu si o iesire in capatul parcelei studiate.Din aceasta banda se asigura 5 accesuri in incinta, primul acces este de 7.00m , accesul 2,3,4 este de 5.20 m si accesul 5 este de 7.00m; |
| Utilitati  | Reteaua LEA treaveseaza parcela studiată                   | Reteaua LEA 20 kV si LEA 110kV traverseaza peste parcela studiată, zona edificabila se realizeaza in partile din afara zonei de protectie LEA ;                                                                                                                                                               |
|            | Necesitatea asigurarii cu utilitati a obiectivului propus; | Bransarea / racordarea incintei la utilitatile necesare functionarii obiectivului propus pe amplasament;                                                                                                                                                                                                      |

## 02.06.Echipare edilitara

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

Zona cuprinde urmatoarele dotari :

### 02.06.01 Alimentarea cu apa

In zona studiată exista retea de alimentare cu apa ;

### 02.06.02.Canalizare menajera

În zona studiată există rețea de canalizare menajera ;

### 02.06.03.Canalizare pluviala

În zona studiată există rețea pluviala ;

### 02.06.04. Alimentarea cu energie electrica

În zona studiată exista rețeaua electrica ;

### 02.06.05. Alimentarea cu energie termica

În zona studiată există alimentare cu energie termică.

### 02.06.06. Alimentarea cu gaze naturale

În zona studiată exista rețea de alimentare cu gaze naturale;

### 02.06.06. Telefonizare

În zona studiată există rețea de telefonie.

## 02.07. Probleme de mediu

Terenul are categorie de folosinta- arabil, fara surse de poluare semnificativa; in prezent sursa principala de poluare este vecinatatea cu Calea Aurel Vlaicu si CFR ;

In zona studiată 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 apa.. Stabilitatea terenului este asigurată conform studiului geotehnic preliminar întocmit pentru terenul propriu-zis.

Terenul dispune de posibilitatea racordării la rețelele publice de apă potabilă, canalizare menajeră,pluviala, energie electrică și gaze naturale.

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 documentatiei zona este libera de constructii.

Se propune amenajarea accesurilor spre incinta.

Situatia existentă / propusă în zonă nu afectează cadrul natural.

Prin Regulamentul local propus se va asigura un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

### **02.07.02.Poluarea solului**

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

### **02.07.03.Poluarea apei**

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

### **02.07.04.Poluarea aerului**

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

Posibilele noxe provin de la circulația de pe Calea Aurel Vlaicu.

### **02.07.05.Poluarea sonora**

Poluare sonoră din zona este cea dată de nivelul traficului rutier Calea Aurel Vlaicu și CFR ;

### **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.

Un risc de natură antropică îl reprezintă depozitarea neautorizată de deșeuri de diverse tipuri, care atrag insecte și rozătoare și prezintă un pericol de contaminare pentru sol.

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

Nu există disfuncționalitățile remarcate în zonă din punct de vedere al protecției mediului.

### **02.07.07.Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție:**

Nu este cazul.

### **02.07.08.Evidențierea potențialului balnear și turistic:**

În zona nu există valori de patrimoniu natural ce necesită protecție.

În privința potențialului balneo-turistic, nu există surse cunoscute de ape minerale sau termale.

## **02.08.Optiuni ale populației**

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

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.

Prin realizarea investiției propuse se va contribui la conturarea fondului construit din zonă.

Elaboratorul PUZ apreciază că fiind oportuna perspectiva beneficiarului de a dezvolta zona în concordanță cu prevederile prezentei documentații, în contextul în care aceasta acțiune valorifică pe termen lung terenul vizat, inclusiv din perspectiva dezvoltării localității.

Totodată se precizează că toate costurile pentru implementarea și realizarea investițiilor necesare în vederea dezvoltării coerente a zonei, propuse spre reglementare, vor fi suportate din fondurile proprii ale dezvoltatorului privat.

**Ordin nr.119/2004** pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare.



## 03. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

### 03.01. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pentru prezenta investitie a fost intocmita o documentatie in vederea emiterii Avizului de oportunitate. Avizul cu nr.10 din 08.04.2025 a fost aprobat in cadrul Primăriei mun.Arad in vederea elaborarii documentatiei de urbanism P.U.Z. SI RLU AFERENT " Construire SPATII COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE ". Astfel, se doreste realizarea unei zone pentru constructii cu functiunea de : SERVICII, DEPOZITARE, COMERT impreuna cu amenajari aferente;

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

Amplasamentul se situeaza in intravilanul Mun. Arad, pe teren arabil.

Destinatie conform PUG intravilan , teren adiacent UTR nr.24, categoria de folosinta ARABIL, pe care s-a aprobat PUD" Construirea a 3 cladiri si anexe – sediu de firma, hala pentru reparat si comercializat masini agricole, depozite si spatii de expunere" in baza HCLMA nr.18/2007;

#### **Distantele amplasamentului fata de localitate si vecinatati:**

la Nord – 150 m pana la locuintele de pe str. Bogdan Voievod

la Sud-Est- 190 m pana la locuintele de pe str. Mimozei

#### **La Nord:** DN7E 275 Calea Aurel Vlaicu

- proprietate publica Calea Aurel Vlaicu **UNITATEA ADMINISTRATIV-TERITORIALA ARAD**, Extravilan, identificata prin CF nr. 365370 Arad, nr.top. 365370 si CF nr. 366444 Arad, nr.top. 366444.
- proprietate publica **MUNICIPIUL ARAD, CONSILIUL LOCAL AL MUN.ARAD** Extravilan, identificata prin CF nr. 335522 Arad, nr.top. 335522.

#### **La Vest:** Zona servicii ( PUZ aprobat ),

- proprietate privata **IVASCO DUMITRU SI MOGIRZAN MARINELA** Loc. Arad, Calea Aurel Vlaicu, Nr. 275/C/1, Jud. Arad, identificata prin CF nr. 334343 Arad, nr.top. 334343.

#### **La Est :**

- proprietate privata **S.C. SPRINT INVESTMENT 2000 S.R.L.**, Loc. Arad, Intravilan, Jud. Arad, identificata prin CF nr. 334351 Arad, nr.top. 334351.

#### **La Sud:**

- proprietate publica **STATUL ROMAN, MINISTERUL TRANSPORTURILOR, INFRASTRUCTURII SI COMUNICATIILOR, COMPANIA NAȚIONALĂ DE CĂI FERATE "CFR" S.A.**, Extravilan, identificata prin CF nr. 334385 Arad, nr.top. 334385.
- proprietate publica **UNITATEA ADMINISTRATIV-TERITORIALA ARAD**, Extravilan, identificata prin CF nr. 334358 Arad, nr.top. 334358.

### 03.03. Valorificarea cadrului natural

Zona nu beneficiaza de un cadru natural valoros si nu dispune de forme de relief care sa poata fi valorificate.



Principala componenta a cadrului natural care poate fi fructificata este planeitatea terenului, ce permite organizarea optima a terenului.

Amplasamentul studiat nu se afla intr-o zona cu potential de inundatii sau alunecari de teren, nu se afla in perimetrul inundabil al vreunui curs de apa, nu face parte dintr-o arie naturala protejata, nu dispune de potential balnear sau turistic.

Stabilitatea terenului in vederea edificarii constructiilor este asigurata, conform studiului geotehnic intocmit pentru amplasamentul studiat.

### 03.04. Modernizarea circulatiei

Pentru a se realiza accesul pe terenurile beneficiarilor se propune racordarea marginii părții carosabile a Căii Aurel Vlaicu cu arce de cerc de rază  $R = 6,00$  m la banda de circulație de 3.50-4.00 m lățime propusă, care va fi realizată pe proprietatea privată a beneficiarilor.

**Se propune o banda de circulație ( 3.50 - 4.00 m ) in incinta, pe limita de proprietate. Se asigura un acces din C.A.Vlaicu si o iesire in capatul parcelei studiate. Din aceasta banda se asigura 5 accesuri in incinta, primul acces este de 7.00m , accesul 2,3,4 este de 5.20 m si accesul 5 este de 7.00m;**

Primul acces propus din Calea Aurel Vlaicu este situat la 68,96 m de limita vestică a terenului beneficiarilor ( asigurând accesul pe parcelele înscrise în CF 357294 de 3000 mp și CF 360121 de 1384 mp ). **Din banda de circulație propusă** se vor realiza accesurile pe celelalte terenuri CF 360122 de 1619 mp și CF 334347 de 3700 mp.

La distanța de 6.50m fata de latura est, s-a propus un acces, **care va asigura ieșirea de pe banda de circulație proiectată**, care se racordează la marginea părții carosabile a Căii Aurel Vlaicu cu arce de cerc de rază  $R = 6,00$  m.

Accesul pietonal poate fi realizat pe banda de circulație propusă spre terenurile celelalte ale beneficiarilor.

Banda de circulație propusă se va încadra cu borduri de 20 x30 cm, montate la nivelul imbrăcămintei proiectate pe o fundație de beton clasa C25/30 de 30 x 15 cm.

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

Parcarea autovehiculelor se va face doar in interiorul incintei fara afectarea domeniului public.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat în funcție de categoria localității și zona în care sunt amplasate construcțiile conform HCLM 187 din 28.03.2024;

Sunt calculate ( minim 25 locuri de parcare) si reprezentate estimativ **130 locuri de parcare**, pentru servicii-depozitare-comert;

#### Art. 8

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

##### c) Servicii:

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

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

##### a) Comert en-detail:

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

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



locuri de parcare.

**Art. 18** Pentru construcțiile industriale (spații pentru producție, spații de depozitare) se vor respecta următoarele cerințe minime:

- 0,5 locuri de parcare pentru fiecare angajat, la care se adaugă un spor de 20%, dar nu mai puțin de două locuri;
- 1 loc de parcare pentru fiecare autovehicul aferent activității economice, dimensionat conform specificului acestuia.

**Art. 19** Pentru construcțiile ce înglobează spații cu diferite destinații, locurile de parcare necesare se vor asigura pentru fiecare funcțiune în parte, calculate în funcție de suprafața ocupată de fiecare funcțiune în parte, conform normelor precizate în prezentul regulament.

### **SPATII VERZI SI PLANTATE**

Se vor amenaja spatii verzi / inierbate sau cu plantatii de arbori de inaltime mica/medie pentru umbrire, într-un procent de 15% pentru funcțiunea servicii - conform HCLM 572 / 2022

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

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

Zona studiata are suprafata de 52 000 mp iar terenul 4 986 mp are categoria de folosinta -arabil; funcțiunea dominanta propusa: servicii, depozitare, comert, impreuna cu amenajari aferente;

#### **Funcțiuni permise:**

- funcțiune dominantă: SERVICII, DEPOZITARE SI COMERT impreuna cu amenajari aferente;
- funcțiuni complementare: platforme carosabile/parcaje , amenajări tehnico-edilitare, platformă gospodărească, zone verzi;

#### **Funcțiuni interzise:**

- activitati care genereaza noxe , deseuri etc.

#### **Funcțiune dominanta:**

IS - UNITATEA PRINCIPALA – SERVICII, DEPOZITARE SI COMERT

#### **Funcțiuni complementare:**

CC - CAI DE COMUNICATIE CAROSABILAC - CAROSABIL

P - PLATFORMA PARCAJE IN INCINTA

SP - SPAȚII VERZI AMENAJATE

TE - CULOAR TEHNICO- EDILITAR

Prezenta documentatie are ca obiect realizarea investitiei „ SPATII COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE, ”.

Obiectivele principale propuse pentru această investitie sunt:

- Asigurarea accesurilor la parcela;
- Stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone, stabilirea de reglementari specifice zonei de servicii, depozitare, comert.
- Reglementarea procentului de ocupare si a coeficientului de utilizare a terenului.
- Rezolvarea circulației in incinta si stabilirea de reglementari privind parcarile si spatiile verzi. Parcarea se va face exclusiv pe proprietate.
- Propunerea infrastructurii tehnico - edilitare în vederea asigurarii utilitatilor necesare investitiei.

Se propune amenajarea terenului compus din 4 parcele cu spatii servicii, depozitare,comert impreuna cu amenajari aferente avand suprafata masurata de 9700 mp.

Incinta amenajata va fi alcatuita din:

- Zonele construibile in interiorul careia se vor amplasa constructii cu spatii : servicii, depozitare, comert;



- drumul din incinta;
  - Platforme;
- Parcarea se va face exclusiv pe proprietate.
- Zone verzi amenajate;
  - Imprejmuirea este 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,P+1E,P+2E;**

Se vor respecta prevederile Codului Civil.

Pe amplasament sunt propuse cinci zone edificabile rezultate din delimitarea fata de zona de siguranta LEA si retragerile fata de limitele de proprietate.

Zonele edificabile in partea de **Nord** ( C.A.Vlaicu) a parcelei sunt pe limita de proprietate sau retrase cu 4.00 m ;  
Fata de latura **Vest** zona edificabila este pe limita de proprietate pe o portiune de 9.00m, iar pe restul lungimii zona edificabila are retragerea de min. 3.00m dar nu mai putin de H/2 ;  
Fata de latura **Est** zona edificabila are retragerea de 1.50 m, respectiv 3.00m ;  
Fata de latura **Sud** zona edificabila are retragerea de 3.00 m ;

#### **Zone de protecție impuse**

- zonă de siguranta fata de CFR, din ax 20m ;
- zona de protectie fata de CFR, din ax 100m ;
- Liniile electrice aeriene LEA 20KV si LEA 110KV, acestea impune un culoar de protecție de 37m axat si 12 m axat, în perimetrul căruia nu se va executa nici o construcție;
- A doua linie electrica LEA 20KV aflata pe toata lungimea parcelei;

Se vor respecta orice restrictii referitor la retragerea cladirilor propuse fata de retele edilitare sau drumuri, impuse de catre avizatori.

#### **Organizare, personal angajat**

In functie de necesitatile tehnologice a halelor/ constructilor, vor putea fi compartimentate si vor putea avea local zone de supanta.

In zona hale/servicii vor lucra un numar de angajati estimat la 20 persoane.

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

### **03.05.02.Indici urbanistici :**

**P.O.T. maxim: 40%**

**C.U.T. maxim: 1.00**

**H max.: 12,00 m**

**Spatiu verde: min. 15%**

**Regim de inaltime: P,P+1,P+2**



### Bilanț teritorial – Zonificarea funcțională

| BILANT TERIORIAL ZONA STUDIATA    |                |             |                |             |
|-----------------------------------|----------------|-------------|----------------|-------------|
|                                   | EXISTENT       |             | PROPUS         |             |
|                                   | Supfatata (mp) | Procent (%) | Supfatata (mp) | Procent (%) |
| Teren arabil                      | 22 800         | 55.0 %      | 13 100         | 31.6%       |
| Zona servicii, depozitare, comert | 3 400          | 8.2%        | 13 100         | 31.6%       |
| Cai de comunicatie                | 6 500          | 15.6%       | 6 500          | 15.6%       |
| Zona cai de comunicatie feroviara | 8 800          | 21.2%       | 8 800          | 21.2%       |
| <b>TOTAL</b>                      | <b>41 500</b>  | <b>100%</b> | <b>41 500</b>  | <b>100%</b> |

| BILANT TERIORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI              |                |             |                |             |
|------------------------------------------------------|----------------|-------------|----------------|-------------|
|                                                      | EXISTENT       |             | PROPUS         |             |
|                                                      | Supfatata (mp) | Procent (%) | Supfatata (mp) | Procent (%) |
| Teren arabil                                         | 9 700          | 100%        | -              | -           |
| Zona pentru constructii servicii, depozitare, comert | -              | -           | 3880           | 40.0%       |
| Alee carosabila                                      | -              | -           | 1 100          | 11.4%       |
| Platforme , alei                                     | -              | -           | 665            | 6.8%        |
| Zona amenajata piatra concasata                      | -              | -           | 2600           | 26.8%       |
| Spatii verzi                                         | -              | -           | 1 455          | 15.0%       |
| <b>TOTAL</b>                                         | <b>9 700</b>   | <b>100%</b> | <b>9 700</b>   | <b>100%</b> |

| INDICI DE OCUPARE A TERENULUI |          | PARCELE C.F. nr.357294, 360121, 360122, 334347; |
|-------------------------------|----------|-------------------------------------------------|
| POT                           | existent | 0.0 %                                           |
|                               | propus   | 40%                                             |
| CUT                           | existent | 0.0                                             |
|                               | propus   | 1.0                                             |

### 03.06. Dezvoltarea echiparii edilitare

Precizăm că toate lucrările de drumuri, platforme, utilități se vor realiza din fondurile 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.



### **03.06.01. Alimentarea cu apa**

Bransare la retea de alimentare cu apa;

### **03.06.02. Canalizare**

#### **Canalizare menajera**

Bransare la retea de canalizare menajera ;

#### **Canalizarea pluvială**

Bransare la rețeaua pluviala.

#### **Masuri PSI**

Conform prevederilor „Normativului privind securitatea la incendiu a construcțiilor, Partea a II a - Instalații de stingere”, indicativ P118/2- 2013, cu modificările și completările ulterioare capitol 4.1, pentru stingerea incendiului pentru cladirea hala, birouri, platforma parcare - necesarul de apa va fi de la rețeaua de alimentare publica și se va asigura debitul necesar pentru stingerea incendiilor. La faza DTAC de aprobare a documentatiei se vor lua toate masurile necesare pentru protectia și securitatea impotriva incendiilor. Se vor asigura distantele minime de securitate și în cazul în care nu se pot respecta se vor lua masuri compensatorii, pe baza scenariului PSI, conform legislatiei în vigoare.

### **03.06.03. Alimentarea cu energie electrica**

În zona studiată există rețeaua electrica.

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

Pentru noile obiective, consumatorii de energie electrica sunt constituiti în principal din:

- iluminatul interior, iluminatul exterior, circuite de prize monofazate și trifazate pentru utilizare generala, instalatiile pentru alimentarea utilajelor din spatiile tehnice ( pompare apa-canal etc.), sistemele de siguranta (antiincendiu, antiefracție, control acces, supraveghere, etc.).

### **03.06.04. Alimentarea cu energie termica**

În zonă există rețea de gaz.

În situații deosebite se pot prevedea și instalații de aer condiționat și climatizare; pentru funcțiunile sezoniere se admite încălzirea cu combustibil solid sau lichid, pe lângă utilizarea surselor alternative ca panourile solare sau energia eoliană.

### **03.06.05. Gospodarie comunală**

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

Recipienții de 1,1 mc pentru funcțiunea propusa, 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.

### **03.07. Protecția mediului**

Amplasamentul funcțiunii studiate este într-o zonă special destinată acestui tip de activitate și anume o zonă cu funcțiunea - servicii, depozitare, comerț;



Conform HG 1076/8 iulie 2004 si Anexelor de aplicare, problemele de mediu se trateaza in cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului si planurilor de urbanism, prin documentatii specializate ce se inainteaza spre aprobare Agentiei de protectia Mediului Arad.

Se va avea in vedere diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare, prin analiza si masurile de protectie necesare pentru fiecare tip de poluare in parte, dupa cum urmeaza :

### **03.07.01. Protectia apei :**

Nu se estimeaza surse de poluare a apelor. Toate sursele de apă – menajeră, pluvială, PSI – vor fi deversate in retea sau colectate și deversate în bazin vidanjabil, retentie, inmagazinare.

### **03.07.02. Protectia solului si a subsolului :**

Nu se estimeaza surse de poluare a solului, în zonă nu se desfășoară activități astfel incat sa se produca gaze sau alte substante toxice ce pot periclita – în combinație cu precipitațiile –calitatea apei sau solului.

### **03.07.03. Protectia aerului :**

Nu se estimeaza surse de poluare a aerului aferente functiunii propuse.

### **03.07.04. Protectia împotriva zgomotului si vibratiilor :**

Nu se estimeaza surse peste limita admisa a zgomotului sau vibratiilor generate de functiunea propusa.

Poluarea aerului, fonică sau prin emisii de gaze, este posibilă în zonele cu trafic auto intens – Calea Aurel Vlaicu si linia CFR- dar se încadrează în limitele legal admise;

### **03.07.05. Prevenirea producerii riscurilor naturale :**

Dupa identificarea principalelor probleme rezultate din analiza situatiei existente referitoare la riscurile natural se vor urmari masurile de prevenire ce pot fi luate.

### **03.07.06. Reglementări urbanistice specifice zonelor de riscuri naturale:**

#### **I. Cutremure de pământ:**

**a) precizarea condițiilor de amplasare și conformare a construcțiilor în raport cu gradul de seismicitate (POT - procent de ocupare a terenurilor), distanțe între clădiri, regim de înălțime, sistem tehnic constructiv privind structura de rezistență a clădirii, sisteme de fundare, precizându-se retragerea, alinierea, distanțele minime obligatorii dintre construcții ;**

Conform Normativului P100-1/2013, zona studiata se află pe harta de macrozonare seismică a țării, în zona seismică având  $a_g=0,20g$ , perioada de colț  $T_c=0,7$  sec. Județul Arad se află în zona a D, E și F a cutremurelor bănățene de tip intraplacă, cu epicentrul în zona Banloc, Județul Timiș (conform Planului de analiză și acoperire a riscurilor – Județul Arad, 2011 si a normelor metodologice expuse in 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 importantă III sau IV

Categoria de importantă este „C” sau “D”



**POT (procent de ocupare a terenurilor) nu va depasi 40% si CUT maxim 1.0**

Regim maxim de inaltime **P,P+1E,P+2E** cu H max. coama **12.00 m** ;

Zona de implementare a constructiilor va avea urmatoarele retrageri :

Pe amplasament sunt propuse cinci zone edificabile rezultate din delimitarea fata de zona de siguranta LEA si retragerile fata de limitele de proprietate.

Zonele edificabile in partea de **Nord** ( C.A.Vlaicu) a parcelei sunt pe limita de proprietate sau retrase cu 4.00 m ;  
Fata de latura **Vest** zona edificabila este pe limita de proprietate pe o portiune de 9.00m, iar pe restul lungimii zona edificabila are retragerea de min. 3.00m dar nu mai putin de H/2 ;  
Fata de latura **Est** zona edificabila are retragerea de 1.50 m, respectiv 3.00m ;  
Fata de latura **Sud** zona edificabila are retragerea de 3.00 m ;

- Sistem tehnic constructiv privind structura de rezistență a clădirii va fi format din:
- infrastructura formata din fundatii izolate realizate din beton armat și beton simplu
- suprastructura formata din cadre transversale realizate din stâlpi metalici / sau zidarie si stalpi de beton ;
- plansee din beton armat monolit/ sau grinzi metalice, tablă cutată, având rol de cofraj pierdut
- închiderile se realizează din panouri ONDATHERM / sau zidarie cu termosistem ;

**b)precizări cu privire la proiectarea și construirea antiseismică se regăsesc în cadrul prevederilor actelor normative în vigoare P 100/92 și Ordonanța Guvernului nr. 20/1994, republicată.**

**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:**

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

In concordanta cu legea 575/200, anexa 5, capitolul Unitati administrative teritoriale afectate de inundatii, Municipiul Arad se situeaza la risc de inundatii pe cursuri de apa. In zona studiata nu sunt interdictii de construire.

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

Apele menajere uzate se vor deversa in rețea de canalizare menajera ;

### **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**

Suprafata destinata spatiilor verzi se va amenaja intr-o maniera peisagera decorativa cu valoare ambientala si ornamentala.

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

Nu este cazul.



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

Amenajarea peisagera a zonelor publice se va face în tandem cu realizarea investitiei preconizate, urmarind ca la darea în folosinta sa existe în 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 funcțiunilor existente - propuse;

## **03.08. Obiective de utilitate publica**

Gospodarire comunala - bransamente, subunitati tehnico-edilitare

Cai de comunicatie - comunicarie rutiera si acces în incinta

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

Zona are toate utilitatile necesare unei bune functionari;

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

### **03.08.02.Tipuri de proprietate teren**

Incinta este constituita din 4 parcele, proprietate privata a fam. Jurcoi Gheorghe si Jurcoi Lucretia. În zona studiata exista terenuri proprietate publica de interes 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**

Zona studiata se înscrie în PUZ ca zona **servicii,depozitare si comert** împreuna cu amenajari aferente. În concluzie prevederile PUZ-ului se încadreaza prevederilor generale pentru functiunile studiate, cu respectarea conditiilor de relationare catre cadrul urban si vecinatati, înscriindu-se în linia definita prin PUG.

### **04.02. Categorii principale de interventie, care sustin programul de dezvoltare**

**Principalele categorii de intervenție** care să susțină și să permită materializarea propunerilor sunt:

- realizarea racordului la drum, rețele edilitare;
- dotări de interes general – Zona servicii,depozitare si comert împreuna cu amenajari aferente - în sarcina beneficiarului

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

### **04.03. Prioritati de interventie**

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



#### **04.04. Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, restrictii**

Considerand tendințele de dezvoltare în apropierea mun. Arad, trebuie asigurată atât infrastructura necesară, cât și posibilitățile de corelare a terenurilor din zonă, în vederea generării unor soluții armonioase, cu o dotare corespunzătoare din punct de vedere al echipărilor și serviciilor necesare funcționării.

#### **04.05. Lucrarile de elaborat în perioada urmatoare :**

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

- aprobarea PUZ prin HCLM Arad;
- asigurarea de fonduri private pentru realizarea prioritară a racordării accesului și a asigurării utilităților.

intocmit,  
arh. GOLBAN Nicoleta

sef proiect  
arh. CRAINIC Paul-Dorin