

# MEMORIU DE PREZENTARE

## 1.INTRODUCERE

### 1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

**DENUMIREA PROIECTULUI** „P.U.Z. și R.L.U. AFERENT ZONĂ PENTRU SERVICII SI COMERȚ: CONSTRUIRE MAGAZIN MATERIALE DE CONSTRUCȚII CU AMENAJĂRI AFERENTE, SIGNALSTICĂ ȘI MIJLOACE PUBLICITARE, ÎMPREJMUIRE, AMENAJARE ACCESE”

**AMPLASAMENT** Extravilan, Municipiul Arad, Calea Radnei, conform extras de CF nr.318113, Jud. Arad

**BENEFICIAR** S.C. RODSPECTRA S.R.L.

**PROIECTANT GENERAL** S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.  
Arad, str. Corneliu Coposu, nr.24c, jud. Arad  
e-mail: [office@pro-arhitectura.ro](mailto:office@pro-arhitectura.ro)

**COORDONATOR URBANISM** ARH. GHEORGHE SECULICI

**FAZA** ETAPA II

**DATA ELABORĂRII** Mai 2022

### 1.2. OBIECTUL LUCRĂRII:

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la cererea societății comerciale **RODSPECTRA S.R.L.** cu sediul în județul Arad, orașul Pecica, str. 1, nr.13, în vederea amenajării incintei cu construcții destinate unei ZONE PENTRU SERVICII SI COMERȚ: CONSTRUIRE MAGAZIN MATERIALE DE CONSTRUCȚII CU AMENAJĂRI AFERENTE, SIGNALSTICĂ ȘI MIJLOACE PUBLICITARE, ÎMPREJMUIRE, AMENAJARE ACCESE”.

Incinta propusă pentru reglementare, în suprafață de 6.900,00 mp este compusă dintr-o singură parcelă ce prezintă următoarele caracteristici:

Nr. crt.	Proprietar	C.F. nr.	Suprafața (mp)	Parcelă	Categoria de folosință	Intravilan	Observatii/Referinte
1	S.C. RODSPECTRA S.R.L.	318113 Arad	6.900,00	-	arabil	NU	

### 1.2.1 Solicitări ale temei program

**S.C. RODSPECTRA S.R.L.** în calitate de proprietar al terenului, identificat prin **CF nr. 318113** Arad, situat în extravilanul municipiului Arad, județul Arad, și inițiator al prezentei solicitări, dorește întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea introducerii terenului în intravilan, modificarea categoriei de folosință a acestuia din teren arabil, extravilan în curți construcții, intravilan.

Documentația are la bază **Certificatul de Urbanism nr. 2244 din 23.11.2021** eliberat de către Primăria Municipiului Arad și **Avizul de Oportunitate nr. 8 / 08.02.2022** pentru terenul situat în zona estică a localității identificat prin **CF nr. 318113 Arad**.

Incinta propusă pentru reglementare are o suprafață de 6.900,00 mp definită de o singură parcelă.

Elaborarea acestui Plan Urbanistic Zonal este determinată de intenția de a reglementa din punct de vedere urbanistic un teren cu funcțiunea actuală agricolă, din Nord-Estul Municipiului Arad, în zonă destinată funcțiunilor mixte, mai precis în zonă pentru servicii, comerț și depozitare.

**Tema – program** principală se constituie din amenajarea unei zone cu funcțiunea de servicii, comerț și depozitare, realizată astfel încât să se respecte:

- Regulamentul General de Urbanism;
- Echilibrul între indicia constructivi și indicatorii urbanistici;
- Densitatea adecvată în cadrul sistemului urbanistic și programului de architectural în raport cu suprafața terenului;
- Asigurarea accesurilor pietonale;
- Sistematizarea și menținerea eficientă a terenului pentru asigurarea confortului vital al populației și funcțiunilor ce vor ocupa zona.

Prin Planul Urbanistic Zonal se dorește dezvoltarea funcțiunilor mai sus menționate, obiect de utilitate publică, prin introducerea în UAT a zonei de comerț, servicii și depozitare, **„CONSTRUIRE MAGAZIN MATERIALE DE CONSTRUCȚII CU AMENAJĂRI AFERENTE, SIGNALISTICĂ ȘI MIJLOACE PUBLICITARE, ÎMPREJMUIRE, AMENAJARE ACESE”**.

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 50/1991** republicată și actualizată, H.G.R. 525/1996 și Codul Civil.



### 1.2.2 Prevederi ale programului de dezvoltare a localității

Soluția propusă se încadrează în Strategia Integrată de **Dezvoltare Urbană 2014 - 2030** a Municipiului Arad.

## 1.3 SURSE DE DOCUMENTARE:

### 1.3.1. Studii elaborate anterior

- Documentația tehnică se va elabora în conformitate cu Legea nr. 50/1991 rep., Legea 350/2001 rep. și HGR 525 / 1996, Codul Civil;
- P.U.G. aprobat prin H.C.L.M. Arad 502/2018.

### 1.3.2. Studii de fundamentare întocmite concomitent cu prezentul PUZ :

Nu este cazul.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII:

### 2.1. EVOLUȚIA ZONEI:

Zona studiată este situată în extravilanul municipiului Arad, între zona comercială propusă și aprobată prin **H.C.L.M. Arad nr.482/16.11.2020** și modificată cu **H.C.L.M. Arad nr. 511/18.12.2020** în Vest, iar în Sud, zona este străbătută de drumul național **DN7 București-Arad**.

Evoluția zonei este marcată de dezvoltarea unor mari societăți comerciale, furnizoare de servicii și amenajările necesare ce au determinat extinderea intravilanului municipiului. Aceste societăți sunt: Selin's, Reprezentanța Peugeot, Manolo, Altex, Selgros, stația de distribuție carburanți Mol, amplasate în sudul zonei studiate, iar în partea de est se află Autochunn Mercedes și Renault Trucks.

Extinderea zonei comerciale este oportună și contribuie la dezvoltarea zonei comerciale existente.

### 2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE:

Amplasamentul studiat este situat în extravilanul municipiului Arad, în partea de Est a orașului, adiacent drumului național **DN7** (Calea Radnei).

Vecinătățile amplasamentului propus pentru reglementare:

- la Nord – Terenuri proprietate privată, nr. CAD. 10607;
- la Sud – Linie de tramvai, Calea Radnei (DN7);
- la Est – Terenuri proprietate privată , identificabile prin CF nr. 310764;
- la Vest – Servicii și comerț, conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L.M. Arad nr.482/16.11.2020 și modificată cu H.C.L.M. Arad nr. 511/18.12.2020.

### 2.3 ELEMENTE ALE CARULUI NATURAL:

Incinta studiată este situată într-o zonă plană, fără accidente antropice sau naturale, fiind situat în estul municipiului Arad. Terenul nu prezintă particularități din punct de vedere al reliefului, rețele hidrografice, condiții geotehnice, riscuri naturale. Din punct de vedere peisagistic terenul este relativ plan, nivelmentul terenului natural este curpîns între **110,88 MNM și 111,16 MNM**. Zona studiată nu face parte dintr-o arie protejată declarată.





### 2.3.1 Date ale studiului geotehnic

Din punct de vedere geomorfic, amplasamentul se încadrează în regiunea Câmpiei de Vest, subregiunea Câmpiei Banatului, aflată sub influența apelor curgătoare, care au dus la transportarea și depunerea de particule fine de diverse roci provenite din dexagregarea rocilor de bază.

Conform zonificării sismice după Normativul **P 100-1/2013**, amplasamentul se încadrează în zona cu perioada de colț  $T_c=0,7$  sec. Și un coeficient seismic  $ag=0,16$ .

## **2.4 CIRCULAȚIA :**

Circulația rutieră din zonă se desfășoară astfel:

- Calea Radnei continuată de drumul național DN7, tronson București - Arad;
- Accesul pe amplasamentul studiat se face de pe drumul colector propus și aprobat prin **H.C.L.M. Arad nr.482/16.11.2020** și modificată cu **H.C.L.M. Arad nr. 511/18.12.2020**.

Paralel cu Calea Radnei DN7, există două linii de transport în comun- de tramvai, linii ce fac legătura între municipiul Arad și comunitățile Vladimirescu, Cicir, Mândruloc și Ghioroc. În zonă nu există amenajări specifice pietonilor, iar circulația ciclistă se desfășoară pe Calea Radnei, DN7.

## **2.5 OCUPAREA TERENURILOR:**

### **2.5.1 Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată:**

În prezent, terenul analizat are categoria de folosință **arabil în extravilan**, conform extrasului **C.F.nr. 318113** Arad, fiind liber de construcții și amenajări constructive. Terenul are o suprafață de 6.900 mp, având o formă regulată în plan.

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

În zona studiată prin P.U.Z. se constată următoarele **tipuri de ocupare** a terenurilor:

- Căi de comunicație rutieră: Calea Radnei, drumul național DN7 Arad – București;
- Linii de tramvai;
- Rețele edilitare – rețele de transport energie electrică aeriene;
- Terenuri arabile în extravilan;
- Zonă comercială prestări servicii;

Încinta studiată este încadrată în extravilanul municipiului Arad, conform **H.C.L.M.M. Arad nr.502/2018**, nefiind reglementată din punct de vedere urbanistic, terenurile învecinate încadrate în intravilan fac parte din U.T.R. 28 și au funcțiunea dominantă de locuire și funcțiuni complementare admise: Spații comerciale și prestări servicii.

În zona de sud amplasamentul se învecinează cu zonă de servicii și comerț. Ținând cont de poziționarea terenului, se va asigura un echilibru între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi, astfel încât să nu existe conflicte între funcțiunile existente și cele propuse în zonă.

Incinta studiată are suprafața totală de **6.900,00 mp**, conform **CF nr.318113 Arad**, având o formă rectangulară, cu o lungime a frontului stradal de 25,77 m. În prezent terenul este lipsit de construcții și este proprietate privată a **S.C. RODSPECTRA S.R.L.**





### 2.5.2 Asigurarea de spații verzi:

În prezent, terenul nu dispune de spații verzi amenajate. Se propune astfel amenajarea de spații verzi și amenajate în suprafață de cel puțin 5% (1.380,00 mp) din suprafața terenului.

#### **Date referitoare la teren:**

Nr. crt.	Proprietar	C.F. nr.	Suprafața (mp)	Parcelă	Categoria de folosință	Intravilan	Observații/Referințe
1	S.C. RODSPECTRA S.R.L.	318113 Arad	6.900,00	-	arabil	NU	

Conform zonării seismice după Normativul P 100–1/2013 amplasamentul se încadrează în zona cu o **perioadă de colț Tc=0,7 sec.** și un **coeficient seismic ag=0,16 g.**

## **2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ:**

Zona studiată este echipată cu rețele edilitare de canalizare menajeră, rețele de telecomunicații, energie electrică.

### 2.6.1. Alimentarea cu apă:

Pe amplasamentul studiat și în proximitatea acestuia **nu există rețea de apă.** Singura rețea de apă se află pe partea opusă terenului identificat conform extras CF NR. 318113 Arad.

### 2.6.2. Alimentarea cu energie electrică:

Pe amplasamentul studiat, identificat prin CF NR. 318113 Arad **nu există rețea energie electrică.** În zona amplasamentului studiat există rețea electrică LEA 110 KV.

### 2.6.3 Alimentarea cu gaze naturale:

Din informațiile pe care le detinem, **nu există rețea de gaz** în proximitatea parcelei.

### 2.6.4 Canalizare menajeră:

Din informațiile pe care le detinem, în vecinătatea obiectivului studiat **există rețea publică de canalizare menajeră.**

## **2.7 PROBLEME DE MEDIU:**

### 2.7.1 Relația cadrulul natural-cadrul construit

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție și nici potențial balnear sau turistic. Nu există vegetație cu potențial peisagistic sau alte elemente ale cadrului natural ce pot fi afectate prin amplasarea de construcții, pe terenul studiat.

Nu se impun probleme deosebite de protecția mediului, altele decât cele ce se impun în mod curent conform legislației în vigoare. De asemenea nu se constată în acest moment în zonă activități poluante care să impună luarea de măsuri speciale.

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

Poluarea solului și apei nu este posibilă deoarece:

- în zonă nu se desfășoară activități ce să creeze noxe ce sunt periculoase pentru sol;
- nu se creează emisii de gaze sau alte substanțe toxice ce pot periclita – în combinație cu precipitațiile – calitatea apei sau solului;

Poluarea aerului, fonică sau prin emisii de gaze este posibilă numai în zonele cu trafic auto intens, dar se încadrează în limitele legal admise. Populația din zonă nu este afectată negativ de realizarea investiției.

Solicitările beneficiarului –conform **Temei de proiectare** – au fost introduse în prezentul P.U.Z. și adaptate la condițiile de zonă.

#### **2.7.2 Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

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

#### **2.7.3 Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă**

Nu există puncte sau trasee din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare care să prezinte riscuri pentru zona studiată.

#### **2.7.4.Valori de patrimoniu ce necesită protecție**

Nu este cazul.

#### **2.7.5 Potențialul balnear sau turistic al zonei**

Nu este cazul.

### **2.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI:**

**Legea nr.52/2003** privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor în administrația publică la consultarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanismului, propunerile acestora fiind analizate și integrate corespunzător în aceste documentații.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, în diferite faze de elaborare și dezbateri publice. Potrivit legii, propunerea de reglementare va fi supusă consultării populației în cadrul procedurilor de informare organizate de Primăria Municipiului Arad.

Populația din zonă nu va fi afectată negativ de realizarea investiției.

Solicitările beneficiarului –conform **Temei de proiectare** –au fost introduse în prezentul P.U.Z. și adaptate la condițiile de zonă.

## **3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

### **3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE:**

Prin studiile de fundamentare realizate anterior se constată că nu sunt elemente nefavorizante soluției adoptate.

Pentru elaborarea documentației au fost întocmite următoarele studii:

- studiul topografic cu delimitarea zonei, identificarea imobilelor și a căilor de comunicație;
- Studiul de Oportunitate nr.8/08.02.2022.

### **3.2 PREVEDERI ALE P.U.G. :**

Incinta propusă spre reglementare este încadrată în extravilanul municipiului Arad, conform P.U.G. și Regulamentului aferent aprobat prin **H.C.L.M.M. Arad nr.502/2018**.

Terenul arabil din extravilan este nereglementat din punct de vedere urbanistic, astfel se propune introducerea terenurilor în intravilan și schimbarea categoriei de folosiță din **arabil** în **curți construcții și drumuri**.

### 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL:

Nu este cazul.

### 3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI:

Accesul și iesirea automobilelor din incintă se vor realiza fără a incomoda circulația, conform normativelor în vigoare.

În jurul clădirilor se vor amenaja alei pietonale și carosabile cu parcaje. Zona liberă rămasă din suprafața destinată construcțiilor va fi amenajată ca zonă verde, parcaje și construcții tehnico edilitare.

Se vor asigura locuri de parcare pe parcelă atât pentru **angajați și clienți**, cât și pentru **aprovizionare** (pentru autovehicule de mari dimensiuni).

Accesul persoanelor cu **dizabilități** se va face conform normativelor în vigoare.

#### 3.4.1. Amenajarea acceselor rutiere:

Accesele rutiere pe amplasamentul studiat sunt prevăzute prin drumul propus și aprobat prin H.C.L. Arad Nr.482/16.11.2020 și modificat cu H.C.L. Nr.511/18.12.2020 .

Pentru siguranța circulației se prevede realizarea unei semnalizări rutiere verticale, cu montarea de indicatoare de circulație atât în intersecții cât și în afara intersecțiilor pentru presemnalizarea acestora conform SR 1848-1/2004, marcaje orizontale conform SR 1848-7/2004, așa cum se poate vedea în planul de semnalizare și marcaj.

#### 3.4.2. Drumuri de incintă și platforme rutiere de incintă:

Ținând cont de frontul stradal propus, proiectarea elementelor geometrice în plan, în **incinta studiată** se va face astfel încât deplasarea viitoare a autovehiculelor să respecte o viteză de circulație de 5 km/h.

În interiorul parcelei identificate conform extras CF .nr.318113 Arad vor exista două tipuri de drumuri carosabile, astfel :

- Drumuri de incintă carosabile
- Drumuri publice carosabile - propuse spre realizare în viitor, aprobat prin H.C.L. Arad Nr.482/16.11.2020 și modificat cu H.C.L. Arad Nr. 511/18.12.2020

### 3.5 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ -Reglementări - Bilanț teritorial - indici urbanistici

#### 3.5.1 Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.

Incinta reglementată are suprafața de **6.900,00 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la amenajarea corespunzătoare a accesului carosabil în incintă din drumul colector propus și aprobat prin H.C.L.M. Arad nr.482/16.11.2020 și modificată cu H.C.L.M. Arad nr. **511/18.12.2020**, acesta fiind racordat la sensul giratoriu din Calea Radnei. Funcțiunile propuse spre impementare sunt servicii și comerț și depozitare.

**Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:**

- Construcții noi: Construcții pentru spații comerciale cu compartimente specifice (expunere și vânzare, depozitare marfă, spații pentru clienți, birouri spații tehnice etc.);
- Construcții de anexe tehnice;
- Construcții de cabine-poartă, copertine;
- Construcții tehnico – edilitare;
- Împrejmuire;
- Racorduri la rețelele tehnico – edilitare și rețele de incintă ;
- Amenajarea incintei cu circulații carosabile, platforme, parcări, alei pietonale și spații verzi;
- Drumuri de incintă și accesul autospecialelor de intervenție 6,00 m;
- Iluminat;
- Signalistică și mijloace de publicitate iluminate și neiluminate, totem publicitar.

Nu se propune o zonificare a incintei, datorită funcționii unice propuse de servicii și comerț.

Incinta reglementată ca zonă de **servicii și comerț** cuprinde și **funcțiuni complementare**, în regim de înălțime maxim **P+3E**, **H<sub>max.</sub> = 20,00 m**, conform înălțimii maxime stabilite prin avizul de la **Autoritatea Aeronautică Civilă**. Accesul carosabil în incintă se va asigura din drumul colector propus și aprobat prin **H.C.L.M. Arad nr.482/16.11.2020** și modificată cu **H.C.L.M. Arad nr. 511/18.12.2020**, acesta fiind racordat la sensul giratoriu din Calea Radnei.

Funcțiunile complementare admise: circulație pietonală și rutieră, a cicliștilor, parcări și garaje publice , spații verzi și de protecție, mobilier urban și echipare edilitară.

**În zonă sunt interzise:**

- Desfășurarea activităților industriale sau altor tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros neadecvat (industrie de produse pentru construcții, produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare), construcții pentru creșterea animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA;
- Amplasarea de platforme de precolectare a deșeurilor urbane.

**Intervențiile pe teren se referă la:**

- Asigurarea accesului pe teren, în contextul zonei și a legăturii acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- Stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone, stabilirea de reglementări specifice;
- Reglementarea gradului de construibilitate a terenului;
- Rezolvarea circulației și a acceselor carosabile pe teren, stabilirea de reglementări privind parcările și spațiile verzi.
- Propunerea va urmări un volum coerent, atât la nivel funcțional, cât și estetic.





**3.5.2. Bilanțul territorial al incintei studiate:**

Nr. crt.	TEREN AFERENT C.F.. nr. 318113	EXISTENT		PROPUȘ	
		mp	%	mp	%
			6.900,00	100,00	6.900,00
1	Suprafata construită	0	0	3.450,00	(max. 50,00)
2	Suprafata construita desfasurată	0	0	13.800,00	-
3	Circulații, platforme parcări			3.105,00	45,00
4	Zone verzi	0	0	1.380,00/	5,00
	<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>6.900,00</b>	<b>100,00</b>	<b>6.900,00</b>	<b>100,00</b>

Nr. crt.	INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN INCINTA STUDIATĂ	EXISTENT	PROPUȘ
1	Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.) zonă servicii și comerț	0.00%	50,00 %
2	Coeficientul maxim de utilizare al terenului (C.U.T.) zonă servicii și comerț,	0.00	2.00
3	Regimul de înălțime	-	P+3E, Hmax=20,00m

**3.5.3 Indici urbanistici :**

*Regimul de înălțime propus* pentru construcții va fi de maxim P+3Etaje.

- Max. 20,00m la cornișă;

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

- P.O.T. 50,00%;
- C.U.T. 2,00.

**Situația existentă :**

P.O.T. existent = 0%  
 C.U.T. existent = 0,00  
 S teren = 6.900,00 mp  
 H.max. existent = 0,00 m  
 Sc max. existent = 0,00 mp  
 Scd existent = 0,00 mp

**Situația propusă :**

P.O.T. max. propus = 50,00%;  
 C.U.T. max propus = 2,00;  
 S teren = 6.900,00 mp;  
 H. max. = 20,00 m;  
 Regim de înălțime = P+3E;  
 Sc max. = 3.450,00 mp;  
 Scd max. = 13.800,00 mp;  
 Spații verzi = min. 5% (pentru zonele cu servicii și comerț).



***Regimul de aliniere:***

Construcțiile propuse vor fi amplasate la:

- Nord: Retrageră limită construibilă egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 2,00m față de limita de proprietate;
- Vest: Retrageră limită construibilă egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 2,00m față de limita de proprietate;
- Est: Retrageră limită construibilă egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 2,00m față de limita de proprietate ;
- Sud: minim 30,00 m față de marginea părții carosabile a străzii - Calea Radnei.

Aceste aliniamente față de limitele de proprietate ale incintei studiate nu includ împrejuririle, construcțiile tehnico-edilitare, cabina poartă, copertinele, și mijloacele de publicitate. Este admisă edificarea pe retrageră față de aliniamentul nou propus, cât timp construcția ia forma și destinația unei cabine poartă, copertine sau construcții tehnico – edilitare.

**3.5.4 Unități funcționale:**

**Zona 1** -Zona terenului identificată conform extras CF nr. 318113 Arad, în suprafață de 6.900,00mp și propusă reglementărilor urbanistice: **zonă de servicii și comerț.**

**Z1: IsCo -Zonă Instituții, servicii și comerț, parcaje și dotări aferente;**

**TE** – Tehnico-edilitare (construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei);

**D** – Dotari – utilaje si instalatii tehnologice;

**Cp** – Căi de comunicație carosabilă din domeniul public;

**Cci** – Căi de comunicație carosabilă de incintă , circulație auto, parcări, platforme);

**SP** – Zone verzi amenajate și compacte.

Destinația terenurilor din zonă susține funcțiunea de **SERVICII** și **COMERȚ** propusă, prin societățile comerciale prezente în proximitate, ce au atras după sine extinderea intravilanului municipiului Arad. Societăți precum Selin's, Reprezentanța Peugeot, Manolo, Altex, Selgros, stația de distribuție carburanți Mol, amplasate în sudul zonei studiate, iar în partea de est se află Autochunn Mercedes și Renault Trucks.

**UNITATE FUNCȚIONALĂ PENTRU ZONĂ INSTITUȚII, COMERȚ, SERVICII ȘI DOTĂRI AFERENTE : Isco**

Aceasta este destinată construirii de spații de servicii și comerț, cu dotări și amenajări aferente funcțiunilor prezentului P.U.Z. Se vor respecta indicii propuși în R.L.U.

**UNITATE FUNCȚIONALĂ PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE CAROSABILĂ DIN DOMENIUL PUBLIC: Cp**

Se va propune elaborarea a **două drumuri** pe proprietatea identificată conform CF **Nr.318113 Arad** - propuse prin acest PUZ care vine în prelungirea drumului aprobat prin **H.C.L.Arad Nr. 482/16.11.2020** și modificat cu **H.C.L. Arad Nr.511/18.12.2020** .

**UNITATE FUNCȚIONALĂ PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE CAROSABILĂ DIN INCINTĂ, CIRCULAȚIE AUTO, PARCĂRI, PLATOFRME : Cci**

Se propune realizarea de circulații, platforme spații verzi în funcție de suprafața și destinația construcției.



### UNITATE FUNCȚIONALĂ PENTRU SPAȚII VERZI, AMENAJATE ȘI COMPACTE- SP

Se prevede astfel amenajarea de spații verzi și plantate în suprafață de **cel puțin 5%** (1.380,00 mp) din suprafața totală a terenului.

## **3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE**

Prezenta documentație are rolul de a iniția consultările cu furnizorii de utilități și de a obține acorduri de principiu cu privire la investițiile propuse la nivel de Plan Urbanistic Zonal.

### **3.6.1 Alimentarea cu Apă:**

Din informațiile pe care le deținem în prezent, amplasamentul și zona studiată **nu** dispune de alimentare cu **apă**, fapt ce se va realiza prin racordare la cea mai apropiată rețea existentă din proximitate. Singura rețea de apă se află pe partea opusă terenului identificat conform extras **CF 318113 Arad**.

### **3.6.2 Canalizare Menajeră și Pluvială:**

Din informațiile pe care le deținem în prezent, în vecinătatea obiectivului studiat **există rețea** publică de **canalizare menajeră**.

**Apele pluviale** sunt cele rezultate din precipitații, colectate de pe platformele carosabile cât și de pe clădirile din incinta studiată.

În funcție de gradul de încărcare cu poluanți, apele pluviale pot fi evacuate în următoarele variante:

- Restituție în sol direct prin dirijarea acestora către zonele verzi în cazul apelor pluviale considerate convențional curate;
- Restituție în sol prin colectarea, tratarea și stocarea temporară a lor urmând ca în final să fie restituite în sol prin puțuri absorbante;
- Evacuarea lor în sistemul centralizat de colectare și evacuare ape pluviale existent în zonă.

### **3.6.3 Alimentare cu Energie Electrică și Telefonie:**

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

### **3.6.4 Telecomunicații:**

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

### **3.6.5 Alimentare cu Energie Termică:**

Nu este cazul.

### **3.6.6 Alimentare cu Gaze Naturale:**

Din informațiile pe care le deținem în prezent, amplasamentul nu dispune de alimentare cu gaz, fapt ce constituie racordarea noilor obiective propuse la rețeaua existentă cea mai apropiată din proximitatea zonei studiate.

### **3.6.7 Gospodărie Comunală:**

Gospodărie comunală - colectarea, transportul și depozitare rezidurilor menajere, servicii prestate în favoarea beneficiarului, la prețul și în condițiile prevăzute în contract se va face de o firmă specializată. Va fi asigurată stocarea deșeurilor în spații special delimitate pe perimetrul parcelei și accesul liber pentru mijloacele auto ale firmelor de salubritate. Nu există

deșeuri periculoase care să rezulte în urma activităților desfășurate pe amplasament iar stocarea lor din alte surse este strict interzisă.

### **3.6.8 Transport în Comun, Parcaje:**

În jurul construcțiilor se vor realiza alei pietonale și platforme de parcare atât pentru autovehicule mici (clienți), cât și alei carosabile și platformă pentru aprovizionare.

Pentru toate categoriile de construcții vor fi prevăzute spații de parcare și garare în garaje sau platforme, în interiorul parcelei, în funcție de capacitatea construcției și de numărul de utilizatori, conform **H.G. 525/1996**, după cum urmează:

#### **Număr minim locuri de parcare pt zona de servicii si comerț:**

- Pentru construcții de maxim 400mp: 1 loc la 200mp suprafață desfășurată
- Pentru construcții între 400 - 600mp: 1 loc la 100mp suprafață desfășurată
- Pentru construcții între 600 – 2000mp: 1 loc la 50mp suprafață desfășurată
- Pentru construcții mai mari 2000mp: 1 loc la 40mp suprafață desfășurată

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

## **3.7 PROTECȚIA MEDIULUI**

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

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

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

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

### **3.7.1. Epurarea apelor uzate:**

Sistem centralizat de colectare și evacuare ape pluviale:

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

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

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

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

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

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

### **3.7.2. Depozitarea controlată a deșeurilor:**

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

### **3.7.3. Organizarea sistemelor de spații verzi:**

Se vor amenaja **spații verzi** înierbate, sau cu plantații de arbori de înălțime mică / medie pentru umbră, într-un procent de **minim 5,00% pentru servicii și comerț** avându-se în vedere prevederile **HGR 525/1996 actualizată** pentru funcțiunea de comerț și servicii, și **Legea nr. 24/2007** republicată privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților.

În zona spațiilor verzi, se vor planta copaci și plante de sol, **câte un arbore sau arbust** de talie medie **la fiecare 5-10 locuri de parcare** amenajate în incinta studiată, în vederea contrabalansării efectului de încălzire a atmosferei provocat de suprafețele asfaltate întinse.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

### **3.7.4. Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație**

Disfuncționalități ale zonei studiate:

- Nu există stații de transport în comun rutier în apropierea terenului;
- Existența drumului Calea Radnei, DN7, cu restricțiile aferente privind amplasarea clădirilor și amenajării de drumuri și platforme pe teren.

## **3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ**

### **Obiective de utilitate publică:**

Zona studiată adăpostește următoarele dotări de interes public:

- Căi de comunicație rutieră în :
  - Sudul terenului: DN7 -categoria de interes național - Calea Radnei - spre Vladimirescu, Deva
  - Nordul terenului: Drum de exploatare FN
  - Propunerea de noi drumuri în viitor prin prezentul P.U.Z.- în partea Sudică și Nordică a parcelei identificate conform extras **CF Nr. 318113** Arad
- Rețele de distribuție energie electrică – în partea Estică a terenului LEA 110 KV.



## 4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE:

### 4.1 ÎNSCRIEREA AMENAJĂRII ÎN PREVEDERILE P.U.G.:

Zona de referință are locația în Estul municipiului Arad, teren identificat prin **CF nr. 318113 Arad**, extravilan. În prezent, terenul este liber de construcții.

Vecinătățile amplasamentului propus pentru reglementare:

- la Nord – Terenuri proprietate privată, nr. CAD. 10607;
- la Sud – Linie de tramvai, Calea Radnei (DN7);
- la Est – Terenuri proprietate privată, identificabile prin CF nr. 310764;
- la Vest – Servicii și comerț, conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L.M. Arad nr.482/16.11.2020 și modificată cu H.C.L.M. Arad nr. 511/18.12.2020.

### 4.2 CATEGORII PRINCIPALE DE INTERVENȚIE:

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

- Realizarea bransamentelor și a rețelelor edilitare de incintă;
- Realizarea racordurilor de acces la incinta propusă pentru reglementară;
- Dotări de interes local – parcaje.

Aceste funcțiuni sunt amplasate distinct în zonă, permit o corectă **grupare funcțională** și **etapizare corespunzătoare** a lucrărilor cu minimă afectare a vecinătăților.

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

### 4.3 APRECIERI ALE ELABORATORULUI DOCUMENTAȚIEI P.U.Z.

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

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

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

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

Întocmit,  
Arh. Ela FALCĂ

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